Отчет № 01-07/18-1

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 917,7 кв.м., кадастровый номер 77:01:0006023:5958, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект недвижимости 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160

Дата составления Отчета:	**10.07.2018 г.**
Номер договора:	**№ 01-07/18-1 от 09.07.2018 г.**
Заказчик:	**ООО "Авто Ганза"**
Исполнитель:	**ООО «НБО»**

2018 г.

Итоговое заключение о стоимости

В соответствии с условиями Договора № 01-07/18-1 от 09.07.2018 г. специалистами ООО «НБО» по состоянию на 09.07.2018 г. была проведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения (этаж 1, антресоль 1), назначение нежилое, общей площадью 917,7 (девятьсот семнадцать целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0006023:5958, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект не-движимости, 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160, категория земель - земли населенных пунктов.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что:

- рыночная стоимость нежилого помещения (этаж 1, антресоль 1), назначение нежилое, общей площадью 917,7 (девятьсот семнадцать целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0006023:5958, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект недвижимости, 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160, категория земель - земли населенных пунктов, по состоянию на 09.07.2018 г. составляет (округленно) с учетом НДС:

160 000 000
(Сто шестьдесят миллионов) рублей

Оценка проведена, а Отчет № 01-07/18-1 от 10.07.2018 г. составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом N 274-ФЗ от 29.07.2017 г.), Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297, № 298 от 20 мая 2015 г., ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. с изменениями от 06 декабря 2016 г., ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г, а также стандартов и правил СРО «РАО.

Все исходные данные, принятые допущения и расчёты Вы найдёте в соответствующих разделах Отчёта.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «НБО» Д.В. Подшиваленко
10.07.2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 5
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО 6
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К РАБОТЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ 8
1.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА 10
1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ, НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ 10
1.6 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 11
1.7 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 13
1.8 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ 13
1.9 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ 13
1.10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ) 14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
2.1 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 19
2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ, ТЕХНИЧЕСКИЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
2.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
2.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 26
2.5 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГОИСПОЛЬЗОВАНИЯ 27
2.6 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ 28
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 29
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ 29
3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 33
3.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН. 34
3.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 38
3.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 40
3.6 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 48
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 50
4.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 50
4.2 ХАРАКТЕРИСТИКА СУЩЕСТВУЮЩИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 50
4.3 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ВОЗМОЖНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 54
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 56
5.1 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 56
5.2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 64
5.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 76
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 79
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 80
8. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИЗ СЕТИ ИНТЕРНЕТ 83
9. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 91
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 93
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 105

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1. Общие сведения об объекте оценки

Объект оценки и характеристика объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое помещение (этаж 1, антресоль 1), назначение нежилое, общей площадью 917,7 (девятьсот семнадцать целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0006023:5958, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект недвижимости, 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160, категория земель - земли населенных пунктов
Место расположения объекта оценки:	г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, предполагается к использованию для принятия управленческих решений. В случае использования результатов оценки для цели, отличной от заявленной, стоимость, указанная в Отчете об оценке, не может быть признана рекомендуемой. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя недействительно.
Дата проведения осмотра объекта оценки:	09.07.2018 г.
Дата составления Отчета:	10.07.2018 г.
Дата оценки	09.07.2018 г.
Порядковый номер Отчета:	№ 01-07/18-1
Основание для проведения оценки	Договор № 01-07/18-1 от 09.07.2018 г., между Заказчиком ООО "Авто Ганза", и Исполнителем – ООО «НБО»

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости оценщиком (далее – Оценщик) использовались сравнительный и доходный подходы. Затратный подход не применялся. Отказ от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки приведен в соответствующем разделе Отчета об оценке (далее – Отчет). Результаты, полученные в рамках каждого подхода, приведены в таблице ниже.

Таблица 1.1.2 Стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов к оценке.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках Сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках Доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках Затратного подхода, руб.
Нежилое помещение (этаж 1, антресоль 1), назначение нежилое, общей площадью 917,7 (девятьсот семнадцать целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0006023:5958, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект недвижимости, 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160, категория земель - земли населенных пунктов	171 348 653	150 425 196	Обоснованный отказ от применения подхода

Источник: расчеты Исполнителя

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки:

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости:

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что:

- рыночная стоимость нежилого помещения (этаж 1, антресоль 1), назначение нежилое, общей площадью 917,7 (девятьсот семнадцать целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0006023:5958, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект не-движимости, 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160, категория земель - земли населенных пунктов, по состоянию на 09.07.2018 г. составляет (округленно):

160 000 000
(Сто шестьдесят миллионов) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах, указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость Объекта оценки, ограничены в пределах +/- 10% от ее итогового значения.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор на оказание оценочных услуг - Договор №01-07/18-1 от 09.07.2018 г. (далее – Договор) заключенный между Заказчиком – ООО "Авто Ганза" и Исполнителем – ООО «НБО».

Задание на оценку

Таблица 1.2.1. Задание на оценку [1]

Объект оценки	Нежилое помещение (этаж 1, антресоль 1), назначение нежилое, общей площадью 917,7 (девятьсот семнадцать целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0006023:5958, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект недвижимости, 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160, категория земель - земли населенных пунктов
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение (этаж 1, антресоль 1), назначение нежилое, общей площадью 917,7 (девятьсот семнадцать целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0006023:5958, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект недвижимости, 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160, категория земель - земли населенных пунктов: Антресоль 1, помещение III – комнаты с 1 по 10; помещение IV – комнаты с 1 по 9; помещение 9- комнаты с 1 по 16

[1] Заказчик, составляя Задание на оценку, не отразил в нем сведения о характеристиках объекта оценки и его оцениваемых частей, информация о характеристиках и документах, содержащих такие параметры, представлена в Главе 6 Отчета.

Характеристика объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в технических документах и правоподтверждающих/правоустанавливающих документах, приведенных в соответствующих разделах Отчета.
Место расположения объекта оценки:	г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	- Право собственности - № 77-77/011-77/011/013/2015-300/1 от 09.10.2015 (Ипотека), № 77:01:0006023:5958-77/011/2017-1 от 28.02.2017 (Ипотека), № 77-77-11/089/2012-639 от 29.12.2012 (Ипотека) В соответствие с техническим заданием и предполагаемым использованием результатов оценки, работа производилась в предположении отсутствия обременений
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для внесения изменений в сведения о кадастровой стоимости Объектов оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, предполагается к использованию для принятия управленческих решений. В случае использования результатов оценки для цели, отличной от заявленной, стоимость, указанная в Отчете об оценке, не может быть признана рекомендуемой. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя недействительно.
Дата проведения осмотра объекта оценки:	09.07.2018 г.
Дата составления Отчета:	10.07.2018 г.
Дата оценки	09.07.2018 г.
Порядковый номер Отчета:	№ 01-07/18-1 от 10.07.2018
Основание для проведения оценки	Договор № 01-07/18-1 от 10.07.2018 г., между Заказчиком – ООО "Авто Ганза", и Исполнителем – ООО «НБО»
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	➢ Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки. ➢ Исполнитель не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально. ➢ Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра Объекта оценки и его окружения. Исполнитель не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии. ➢ Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации Объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Исполнитель в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации. ➢ Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены. ➢ Отчет об оценке Объекта оценки содержит профессиональное мнение

	оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке Объекта оценки. ➢ Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке Объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Исполнителем в Отчете об оценке Объекта оценки. ➢ В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении отчёта	➢ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297; ➢ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298; ➢ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299 с изменениями от 06 декабря 2016 г; ➢ Федеральный стандарт оценки (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.10.2014 г.

Исполнитель оказывает услуги в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 10.08.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится объект оценки.

Надлежащим выполнением Исполнителем своих обязанностей по настоящему договору является составление в письменной форме на бумажном носителе и передача Заказчику (или его представителю) Отчета об оценке, составленного в соответствии с требованиями ст. 11 и ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 10.08.1998 № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П).

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К РАБОТЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Сведения о Заказчике: Заказчиком оценки согласно Договору является Общество с ограниченной ответственностью "Авто Ганза".

Таблица 1.3.1. Сведения о Заказчике

Реквизиты Заказчика	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Авто Ганза"; Краткое наименование: ООО "Авто Ганза"; ИНН 7709485686, КПП 770801001 ОГРН 1167746194868, дата присвоения 20.02.2016г.

	Юридический адрес: 109147, город Москва, улица Марксистская, дом 34, корпус 7, помещение 3 ком 1 Банк: АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 044525593, р/с 40702810402300007092, к/с 30101810200000000593

Сведения об Исполнителе[2]: Исполнителем услуг по оценке согласно Договору является Общество с ограниченной ответственностью «НБО».

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 10.08.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Оценщиком, выполнившим настоящий Отчет, является Исаев Евгений Олегович (далее – Оценщик), заключивший с Общество с ограниченной ответственностью «НБО» трудовой договор. В таблице ниже представлены сведения об Оценщике[3]

Таблица 1.3.2. Сведения об Исполнителе

Реквизиты Исполнителя	• Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «НБО» • Краткое наименование: ООО «НБО» • Юридический адрес: 115114, г. Москва, Даниловская наб., д. 8, стр. 15, офис 5 • ИНН 7725335092/ КПП 772501001 • ОГРН 5167746181720, дата присвоения 07.10.2016г. • Р/сч. 40702810438000102234 в ПАО Сбербанк, г. Москва БИК 044525225 Кор/сч 30101810400000000225
Сведения о страховке Исполнителя	Полис № 0991R/776/U0007/7 страхования ответственности, в соответствии с договором 0991R/776/U0007/7, заключенным с ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса страхования с 01.08.2017 г. по 31.07.2018 г., страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	115114, г. Москва, Даниловская наб., д. 8, стр. 15
Рабочая группа	Исаев Евгений Олегович – оценщик. Сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации	• - Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», Номер по реестру 00767 от 19.04.2016 г, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 00792 от 19.04.2016 г., 350062, г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1; • Полис № 0991R/776/90090/7 страхования ответственности, в соответствии с договором 0991R/776/90090/7, заключенным с ОАО «АлфаСтрахование». Срок действия полиса страхования с 24.08.2017 г. по 23.08.2018 г., страховая сумма: 1 000 000 (Один миллион) рублей; • Квалификационный аттестат №008671-1 от 04.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости"; • Документ о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №871117 от 30 июня 2006 г. Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; • Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 года.
Место нахождения Оценщика	115114, г. Москва, Даниловская наб., д. 8, стр. 15
Почтовый адрес Оценщика	По почтовому адресу Исполнителя
Электронный адрес Оценщика	По электронному адресу Исполнителя
Контактный номер Оценщика	По контактному номеру Исполнителя

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

[2] Копии документов, подтверждающих сведения об Исполнителе представлены в Приложении настоящего Отчета

[3] Копии документов, подтверждающих сведения об Оценщике представлены в Приложении настоящего Отчета

оценки объекта оценки: Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты и организации не привлекались.

1.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки оценщик вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ, НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (от 29.07.2017 N 274-ФЗ) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Используемые нормативные акты и стандарты Оценочной деятельности:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482).
- Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21 июля 2014 года № 225-ФЗ».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299 с изменениями от 06 декабря 2016 г.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.10.2014 г.
- Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которой он состоит (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

При составлении Отчета об оценке Оценщик Исполнителя придерживался следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтвержденная (принцип обоснованности);
- Отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание Отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей Отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в Отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценка объекта оценки проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

1.6 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения (исходные данные), полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержаться ссылки на источники информации.
6. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают 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. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Информация, полученная от Заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и

подлинность. Все предоставленные Заказчиком документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов.

11. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, расчеты, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, по мнению Оценщика, достоверными, обоснованными и не содержащими фактических ошибок по тексту отчета.

12. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком информации.

13. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

14. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

15. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

16. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Office Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

17. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

18. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

19. Оценка проводилась на допущении того, что на дату проведения оценки:

- правоустанавливающие документы достоверны и оформлены в соответствии с действующим законодательством РФ;
- отсутствуют какие-либо скрытые факторы, оказывающие влияние на объект оценки и его состояние (почв или грунтов). Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых;
- изменения качественных, технические и эксплуатационных характеристик объектов недвижимости, произошедших в период с даты определения стоимости до даты обследования объектов и даты составления Отчета принимаются оценщиком как незначительные и существенно не влияющие на итоговую стоимость объекта оценки.

20. Расчеты стоимости объекта оценки производились с учетом НДС, и без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли-продажи.

21. Информация, полученная из различных источников для целей анализа состояния рынка и объекта оценки, считалась достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам.

22. Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

23. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки), диапазон погрешности составляет 15% в обе стороны от результата.

Специальные допущения

- В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.7 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

а) заключение с заказчиком договора об оценке;

б) изучение предоставленной документации;

в) осмотр объекта оценки;

г) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;

д) выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

е) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

ж) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

1.8 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, и формат информационного источника не предполагает ее изменение. Информация, полученная из источников, формат которых предполагает ее изменение в течение времени представлена полностью в данном отчете.

1.9 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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 (ст. 209 ГК РФ). В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению

совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: (Отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; Передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; Отдавать имущество в залог; Обременять его другими способами; Распоряжаться им иным способом)

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемые объекты, а также предмет оценки, предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

1.10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

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;

Безрисковая ставка - ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Возраст объекта хронологический - период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный - возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Восстановительная стоимость - это стоимость воспроизводства или стоимость замещения ранее приобретенного объекта в современных условиях с учетом происшедших изменений цен и тарифов.

Внешний износ - потеря стоимости объекта оценки в результате действия внешних факторов по отношению к самой собственности (изменение управленческих концепций, сокращающийся спрос на производимую продукцию, перемена в характере трудозатрат, снижение арендной платы, безработица, кризис).

Вещное право - право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имущества, право оперативного управления имуществом.

Дата оценки, согласно Стандартам, - это календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доход действительный валовой (ДВД) - потенциальный валовой доход (ПВД) минус потери от недозагрузки и недополученные платежи арендаторов. Тоже см. Эффективный валовой доход

Доход чистый операционный (ЧОД) - часть действительного (эффективного валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Единый объект недвижимости[4] (ЕОН) представляет собой комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных. При этом слово «единый» подразумевает единство, целостность данных об этих отдельных объектах недвижимости, которая не позволит оперировать одной из составляющих самостоятельно, независимо от других. Надо отметить, что единый объект недвижимости нельзя считать существующим или окончательно сформированным, если не обозначены чьи-либо права на него, то есть отсутствует субъект права. Это важно, потому что

[4] http://all-books.biz/pravo-grajdanskoe/teoriya-edinogo-obyekta-nedvijimosti.html

понятие объекта недвижимости вводится с целью обозначения прав на него и как следствие взимание пошлин за право пользования этим объектом. Следовательно, единый объект недвижимости, это не только земельный участок, здания и сооружения как объекты права, но и субъект права и как следствие вид права.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Земельная рента — доход, приносимый земельным участком.

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

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

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимость (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и всё, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М., 1994).

В статье 130 Гражданского кодекса РФ (часть первая) «Недвижимые и движимые вещи»:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, судна внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, предусмотренных в законе.

Под термином «право собственности» понимается осуществление, собственником комплекса прав, включая право владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно его условиями, установленными государством в отношении прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Объект капитального строительства[5] (ОКС)— здание, строение, сооружение, объекты, неразрывно связанные с земельным участком строительство которых завершено либо не завершено имеющие государственную регистрацию, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

[5] Формулировка Оценщика для освещения целей и методик, используемых в настоящем отчёте

Остаточная стоимость - это первоначальная стоимость или полная восстановительная стоимость за вычетом суммы накопленного износа на дату определения остаточной стоимости;

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата, за который определяется в соответствии с настоящим ТЗ.

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

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Полная восстановительная стоимость основных фондов — это полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на новые аналогичные объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов - также таможенные платежи и т.д.

Подход к оценке – путь расчета стоимости с использованием одного или нескольких методов. Стандартами оценки установлено три подхода к оценке:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Стоимость воспроизводства - это стоимость точной копии оцениваемого объекта, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время;

Стоимость замещения - это стоимость аналога оцениваемого объекта, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики;

Стоимость балансовая — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Физический износ — снижения стоимости, связанной с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов;

Функциональный износ - потеря стоимости объекта оценки в результате воздействия факторов, присущих самому объекту оценки в результате развития новых технологий, изменения в дизайне, материалах, производственном процессе, приводящих к появлению избыточных эксплуатационных затрат, недостатку полезности;

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог;

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Пределы использования полученных результатов

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для использования в соответствии с предполагаемым использованием, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Анализ достаточности и достоверности использованной информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Результаты анализа достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки представлены в следующей таблице.

Таблица 1.10.1. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Вид информации/	Критерий	
1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Представлена информация о социально-экономическом положении России и г. Москва.
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Информация получена с официальных интернет-сайтов
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
2. Информация о спросе и предложении на рынке		
Достаточность	Объем и содержание информации	Исследован рынок недвижимости г. Москва. Изучены существующие предложения о продажах и аренде нежилых помещений, выявлены показатели удельной стоимости и срок экспозиции объекта недвижимости
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Информация получена с интернет-сайтов, а также из печатных изданий.
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3. Информация об объекте оценки		

Вид информации/	Критерий	
3.1. Правоустанавливающие документы		
Достаточность	Объем и содержание информации	Вид имущественного права на объекты оценки установлен на основании правоустанавливающих/ правоподтверждающих документов
Соответствие критерию достаточности	Основания возникновения права предусмотрены гражданским законодательством (ст. 294, 295 ГК РФ). Правоустанавливающие документы соответствуют основаниям возникновения права. Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3.2. Сведения об обременениях		
Достаточность	Объем и содержание информации	Представленные правоустанавливающие/правоподтверждающие документы содержат сведения об обременении – в виде ипотеки на (более детальное описание наличия ограничений по каждому объекту недвижимости в соответствующих разделах отчета).
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3.3. Информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Заказчиком представлены правоустанавливающие/правоподтверждающие документы. С целью установления фактического состояния оценщиком проведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Исходя из факта визуального осмотра, проведенного Оценщиком в присутствие представителя Заказчика (собственника), каких-либо отличий в качественных и количественных характеристиках не установлено, а также установлено наличие и местоположение объекта оценки и его окружения.
Соответствие критерию достаточности	В соответствии с правилами ведения кадастрового учета, кадастровый план земельного участка является первичным источником сведений об объекте недвижимости, информация включает кадастровый номер земельного участка, его местоположения, площадь. Кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом недвижимого имущества

В соответствии с предоставленной документацией и техническим заданием на оценку предоставлены объект оценки: нежилое помещение (этаж 1, антресоль 1), назначение нежилое, общей площадью 917,7 (девятьсот семнадцать целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0006023:5958, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект недвижимости, 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160, категория земель - земли населенных пунктов.

Заказчиком предоставлены копии следующих документов, подтверждающих имущественные права на объект оценки и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/126876302 от 29.06.2018г;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/001/2017-1664 от 08.02.2017 г.;
3. Кадастровый паспорт №77/501/16-326755 от 23 марта 2016 г.;
4. Кадастровый паспорт №77/501/15-879973 от 04 августа 2015 г.;
5. Технический паспорт от 11 июля 2002 г.;
6. Экспликация;
7. Поэтажный план.

Таблица 2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях

Наименование объекта	Вид имущественного права	Правообладатель	Ограничений и обременения права
Нежилое помещение (этаж 1, антресоль 1), назначение нежилое, общей площадью 917,7 (девятьсот семнадцать целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0006023:5958, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект недвижимости, 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160, категория земель - земли населенных пунктов, права на который Залогодателем не оформлены	Право собственности	ООО "Авто Ганза"	Ипотека

Источник: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/001/2017-1664 от 08.02.2017 г., Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/126876302 от 29.06.2018г

Таблица 2.1.2. Сведения об имущественных правах и обременениях

Данные о собственнике недвижимых улучшений	
Полное (сокращенное) наименование согласно	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Авто Ганза"; Краткое наименование: ООО "Авто Ганза"
ОГРН, дата государственной регистрации	ОГРН 1167746194868, дата присвоения 20.02.2016г
ИНН/ КПП	7709485686/ 770801001
Местонахождение собственника	Юридический адрес: 109147, город Москва, улица Марксистская, дом 34, корпус 7, помещение 3 ком 1

Источник: составлено Исполнителем

Описание ограничений и обременений, связанных с объектом недвижимого имущества:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/001/2017-1664 от 08.02.2017 г на объект оценки зарегистрировано обременение – ипотека.

В соответствии с техническим заданием и предполагаемым использованием результатов оценки, работа производилась в предположении отсутствия обременений.

2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ, ТЕХНИЧЕСКИЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа проведенного Осмотра и фотофиксации, а также документов, предоставленных Заказчиком.

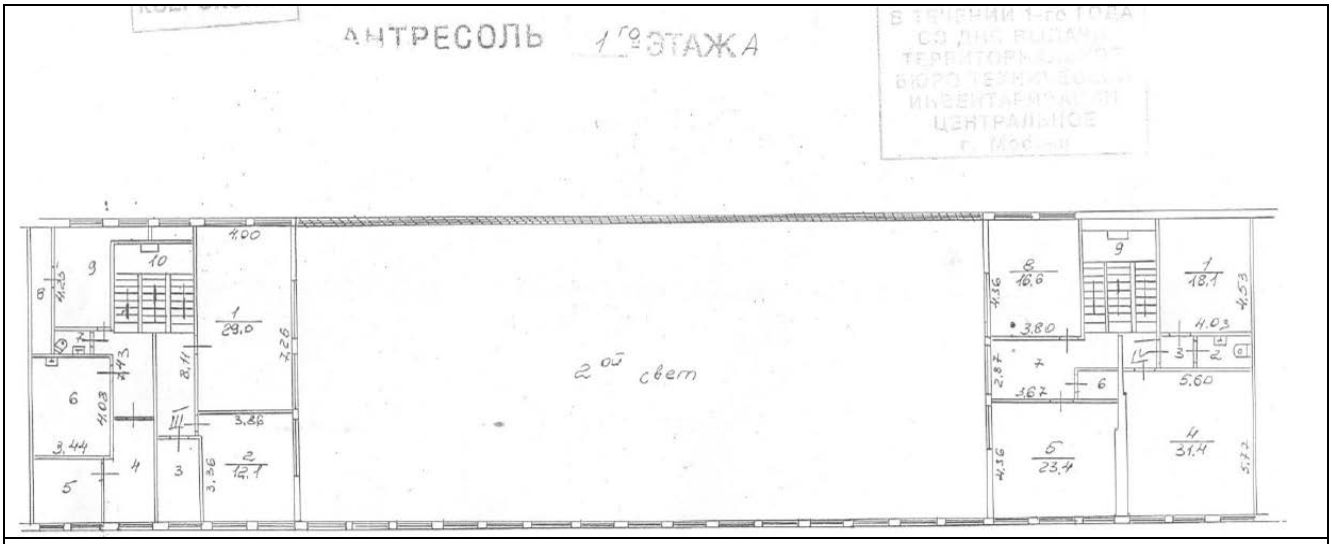
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки ОКС представлены в приложении к Отчету.

Осмотр и фотофиксация проводились в светлое время суток при естественном освещении фасада объекта недвижимости и искусственном освещении внутренних помещений. Все внутренние помещения объекта недвижимого имущества были открыты, была предоставлена полная возможность доступа.

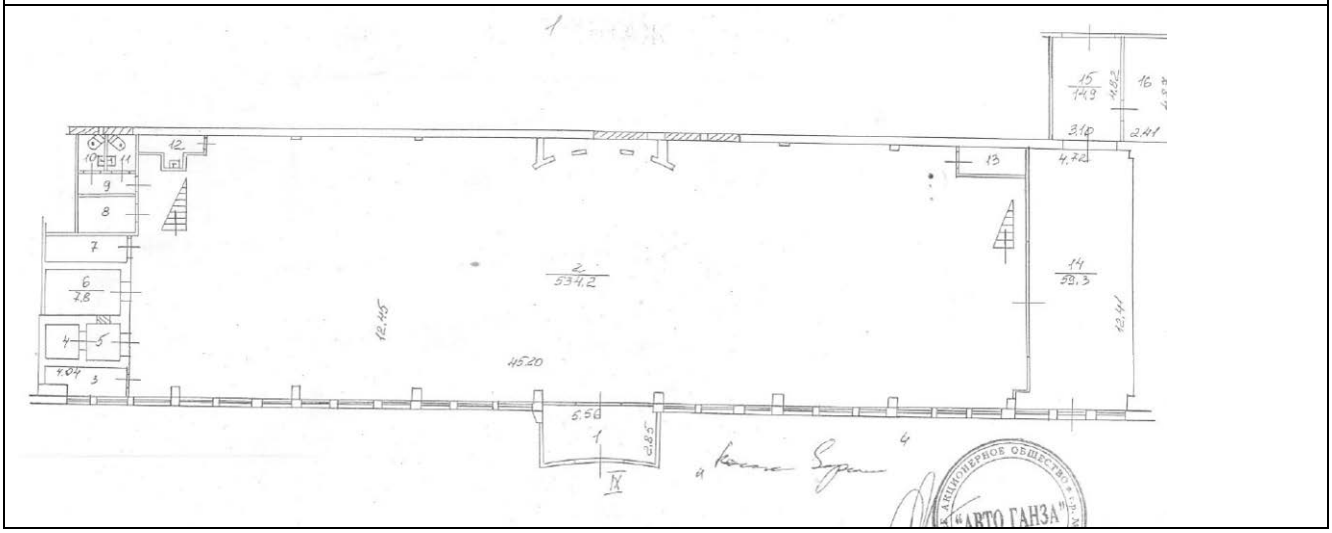
Ниже по тексту Отчета представлены количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав единого объекта недвижимости (объекта капитального строительства и земельного участка).

Таблица 2.2.1. Количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства. Технико-экономические показатели

Описание первичного объекта	
Общая характеристика	Административное здание
Адрес	г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7
Административный округ, муниципальный район города	ЦАО, Таганский
Год постройки здания (согласно данных Росреестра)	1968
Этажность здания (согласно данных Росреестра)	10
Площадь общая, кв. м (согласно данных Росреестра)	22 363,9
Площадь застройки, кв.м. (согласно предоставленного технического паспорта)	4 334
Материал стен (согласно предоставленного технического паспорта)	ж/б блоч.панель
Тип здания объекта оценки (функциональное назначение)	Торгово-офисное
Описание объекта оценки	
Объект оценки	Нежилое помещение
Площадь, кв.м.	917,7
Этаж	1, антресоль
Разбивка помещений по этажам, используемая в ходе проведения расчетов при определении стоимости объекта недвижимости	Согласно предоставленной Заказчиком экспликации площадь 1 этажа составила: 1 этаж: 676,6 кв.м. Так как экспликации на антресоль Заказчиком предоставлено не было к расчету принимается площадь антресоли определенная как 917,7 - 676,6 = 241,1
Высота, м	6,07
Инженерные коммуникации	Информация не предоставлена Заказчиком оценки
Информация об износе и устареваниях	Данные не предоставлены
Имущественные права	Собственность
Балансовая стоимость, руб.	см. Справку в Приложении
Тип объекта оценки (функциональное назначение)	Помещения торгового назначения
Текущее использование	По назначению
Тип отделки, состояние	Стандартный ремонт
Перепланировки	Сведения не предоставлены
Памятник архитектуры	Не является памятником архитектуры
Кадастровый номер	77:01:0006023:5958
План антресоли:	



План 1 этажа:



Информация об объекте по данным Росреестра (справочно):

Federal Service Of State Registration Cadastre And Cartography [RU] | rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNc8IgEIZ_Sw89syTGqDeqTtqx1frVmlwY

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

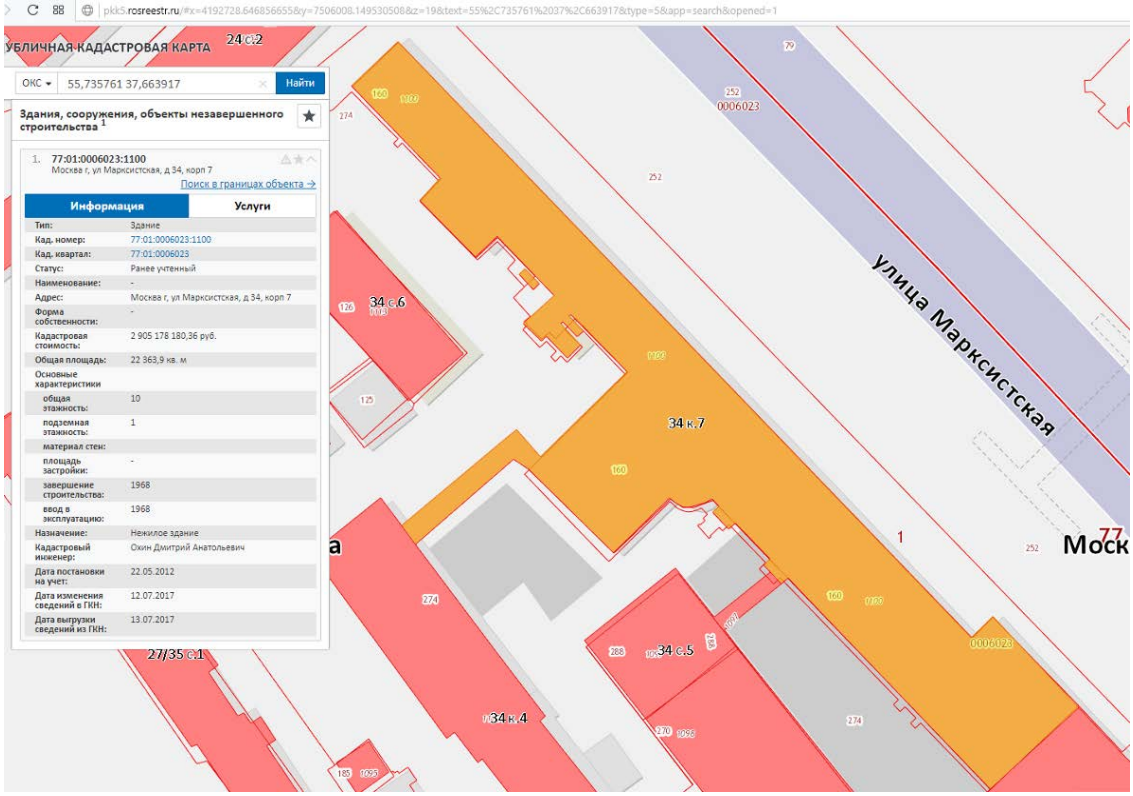
Кадастровый номер:	**77:01:0006023:5958**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**17.02.2014**
Этаж:	**1 (Антресоль), 1**
Площадь ОКС'а:	**917,7**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**140521298,3**
Дата внесения стоимости:	**24.12.2016**
Дата утверждения стоимости:	**09.12.2016**
Дата определения стоимости:	**01.01.2016**
Адрес (местоположение):	**г Москва, ул Марксистская, д 34, корп 7**
(ОКС) Тип:	**Нежилое помещение**
Дата обновления информации:	**14.06.2018**
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	**141751**
Инвентарный номер:	**1188/8**
Форма собственности:	**Частная**

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77/011-77/011/002/2016-368/2 от 19.04.2016 (Собственность)	№ 77-77/011-77/011/013/2015-300/1 от 09.10.2015 (Ипотека) № 77-77-11/089/2012-639 от 29.12.2012 (Ипотека) № 77:01:0006023:5958-77/011/2017-1 от 28.02.2017 (Ипотека)

Источник: https://rosreestr.ru

Информация о первичном объекте:



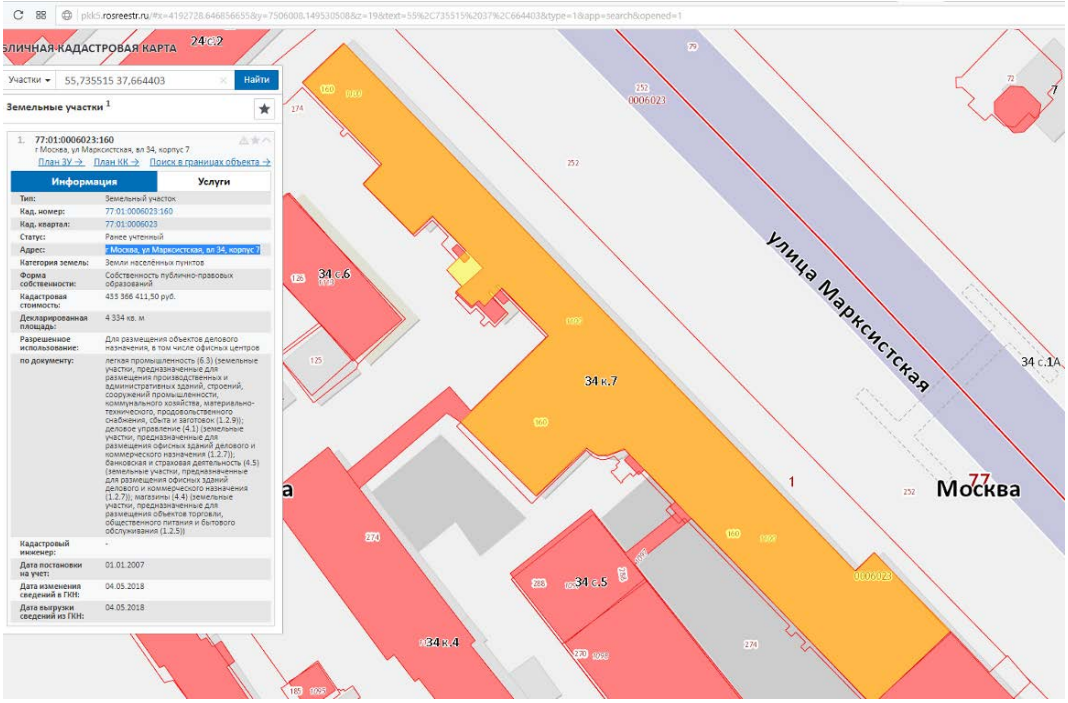
Источник: http://pkk5.rosreestr.ru

Таблица 2.2.2. Характеристика земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

Показатель	Характеристика
Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка согласно данных Росреестра	77:01:0006023:160
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по классификатору (согласно данных Росреестра)	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Разрешенное использование по документу (согласно данных Росреестра)	легкая промышленность (6.3) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
Адрес объекта согласно данных Росреестра	г Москва, ул. Марксистская, вл 34, корпус 7
Площадь земельного участка согласно данных Росреестра, кв.м	4 334 кв. м
Вид земельного участка согласно данных Росреестра.	

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Информация об объекте по данным Росреестра (справочно):



Источник: http://pkk5.rosreestr.ru

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСМОТР ОБЪЕКТА

Осмотр объектов оценки проводился в светлое время суток при естественном освещении фасада объекта недвижимости и искусственном освещении внутренних помещений. Все помещения были открыты, была предоставлена полная возможность доступа.

Объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7.

Транспортная доступность к данному объекту высокая: имеется достаточное количество остановочных пунктов вблизи объекта, подъездные пути к зданию имеют твердое асфальтное покрытие. Территория здания не огорожена.

Состояние осматриваемого объекта оценивается, как «среднее», повреждений и деформаций нет. Капитальный ремонт здания и помещений не требуется.

Участок местности, на котором расположен объект, имеет ровный, спокойный рельеф. Благоустройство вокруг здания обеспечено наличием асфальтированных тротуаров и проезжей части, озеленением территории вокруг, а также освещенностью проездов и пешеходных дорожек.

Окружение – здания торговой, административной и жилой застройки.

Здание оборудовано всеми необходимыми электротехническими и слаботочными устройствами.

Описание наиболее важных факторов

Объект недвижимости – здание торгового назначения. Рынок подобного вида недвижимости в г. Москве достаточно развит, имеет сложившиеся уровни спроса и предложения недвижимости.

Факторами, оказывающими наибольшее положительное влияние на стоимость объектов, являются:

- высокий уровень спроса на недвижимость торгового назначения;
- эксплуатируются в нормальном режиме;
- расположение объектов на красной линии улицы;
- хорошая транспортная и пешеходная доступность (ст.м. Крестьянская Застава - 8 мин. пешком).

Неблагоприятных факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов в целом, Оценщиком не обнаружено.

Вывод. К оценке представлен ликвидный объект недвижимости, представляющий собой по объемно-планировочному решению и уровню внутренней отделки помещения, пригодные к использованию по прямому функциональному назначению, оборудованные всеми необходимыми системами и коммуникациями. Объект эксплуатируется по прямому назначению в нормальном режиме без экстремальных нагрузок. Общее техническое состояние объекта оценивается как хорошее –

повреждений, препятствующих эксплуатации объекта не выявлено.

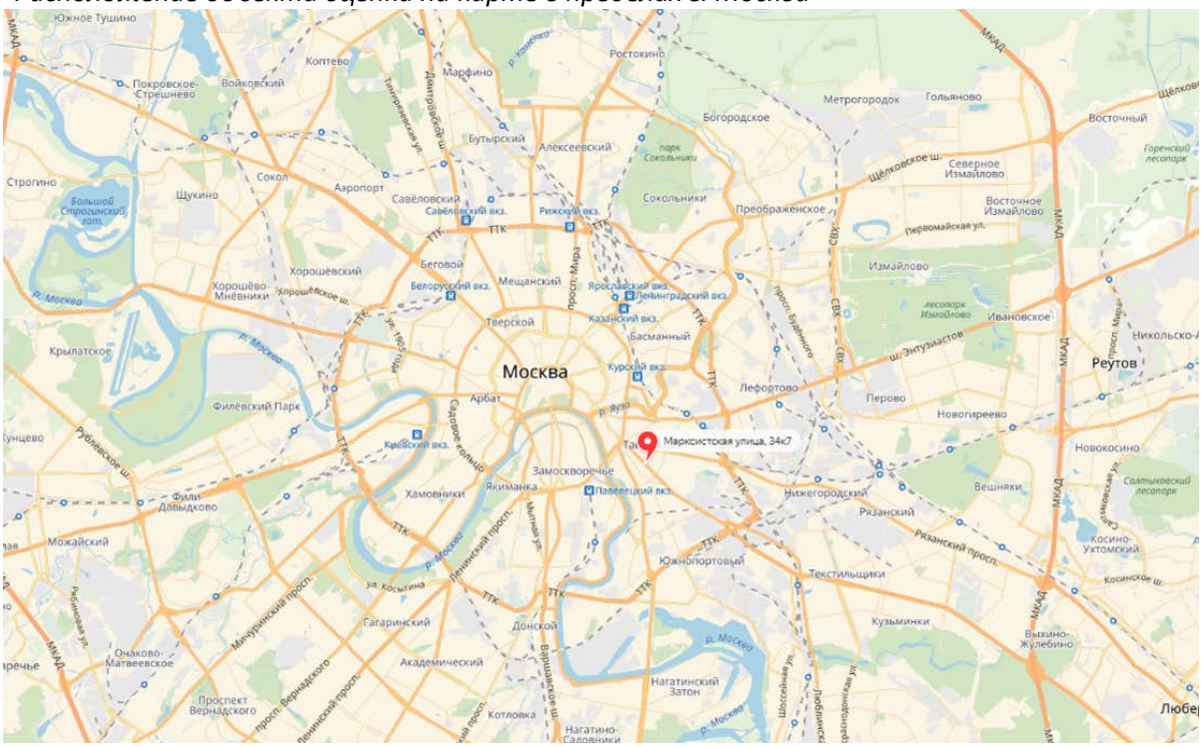
2.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью данного раздела Отчета является анализ характеристик местоположения, определяющих или оказывающих влияние на концепцию объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

Характеристика ближайшего окружения.

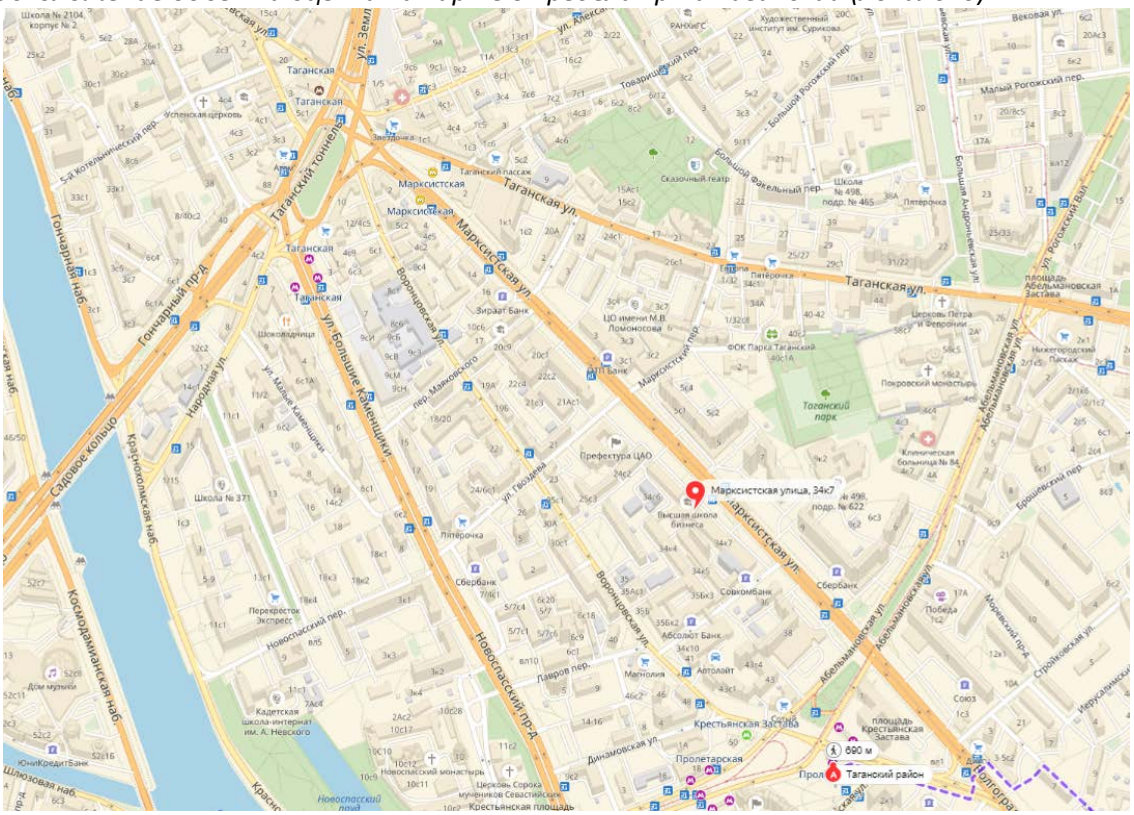
Объект оценки расположен в «Таганский» районе ЦАО г. Москвы.

Расположение объекта оценки на карте в пределах г. Москва

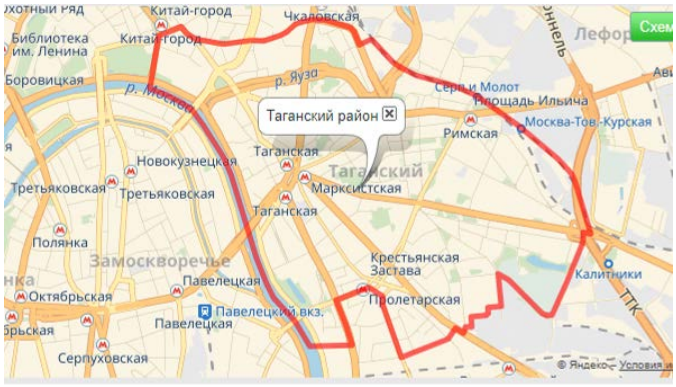


Источник информации: www.maps.yandex.ru

Расположение объекта оценки на карте в пределах р-на Таганский (локально)



Источник информации: www.maps.yandex.ru



Тага́нский район — район Центрального административного округа Москвы. Расположен к востоку и юго-востоку от исторического центра города — Зарядья и Китай-города, по левому (северному) берегу реки Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование Таганское.

Территория района, заселявшаяся с запада на восток, начиная с рубежа XIV—XV веков, включает основанное в XIII веке Крутицкое подворье. В XVII веке в районе сложилась система слободремесленников и хлебопашцев, а во второй половине XVIII возник центр старообрядчества — Рогожская слобода.

Название района происходит от Таганной ремесленной слободы за Яузой, располагавшейся на месте современных Радищевских улиц близ Таганской площади. Её жители, кузнецы, изготавливали таганы — треножники для котлов, которыми пользовались в походах стрельцы.

Таганский район — один из старейших районов столицы, который является неотъемлемой частью культурного и исторического центра Москвы. Район располагается в юго-восточной части центра города, между Яузой и Москвой-рекой. В далёком прошлом район назывался Заяузьем, территория которого росла и заселялась по мере развития основного ядра города, и сегодня его можно назвать одним из крупнейших по площади и количеству жителей районов ЦАО.

Невзирая на принадлежность к престижному Центральному округу, Таганка по-прежнему остаётся индустриальным районом. Однако, уже сейчас с территории активно выводят промышленные объекты, подготавливая участки под жилое и коммерческое строительство.

Таганский район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 791.6 гектаров в нём насчитывается 173 улицы и 8 станций метро (Китай-город, Крестьянская застава, Марксистская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская, Таганская и Таганская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 110 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Таганского района и прочие районные органы власти.

Граница Таганского района проходит: по оси Арбатецкой улицы, далее по оси русла реки Москвы, далее по оси Китайгородского проезда, юго-восточным границам площади Варварские Ворота и Славянской площади, осям: Солянского проезда, улицы Солянки, Подколокольного переулка, улицы Воронцово поле, далее, пересекая улицу Земляной вал, по осям: Верхней Сыромятнической улицы, 3-го Сыромятнического и Большого Полуярославского переулков, оси Курского направления Московской железной дороги (МЖД), осям: Нижегородской, Скотопрогонной, Малой Калитниковской улиц и Михайловского проезда, северной и западной границам территории мясокомбината «МИКОМС», южной границе домовладения № 39 по улице Талалихина (исключая сквер с памятником героям Великой Отечественной Войны), осям: улицы Талалихина, Волгоградского проспекта, улицы Мельникова и 1-й Дубровской улицы, безымянного проезда, 3-го Крутицкого переулка и улицы Симоновский вал до Арбатецкой улицы.

Источник: http://mosopen.ru/region/taganskij, https://ru.wikipedia.org/wiki/Таганский_район

Описание локального окружения объекта оценки

Район с высоким уровнем спроса на квартиры, торговые помещения, офисные помещения и помещения свободного назначения. Район характеризуется наличием социальной инфраструктуры, характерной для данной части района. В районе много объектов административного, торгового, культурно-бытового и обслуживающего назначения, учреждений здравоохранения. Обеспеченность общественным транспортом хорошая (в непосредственной близости проходят основные маршрутные

линии общественного автотранспорта). Район расположения объекта оценки имеет высокую привлекательность для размещения недвижимости коммерческого назначения для спальных районов.

Ниже по тексту Отчета приведены фотографии ближайшего окружения объекта оценки.

Вид со стороны ул. Марксистской

Источник информации: www.maps.yandex.ru

Таблица 2.3.1. Основные характеристики местоположения объекта оценки

Показатель	Характеристика
Адрес	г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7
Административный округ, муниципальный район города	ЦАО, Таганский
Наличие парковки	Вдоль здания, свободная, стихийная
Социальная инфраструктура	Развитая: в ближайшем окружении магазины, банки, рестораны, аптеки и пр.
Удаленность от ближайшего метро	ст.м. Крестьянская Застава, 8 мин. пешком
Выход на первую линию	1-я линия
Пешеходный трафик	Высокий

Источник: составлено Оценщиком

Выводы из анализа местоположения

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной и пешеходной доступностью и является привлекательным для размещения объекта торгового назначения.

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: на дату составления Отчета об оценке не обнаружены. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки при выполнении оценки не выявлена.

2.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком предоставлены копии следующих документов, подтверждающих имущественные права на объект оценки и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/126876302 от 29.06.2018г;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/001/2017-1664 от 08.02.2017 г.;
3. Кадастровый паспорт №77/501/16-326755 от 23 марта 2016 г.;
4. Кадастровый паспорт №77/501/15-879973 от 04 августа 2015 г.;
5. Технический паспорт от 11 июля 2002 г.;
6. Экспликация;
7. Поэтажный план.

2.5 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГОИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использование собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость (максимальную доходность).

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

- законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Результат анализа наилучшего и наиболее эффективного способа использования является предпосылкой расчётов рыночной стоимости объектов оценки при рассмотрении различных способов их использования. Такие расчёты основываются на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка недвижимости.

В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими. Выбор необходимых сегментов может быть получен путем анализа всего рынка недвижимости (что сопряжено с неоправданным повышением трудоёмкости), либо путём формирования предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования без выполнения расчётов. В случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных Стандартов оценки не запрещает оценщику отказаться от соответствующих вычислений.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ на вопрос о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений (здания или помещения), определение наилучшего использования проводится в два этапа:

- для участка как условно свободного;
- для участка с имеющимися улучшениями.

Объектом оценки в настоящем отчете является встроенное помещение, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа административного здания. За данной частью здания юридически может быть оформлено право аренды только на часть земельного участка, на котором расположено здание целиком. По существу, у собственника помещения возникает право аренды лишь на долю в общем земельном участке, относящемся к зданию. В этом случае отсутствует юридическая возможность использования этой доли иным способом, кроме как вместе с остальной частью участка, что связано с правами владельцев остальной доли (долей).

Таким образом, рассмотрение возможности использования доли участка, как условно свободной или застроенной отдельно юридически неправомерно, финансово неосуществимо и экономически нецелесообразно. Поэтому Оценщиком был проведен анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка с существующими улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы позволили

сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого помещения является использование в качестве помещения торгового назначения. Анализ рынка показывает высокий спрос на недвижимость данного типа в месте расположения объектов оценки.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. По функциональному назначению данное помещение относится к объектам торгового назначения. Противоречий не выявлено.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения могут использоваться в качестве помещений торгового назначения, что не противоречит архитектурно-планировочным решениям объектов. В помещениях выполнена внутренняя отделка. Смешанная планировка, с преобладанием зальной, дает основания полагать, что объект оценки может быть использован в качестве помещений торгового назначения.

Использование объекта оценки в иных целях возможно, однако изменение объемно-планировочных параметров требует дополнительных затрат.

Экономическая целесообразность (финансовая осуществимость). С точки зрения экономической целесообразности использование объектов в качестве помещений торгового назначения является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- ✓ На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и анализа местоположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования является использование в качестве помещений торгового назначения. Объекты оценки расположены в ЦАО, район Таганский. Расположение предусматривает наличие удобных подъездных путей, удаленность от станции метро – 8 мин. пешком;
- ✓ Объект оценки расположен на 1 этаже и антресоли 1 этажа административного здания, характеризуется наличием отдельного входа - что является фактором, предполагающим использование объектов в качестве помещений торгового назначения.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объекта оценки в качестве помещений торгового назначения, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, особенностей местоположения и планировочных решений является наиболее целесообразным с экономической точки зрения. Переоборудование под какую-либо другую функцию потребует дополнительных финансовых вложений, что является нецелесообразным.

Согласно п. 17 ФСО №7: «…Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта...». Использование объекта оценки в качестве помещений торгового назначения не противоречит фактическому использованию других частей объекта недвижимости.

На основе вышеизложенного, Оценщиком был сделан вывод о том, что наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет его дальнейшее использование по назначению.

Вывод: На основании вышеизложенного, можно сделать следующий вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки на дату оценки является их использование по прямому назначению – как помещения торгового назначения.

2.6 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Ниже по тексту Отчета Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики страны на дату оценки, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие сегмента рынка объекта оценки в ближайшем будущем.

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.

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПОКАЗАТЕЛИ РФ ЗА 1 КВАРТАЛ 2018 ГОД[6]

В первом квартале 2018 года экономика показывала невысокие, но положительные темпы роста. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП составил 1,3%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, темп роста ВВП увеличился на 0,7 процентных пункта. По итогам I квартала 2018 года в РФ отмечается рост в промышленном секторе, в сельском хозяйстве, произошло увеличение оборота розничной торговли, снизилась безработица. Негативным фактором стало продолжающееся падение объема строительных работ.

На региональном уровне динамика макроэкономических показателей носила неоднородный характер, но в целом ее можно характеризовать как позитивную. Несмотря на то, что пока не во всех регионах наблюдаются положительные тенденции в области экономики и социальной сферы, в сравнении с первым кварталом прошлого года по большому числу показателей ситуация выглядит заметно лучше. С учетом итогов 2017 года, это дает основание говорить о том, что влияние кризиса, начавшего свой отсчет в 2014 году, практически сошло на нет.

Темпы роста промышленного производства ускорились, более половины регионов показали положительную динамику.

По итогам первого квартала 2018 года промышленное производство в РФ, по данным Росстата, выросло на 1,9%, против 0,1% за аналогичный период прошлого года. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+1,0%), в обрабатывающих производствах (+2,2%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+2,2%). Падение наблюдалось лишь в сфере «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (-1,6%), однако доля этого сектора в общем объеме промышленного производства невелика – единицы процента.

Несмотря на увеличение темпов промышленного роста по стране в целом, в первом квартале 2018 года число регионов с позитивной динамикой сократилось. По итогам января-марта 2018 года промышленное производство выросло в 61 субъекте РФ, что на 8 регионов меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в РФ по итогам первого квартала 2018 года составил 102,2%, при этом за аналогичный период прошлого года здесь было падение на 0,8%. Среди двадцати четырех основных видов обрабатывающих производств по итогам января-марта 2018 года рост произошел в пятнадцати.

Производство в обрабатывающей сфере в первом квартале 2018 года выросло в 59 регионах. При этом за аналогичный период прошлого года рост в данной сфере отмечался в 63 субъектах РФ.

В строительной сфере по итогам первого квартала 2018 года вновь произошел спад. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», сократился на 4,0%. Правда, темпы падения несколько снизились – за аналогичный период прошлого года падение строительной отрасли было более существенное (-4,5%).

[6] Источник: http://riarating.ru/catalog_newsletters/20180604/630095391.html

По итогам первого квартала 2018 года позитивная динамика строительной отрасли зафиксирована в 36 субъектах РФ. Среди них лидером по темпам роста строительных работ стала Республика Крым, где показатель вырос более чем в четыре раза, что, очевидно, связано с реализацией масштабного проекта по возведению крымского моста. Также существенный рост зафиксирован в Чеченской Республике, Чукотском автономном округе и в Республике Северная Осетия-Алания, где объем работ в строительстве вырос более чем в два раза.

В сфере розничной торговли сохранилась положительная динамика, которая началась во втором полугодии 2017 года. Все три первых месяца 2018 года в данной сфере был рост, и в результате по итогам первого квартала оборот розничной торговли в РФ увеличился на 2,2%. Следует отметить, что за первый квартал 2017 года в сфере розничной торговли был спад на 1,6%.

По итогам января-февраля 2018 года реальные денежные доходы населения в РФ увеличились на 0,1% (с учетом единовременной выплаты, назначенной пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темпы роста снизились на 1,5 процентных пункта.

Реальные денежные доходы населения увеличились на фоне роста номинальных заработных плат. Номинальная заработная плата выросла во всех федеральных округах и во всех субъектах РФ. Лидером стала Москва, где номинальная заработная плата за январь-февраль 2018 года увеличилась на 17,0%.

По итогам января-февраля 2018 года номинальная заработная плата в целом по РФ выросла на 13,6%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста заработной платы существенно ускорился (за январь-февраль 2017 года номинальная заработная плата в целом по РФ увеличилась на 5,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем за январь-февраль 2018 года по России увеличилась на 3,2% и составила 14 866 рублей.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-февраля 2018 года по РФ составило 1,85, что ниже, чем за аналогичный период прошлого года (1,87). Соотношение денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг за январь-февраль 2018 года выросло только в 9 регионах, в 76 субъектах РФ этот показатель снизился.

В первом квартале 2018 года, по данным Росстата, уровень безработицы в РФ снизился. За январь-март 2018 года данный показатель составил 5,1%, в то время как за аналогичный период прошлого года уровень безработицы был 5,6%.

Снижение безработицы произошло в 65 регионах, в 7 субъектах РФ показатель не изменился, и в 13 регионах уровень безработицы вырос.

Рост суммарных доходов консолидированных бюджетов произошел по большей части за счет увеличения налоговых и неналоговых доходов. В первом квартале 2018 года суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ выросли на 7,0 %, или на 138,9 млрд руб. Позитивная динамика была зафиксирована в 64 субъектах РФ. Лидером по темпам роста является Республика Калмыкия (+67,7%). Здесь налоговые и неналоговые доходы увеличились в основном за счет роста сборов по налогу на прибыль организаций (+358,0 млн. руб.).

Суммарный профицит консолидированных бюджетов по итогам первого квартала 2018 года составил 343,1 млрд рублей, что на 1,7% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом увеличилось число субъектов РФ, консолидированные бюджеты которых исполнены с профицитом. Таких регионов стало 62, что на 7 больше, чем за первый квартал 2017 года. С дефицитом консолидированные бюджеты в первом квартале 2018 года исполнены у 23 регионов.

Результаты первого квартала 2018 года в российской экономике подтверждают наметившуюся в прошлом году тенденцию к восстановительному росту. Есть основания полагать, что эта тенденция продолжится и в дальнейшем, что найдет своё отражение на региональном уровне. В то же время, ожидать каких либо резких ускорений, впрочем, как и провалов, не стоит.

Источник: http://riarating.ru/catalog_newsletters/20180604/630095391.html

Социально-экономические показатели Москвы

За 1 квартал 2018 года инфляция в РФ составила 0,81% и по прогнозу Минэкономразвития, весь год будет ниже целевого уровня 4%.

1-й квартал 2018 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 26.03.2018)	7,25%
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2018 г.	-0,5 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 1Q 2018 г., в том числе:	524 млн. USD (29 762 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.	-78% (-79%) ↓
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2018 г.	429 млн. USD (24 366 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.	-81% (-81%) ↓
Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2018г.	95 млн. USD (5 396 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.	-39% (-41%) ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	*0 п.п.*

В условиях стабилизации инфляции на низких уровнях, ЦБ России смягчил денежно-кредитную политику, в марте ключевая ставка снижена до 7,25%.

Курс рубля, находившийся в 1 квартале в коридоре 57-58 руб./долл. США, ослаб под давлением новых антироссийских санкций, создавая риски ускорения инфляции. В условиях продления сделки ОПЕК+ до конца 2018 года, цена на нефть находится вблизи максимальных значений диапазона $62-70/баррель, в котором она торгуется с ноября 2017 года, оказывая поддержку рублю.

В 1 квартале 2018 г. инфляция в Москве составила 1% (+0,2 п.п. к общероссийскому уровню, -0,4 пп. к 1 кварталу 2017 г.).

Объем промышленного производства за январь-февраль 2018 г. в Москве вырос на 17,8% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. (за январь-февраль 2017 г. промышленное производство в столице составило 83,5%). В феврале 2018 г. рост производства относительно февраля 2017 г. составил 26,6%.

Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-декабре 2017г. составил 1 972,3 млрд руб. (112,8% к уровню января-декабря 2016 г.) По данным Департамента экономической политики и развития города, 59% инвестиций в основной капитал Москвы в 2017 году – собственные средства организаций.

Внешнеторговый оборот Москвы по итогам 2017 г. увеличился на 27% по сравнению с 2016 г. и

составил в текущих ценах 247,2 млрд. USD, в том числе экспорт – 148,6 млрд. USD, (рост на 25,5% к 2016 г.), импорт – 98,6 млрд. USD (рост на 29,1% к 2016 г.).

В 2017 г. Москва осуществляла торговлю с 223 странами мира. С долей 18,6% в товарообороте лидирует Китай.

41,7% экспорта приходится на 5 стран, в т.ч. Алжир (10%), Казахстан (9,8%), Беларусь (8,5%), Египет (7,2%) и Китай (6,2%).

В объеме импорта с общей долей 55,7% лидируют Китай (21,8%), Германия (11,2%), США (7,3%), Франция (6%), Италия (4,8%) и Беларусь (4,6%).

После исключительного результата 4 квартала 2017 г., рынок инвестиций Москвы замедлился. В 1 квартале 2018 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил $524 млн (29 762 млн руб.), что в 4,6 раза ниже объема за 4 квартала 2017 г. и в 1,3 раза ниже уровня 1 квартала 2017 г. Крупных сделок зафиксировано не было, 75% вложений сформировано сделками размером 1,5 – 5 млрд RUB.

В 1 квартале 2018 г. основная доля (82%) инвестиций по-прежнему приходится на коммерческую недвижимость. Объем вложений составил $429 млн (24 366 млн руб.), -81% к 4 кварталу 2017 г.

Офисы (19%): доля сегмента, традиционно лидирующего на рынке инвестиций Москвы, снизилась с 44% за 2017 год до 19% за 1Q 2018 года.

Торговля (31%): рынок сформирован сделками по продаже недостроенного ТРЦ«Торжок» (124 тыс. кв.м) за 5,2 млрд RUB и ТЦ«Карамель» (13,5 тыс. кв.м) за 1,7 млрд RUB.

Производство (31%): ФСК «Лидер» приобрела ЗаводЖБИ за 2 млрд RUB.

Гостиницы(14%): компания Airhotel приобрела отель«Аэростар» за 2,9 млрд RUB.

Объем инвестиций в земельные участки в 1 квартале 2018 г. составил $95 млн (5 396 млн руб.), -39% в USD (-41% в RUB).

Stone Hedge купила участок 0,48 га на Долгоруковской улице за 700 млн руб., ФСК «Лидер» приобрела участок 1,8 га в Хорошевском р-не за 1,5 млрд руб.

Активность иностранных инвесторов на низком уровне - 2%.

Ставки капитализации по итогам 1Q 2018 г.: офисы - 10,5%, торговля – 11%, склады– 12,5%.

Влияние общей политической и экономической обстановки в стране и регионе на рынок объекта недвижимости.

В 1 квартале 2018 года цена на нефть под влиянием соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи до конца 2018 года достигла более чем трехгодичного максимума. В конце квартала нефтяные котировки марки Brent находились вблизи максимальных значений диапазона $62-70/баррель, в котором нефть торгуется с ноября 2017 года.

В соответствии с ожиданиями рынка, инфляция потребительских цен в России в марте выросла до 2,4%, оставаясь существенно ниже целевого показателя ЦБ в 4%.

Укрепившийся, благодаря стабилизации цен на нефть, рубль, в конце 1 квартала 2018 торговался на уровне 57-58 руб./долл. Однако под влиянием введения санкций США в отношении российских должностных лиц, бизнесменов и компаний, курс рубля возобновил негативную динамику в американской валюте, что ведет к риску ускорения инфляции.

1,5-1,8% - среднегодовой рост ВВП за 1 квартал 2018 года (по оценке ЦБ РФ). На 2018 год рост останется скромным и составит 1,7% (по прогнозу Мирового Банка) и 2,1% (по прогнозу Минэкономразвития).

Несмотря на благоприятный экономический контекст 1 квартала 2018 года (низкий уровень инфляции, стабильный рубль и смягчение условий кредитования), рынок инвестиций Москвы замедлился: в 1 квартале 2018 объем сделок составил $523 млн (29 762 млн руб.) или -78% в USD к 4 квартала 2017 года и -22% в USD к 1 кварталу 2017 года. На долю офисов в 1 квартале 2018 года приходится 19% против 44% от общего объема за весь 2017 год и 86% за 1 квартал 2017 г.

На фоне оживления инвестиционной активности в Санкт-Петербурге, доля Москвы в общем объеме инвестиций в РФ в 1 квартале 2018 снизилась до 45%.

Основными инвесторами по-прежнему являются российские игроки, доля иностранных инвестиций не превышает 2%.

Во 2 квартале 2018 года ожидается усиление инвестиционной активности и закрытие сделок на сумму 60-80 млрд. руб.

Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2015_q4.pdf

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки, исходя из предоставленной документации и данных визуального осмотра, представляет собой нежилое помещение (более детальное приведено в разделе «Описание объекта оценки»).

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

– рынок жилья;

– рынок коммерческой недвижимости;

– рынок земельных участков.

Рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по

функциональному назначению:

- офисные,
- торговые,
- складские,
- производственные,
- ПСН;
- гостиничная недвижимость.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1 этаже и антресоли 1 этажа административного здания. Планировка помещений – смешанная. По функциональному назначению данное помещение относится к объектам торгового назначения.

На момент оценки на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы выявлено достаточное количество сопоставимых с объектами оценки аналогов, выставленных на продажу и предлагаемых к сдаче в аренду.

В качестве объектов-аналогов для определения стоимости объектов оценки, были рассмотрены помещения торгового назначения или свободного назначения с торговым потенциалом, которые относятся к одному, с оцениваемым объектом, сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

3.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Объекты оценки представляют собой нежилое помещение торгового назначения. Таким образом, далее приведен обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы за 2018г.

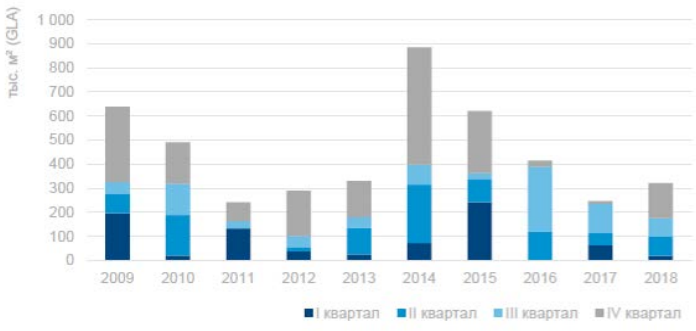
Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы за 2018 год

Основные индикаторы рынка

	I кв. 2016	I кв. 2017	I кв. 2018
Общее предложение торговых площадей, тыс. м²	6 168,0	6 652,8	6 961,7
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах, тыс. м²	0,0	63,1	19,2
Количество открытых ТЦ, штук	0	2	1
Уровень вакантности, %	8,0%	9,0%	7,8%

Предложение

1 квартал 2018 года стал одним из самых антирекордных за последние 10 лет с точки зрения объема ввода новых торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, уступив место только Iкварталу 2016г., когда в столице не было зафиксировано ни одного открытия. За первые три месяца текущего года рынок торговой недвижимости Москвы пополнился одним профессиональным объектом–ТРЦ «Миля» в Жулебине, арендопригодной площадью 19160 кв.м. Таким образом, общий объем предложения качественных торговых площадей в столице на конец периода составляет 6 962 тыс.кв.м.

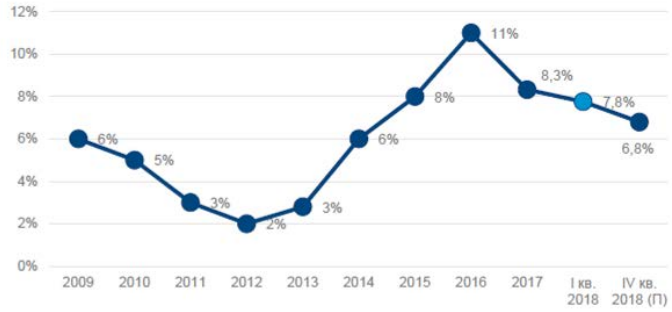


Что касается торговых объектов, не относящихся к категории профессиональных ТРЦ, то за I квартал года стоит отметить открытие ТЦ «Март» (GBA4000 кв.м) у станции метро «Электрозаводская», ТЦ «Лухмановский» (GBA9900 кв.м) в районе Косино.

В продолжение тренда на реновацию рыночных торговых комплексов советской постройки в феврале после проведенной реконструкции открылся Велозаводский рынок, площадью 13000 кв.м.

Общий уровень обеспеченности жителей Москвы и городов – спутников качественными торговыми площадями по итогам I квартала составил 489 кв.м на 1000 человек. Снижение расчетного показателя по сравнению с данными по итогам 2017 г. связано с обновлением оценки численности населения столицы и ближайших городов по состоянию на январь 2018г.–совокупный прирост населения составил 2,4% при одновременно сохраняющихся низких темпах ввода новых торговых площадей.

В единственном профессиональном ТРЦ, открывшемся в I квартале 2018г., уровень фактической вакантности, то есть доли торговых площадей, закрытых для покупателей, составил, по нашим оценкам, порядка 30%. ТРЦ «Миля» открылся с хорошей заполняемостью преимущественно за счет высокой доли якорных арендаторов, работавших на момент открытия объекта. В целом тренд на снижение уровня вакантных площадей в ТРЦ Москвы продолжился и в I квартале 2018г. Наконец периода доля пустующих площадей сократилась на 0,5п.п. по сравнению с итогами 2017г.



Спрос

За первые три месяца года на российский рынок вышло 10 новых международных брендов, 8 из которых открыли свои первые монобрендовые магазины в московских торгово-развлекательных центрах. Большинство из открывшихся брендов (6игроков) относятся к категории fashion, при этом все новые игроки представляют ценовые сегменты от «среднего» до «премиального». Среди новых игроков стоит отметить возвращение на российский рынок турецкого бренда косметики Flormar, открытие первого в мире магазина детской линейки Geox, а также появление первого монобрендового магазина женской линии бренда KarlLagerfeld, планирующего открыть в России 10 магазинов до 2020 г.

БРЕНД	СТРАНА	ПРОФИЛЬ	ГОРОД	ЛОКАЦИЯ
Karl Lagerfeld	Франция	Fashion	Москва	«Метрополис»
Coach	США	Fashion	Москва	ГУМ
Lipault	Франция	Fashion	Москва	«Афимолл Сити»
Skinfood	Корея	Парфюмерия и косметика	Москва	«Метрополис»
Geox Kids	Италия	Fashion	Москва	«Европейский»
LIU Jo	Италия	Fashion	Москва	«Атриум»
Adolfo Dominguez	Испания	Fashion	Москва	«Афимолл Сити»
Coccodrillo	Польша	Товары для детей	Москва	«Outlet Village Белая Дача»
Flormar	Турция	Парфюмерия и косметика	Новороссийск	«Колизей»
Panco	Турция	Товары для детей	Краснодар	OZ Mall

В настоящее время также известно о планах по выходу на российский рынок в 2018г. французского бренда косметики Sephora, чешской марки зоомагазинов DinoZoo, польского бренда товаров для детей Wojcik, а также о возвращении на отечественный рынок немецкого бренда Orsay, планирующего развитие собственной розницы.

Прогноз

По нашим оценкам, общий объем ввода новых торговых площадей в Москве и городах-спутниках по итогам 2018г. составит порядка 321 тыс. кв.м в 12 профессиональных ТРЦ. Крупнейшими объектами, заявленными к открытию в текущем году, должны стать ТРЦ «Каширская Плаза» (GLA71000 кв.м), ТРЦ

«Акварель Пушкино» (GLA48000 кв.м) и ТРЦ «Пушкино Парк» (GLA30000 кв.м), а также планируется полноценный за пуск ритейл-парка «Видное Парк». При этом наибольший объем ввода торговых площадей запланирован на IV квартал года –порядка 144 тыс.кв.м, или 45% от годового ввода. Согласно данным компаний -девелоперов, с 2018г. на 2019г. перенесено открытие ТРЦ «РИО» в строящемся МФК на Аминьевском шоссе, а также торговой составляющей в проекте «Остров Мечты».

НАЗВАНИЕ	GLA, М²	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ВВОДА
Миля	19 160	Москва	X5 Retail Group	I
Каширская Плаза	71 000	Москва	Enka	II
Петровский	8 500	Москва	«Атлантис»	II
Видное Парк	45 000	Видное	Trinity Retail Park Partnership	III
Арена Плаза	17 180	Москва	«Динамо»	III
Пять Планет	15 680	Мытищи	«Перспектива»	III
Акварель Пушкино	48 000	Пушкино	Immochan	IV
Пушкино Парк	30 000	Пушкино	«Торговая галерея»	IV
ТЦ «Сказка» в составе ТПУ «Рассказовка»	18 610	Москва	«СМС»	IV
Галерея 9-18	18 700	Видное	«Региондевелопмент»	IV
Смоленский Пассаж, 2-я очередь	15 100	Москва	«БИН»	IV
Галеон	14 000	Москва	MD Group	IV

STREET RETAIL

Основные индикаторы рынка

	I кв. 2016	I кв. 2017	I кв. 2018
Общий объем площадей объектов street retail в центре Москвы, тыс. м²	541,2	560,1	560,1
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 054	3 123	3 125
Уровень вакантности, %	10,0	7,8	7,0

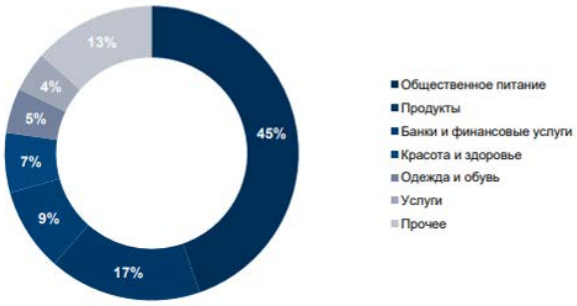
В I кв. 2018 г. не произошло заметных изменений на рынке стрит-ритейла Москвы. Уровень вакантности на центральных улицах столицы сохранился на уровне конца 2017 г. и составил 7%. При этом отдельные типы коридоров продемонстрировали большую динамику уровня вакантности, чем в среднем по рынку. С одной стороны, продолжилось сокращение доли свободных площадей на Садовом кольце: 8,1% против 10,9% в конце прошлого года. Снижение вакантности происходило в основном за счет заполнения пустующих площадей на улицах Земляной Вал, Смоленский бульвар и др. С другой стороны, мы наблюдаем незначительный временный рост вакантности на центральных торговых коридорах (7,3% против 6,4% в 2017 г.) и пешеходных улицах (5,5% против 4,3% в 2017 г.). Рост вакантности произошел за счет закрытия ряда магазинов, включая магазины люксовых марок Moncler, Jimmy Choo, Michael Kors, Chaumet в Столешниковом переулке, отделения «Форабанка» на улице Арбат, магазина Vertu на Петровке и др. Временный характер роста вакантности обусловлен тем, что рынок на сегодняшний день испытывает нехватку качественных площадок, в частности для заведений общепита, поэтому проблем с поиском арендаторов у собственников освободившихся помещений быть не должно. Наименьший уровень вакантности наблюдается на улицах: Камергерский переулок (0,3%), Никольская (2,1%), Неглинная (1,4%), Цветной бульвар (1,9%), Пятницкая (2%), Арбат и Новый Арбат (по 4%).

Динамика среднего уровня вакантности центральных коридоров Москвы, %
Источник: Colliers International

УЛИЦА	I КВ. 2016	I КВ. 2017	I КВ. 2018
Столешников пер.	25%	17%	18,1%
Тверская ул.	9%	9%	5,8%
Петровка ул.	15%	12%	10,9%
Мясницкая ул.	4%	3%	4,8%
Никольская ул.	20%	7%	2,1%
Арбат ул.	3%	1%	4,8%
Новый Арбат ул.	5%	7%	4,3%
Неглинная ул.	13%	12%	1,4%

Динамика вакантности основных коридоров Москвы, %
Источник: Colliers International

Как и в прошлом году, основным источником спроса на помещения стрит-ритейла являются операторы общепита и продуктовые магазины: на них пришлось 45% и 17% занятых в I квартале площадей. Отдельно стоит выделить темп экспансии сети «Вкусвилл», которая за I квартал уже открыла два новых магазина на Садовом кольце, не говоря уже об активности на центральных коридорах и в спальных районах.



Структура арендованных площадей по профилю ритейлера,%
Источник: Colliers International

Одним из интересных и знаковых событий первой четверти года стало открытие гастромаркета «Вокруг света» в «Никольской плазе». Отличительной особенностью гастромаркета является модель, по которой он функционирует: здесь нельзя арендовать площади, так как у фудкорта один оператор – White Rabbit Family. Меню каждого корнера контролируется лично Владимиром Мухиным. Также стоит отметить скорое открытие первого в России монобрендового бутика одной из самых дорогих в мире часовых марок Richard Milles в Столешниковом переулке.

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ПРОФИЛЬ
Рыба моя	1-я Тверская-Ямская ул., д. 21	Общепит
Тоторо	Кутузовский пр-т., д. 2/1, стр. 6	Общепит
Burger Heroes	Новый Арбат ул., д.17	Общепит
Tokyo	Большая Никитская ул., д. 22/2	Общепит
ВкусВилл	Комсомольский б-р	Продукты
Азбука вкуса	Мосфильмовская ул., д. 88	Продукты
Scrocchiarella	Никитский б-р	Общепит
Вареничная-1	Театральная пл., д. 5 стр.3	Общепит

Ключевые открытия в I кв. 2018 г. на центральных улицах Москвы
Источник: Colliers International

Как и в прошлом году, основным источником спроса на помещения стрит-ритейла являются операторы общепита и продуктовые магазины: на них пришлось 45% и 17% занятых в I квартале площадей.

УЛИЦА	I кв. 2018 г.	
	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Столешников пер.	200 000	250 000
Тверская ул.	90 000	120 000
Кузнецкий Мост ул.	85 000	150 000
Петровка ул.	90 000	150 000
Мясницкая ул.	70 000	145 000
Арбат ул.	85 000	130 000
Новый Арбат ул.	78 000	115 000

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/streetretailmoscowmarketreportq1%202018 rus.pdf?la=ru-RU

Вакантность

В рамках настоящего Отчета потери от недозагрузки определялись на основании аналитических данных обзора недвижимости формата стрит-ритейл, подготовленного компанией «Colliers International Group Inc». Доля вакантных площадей для недвижимости формата стрит-ритейл за 1 кв. 2018 г.

составляет 7,0%.

Основные индикаторы рынка

	I кв. 2016	I кв. 2017	I кв. 2018
Общий объем площадей объектов street retail в центре Москвы, тыс. м²	541,2	560,1	560,1
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 054	3 123	3 125
Уровень вакантности, %	10,0	7,8	7,0

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/streetretailmoscowmarketreportq1%202018rus.pdf?la=ru-RU

Уровень ставок капитализации

Ставка капитализации для торговой недвижимости определялась на основании аналитических данных обзора торговой недвижимости, подготовленного компанией «Colliers International Group Inc». Ставка капитализации для торговой недвижимости за 1 кв. 2018 г. находится в диапазоне 9-10%.

Основные индикаторы рынка

	I кв. 2017	I кв. 2018	2018П
Общий объем инвестиций, $ млн	627	513	4 000
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-10
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-10
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11,5-12,5

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investmentmarketoverview_q12018rus.pdf?la=ru-RU

Уровень операционных расходов

В рамках настоящего Отчета величина операционных расходов для объектов оценки принята на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г..

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	7 180	5 4125	3 890
	Эксплуатационные расходы	4 508	3 690	2 576
1.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	8 102	6 890	5 095
	Эксплуатационные расходы	5 908	4 480	3 405
1.3	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	2 490	2 398	1 586
	Эксплуатационные расходы	2 080	1 502	1 145

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г., стр. 20.

3.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Анализ рынка нежилых помещений торгового назначения проведен на основании объявлений, опубликованных в средствах массовой информации и интернет-ресурсах свободного доступа: http://www.cian.ru, bazametrov.ru, http://zdanie.info, http://www.apex-realty.ru/, http://www.realestate.ru и др.

Таблица 3.4.1. Фактические данные о ценах предложений из сегмента недвижимости помещений торгового назначения

Описание	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб/кв.м.	Источник	Дата предложения
Нежилое помещение, 1 этаж, отдельный вход	г. Москва, ул. Марксистская, д.	478	100 000 000	209 205	https://www.cian.ru/sale/commercial/173641	01.07.2018г.

Описание	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб/кв.м.	Источник	Дата предложения
	34, стр.7				821/	
Нежилое помещение, 1 этаж, отдельный вход	г. Москва, ул. Гвоздева, 7/4С1	311	72 000 000	231 511	https://www.cian.ru/sale/commercial/189040533/	14.06.2018г.
Нежилое помещение, 1 этаж, отдельный вход	г. Москва, Малая Калитниковская ул., 20К2	290	47 000 000	162 069	https://www.cian.ru/sale/commercial/169515542/	04.07.2018г.
Нежилое помещение, 1 этаж, отдельный вход	г. Москва, ул. Сергия Радонежского, 6	466	129 000 000	276 824	https://www.cian.ru/sale/commercial/179838260/	02.07.2018г.
Нежилое помещение, подвал, отдельный вход	г. Москва, ул. Зацепский ВАл, д. 4С2	607,7	88 507 160	145 643	https://www.cian.ru/sale/commercial/157820215/	03.07.2018г.
Нежилое помещение, 1 этаж, отдельный вход, без внутренней отделки	г. Москва, Тетериснкий пер., 18С2	393,3	70 000 000	177 981	https://www.cian.ru/sale/commercial/182987125/	03.07.2018г.
Нежилое помещение (ПСН), 1,2 этаж, отдельный вход	г. Москва, ул. Садовническая, д. 57Ас1	586	159 000 000	271 331	https://www.cian.ru/sale/commercial/167269485/	03.07.2018г.
Нежилое помещение, 1 этаж, отдельный вход	г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, к.7	920	230 000 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/188461279/	04.07.2018г.
Нежилое помещение, цоколь, 1 этаж, 2 этаж	г. Москва, Марксистская, д. 20, с.1	645	175 000 000	271 318	https://www.cian.ru/sale/commercial/171295680/	04.07.2018г.
Нежилое помещение, цоколь, евроремонт	г. Москва, Космодамианская наб, д. 46-50С1	411,6	65 856 000	160 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/169288263/	04.07.2018г.
Нежилое помещение, 1 этаж, подвал, отдельный вход	г. Москва, Таганская ул., 31/22	261	76 700 000	293 870	https://www.cian.ru/sale/commercial/163986244/	07.07.2018г.
Нежилое помещение, 1 этаж, 2 этаж	г. Москва, ул. Марксистская, д. 5с1	260	99 000 000	380 769	https://www.cian.ru/sale/commercial/185854866/	07.07.2018г.

Источник: анализ рынка, проведенный оценщиком

Диапазон цен выставленных на продажу объектов недвижимости: помещений торгового назначения варьируется от 145 643 рублей за кв.м. до 380 769 рублей за кв.м., с учетом НДС, без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов недвижимости обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: класс объекта, состояние здания, состояние внутренней отделки, расположение относительно красной линии и станции метро, наличие отдельного выхода, этажность здания. В нашем случае, объектом оценки является нежилое помещение торгового назначения, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7 в ЦАО Таганского района г. Москва, на 1 линии главной улицы, в 8 минутах пешком от станции метро, наличие отдельного входа, состояние отделки «стандартный ремонт». Учитывая вышеизложенные факторы, объект оценки характеризуется привлекательностью для покупателей уровня выше среднего и, следовательно, будет иметь стоимость по объектам, выставленным на продажу на открытый рынок, выше среднего.

Анализ рынка аренды помещений торгового назначения проведен на основании объявлений, опубликованных в средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах, указанных выше.

Таблица 3.4.2. Фактические данные о ценах предложений по аренде из сегмента недвижимости торгового назначения

Описание	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка предложения, руб/кв.м.	Источник	Дата предложения
Помещение торгового назначения/ автосалон на 1 этаже административного здания	г. Москва, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 7	289,60	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/189377680/	25.06.2018г.
Помещение торгового назначения на	г. Москва, ул. Малая	284	23 239	http://abnburo.ru/ab	04.05.2018г.

Описание	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка предложения, руб/кв.м.	Источник	Дата предложения
1 этаже здания	Калитниковская улица, 20к2			n/torgovaya-ploshad/3035.html	
Помещение торгового назначения на 1 этаже здания	г. Москва, ул. Большие Каменщики, 21/8	355	22 044	https://www.cian.ru/rent/commercial/188504302/	04.07.2018г.
Помещение торгового назначения на 1 этаже и в подвале здания	г. Москва, ул. Волгоградский проспект 11	500	19 000	http://www.kvmeter.ru/objects/21039275/	05.07.2018г.
Помещение торгового назначения на 1 этаже жилого здания, отдельный вход	г. Москва, ул. Сергия Радонежского	257	34 980	https://www.cian.ru/rent/commercial/170595052/	08.07.2018г.
Помещение торгового назначения на 1 этаже торгового здания, отдельный вход	г. Москва, Нижегородская ул., 2К1	488	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/183891506/	08.07.2018г.
Помещение торгового назначения на 1 этаже торгового здания	г. Москва, Большая Андроньевская улица, 23	250	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/160846105/	08.07.2018г.
Помещение свободного назначения на цокольном этаже торгового здания	г. Москва, Космодамианская наб., 38С1	312	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/177151647/	07.07.2018г.
Помещение торгового назначения на 1 этаже здания	г. Москва, Марксистская ул., 3	270	17 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/182950798/	06.07.2018г.

Источник: анализ рынка, проведенный оценщиком

Диапазон арендных ставок выставленных на продажу объектов зданий и помещений торгового назначения варьируется от 14 000 рублей за кв.м./год до 36 000 рублей за кв.м./год, с учетом НДС, без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов недвижимости обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: класс объекта, состояние здания, состояние внутренней отделки, расположение относительно красной линии и станции метро, наличие отдельного выхода, этажность здания. В нашем случае, объектом оценки является нежилое помещение торгового назначения, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7 в ЦАО Таганского района г. Москва, на 1 линии главной улицы, в 8 минутах пешком от станции метро, состояние отделки «стандартный ремонт». Учитывая вышеизложенные факторы, объект оценки характеризуется привлекательностью для покупателей уровня выше среднего и, следовательно, будет иметь стоимость по объектам, выставленным на продажу на открытый рынок, выше среднего.

Согласно проведенному АННЭИ использование оцениваемого объекта в качестве объекта торгового назначения является фактическим и единственным вариантом его использования, в связи с чем, фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений, не приводятся за отсутствием иных вариантов использования.

3.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования[7]. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться,

[7] Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 3.5.1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Вид использования и (или) зонирование	5.1. Класс объекта
6. Местоположение	6.1. Престижность района 6.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 6.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 6.4. Качество окружения (рекреация и экология)
7. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики	7.1. Характеристики земельного участка 7.2. Размеры и материалы строений 7.3. Износ и потребность в ремонте строений 7.4. Состояние окружающей застройки
8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	8.1. Возможности ресурсосбережения 8.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	9.1. Наличие мебели 9.2. Наличие оборудования
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	9.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 9.2. Наличие парковки и (или) гаража 9.3. Состояние системы безопасности

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости в размере 20%.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается па величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а не право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или

отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок. В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфрастуктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и па величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но

переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости 40%.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости 30%.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременении в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды. Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен. Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на

проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости 2%.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений. Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. Наличие или отсутствие, необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости 2%.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не

являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет. Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне»[8].

В рамках настоящего отчета при определении стоимости оцениваемого имущества оценщиками были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения/диапазоны *значений ценообразующих факторов:*

1. *Условия финансирования, особые условия.*

Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений между покупателем и продавцом. Данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, значение данного фактора равно 0%.

2. *Условия рынка (изменение цен во времени).*

Дата оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости – 09.07.2018 г. Информация о предложении объектов-аналогов подбиралась с учетом даты оценки.

3. *Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки).*

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для ЕОН принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г. Согласно приведенной в указанном источнике информации, для торговых объектов в Москве величина торга на дату оценки составляет 10-14%. В рамках данного отчета используем среднее значение 12,00%, как наиболее вероятное.

Таблица 3.5.2. Величина корректирующих коэффициентов на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017г., стр. 17

4. *Местоположение*

Местоположение объектов, расположенных в г. Москва, рассматривалось с точки зрения расположения по округам, удаленности от основных транспортных магистралей и станций метро, наличия/отсутствия выхода на красную линию.

При выборе объектов-аналогов оценщиками рассматривались объекты, наиболее приближенные по местоположению к оцениваемым объектам коммерческой недвижимости.

В случае, если местоположение подобранных аналогов отличалось, корректировка на местоположение определялась в соответствии с исследованием рынка коммерческой недвижимости проведенным компанией «Максилайн» (http://maxyline.ru/analitika/statya.html) по средней величине стоимости продажи торговых объектов в округах, где расположены сравниваемые объекты.

5. *Удаленность от метро*

Очевидно, что удаленность от станций метро оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости в г. Москве.

[8] Виноградов Дмитрий Викторович Глава из книги «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007

При определении корректировки на удаленность от метро оценщик воспользовался информацией, предоставленной профессиональными участниками рынка.

6. Расположение объекта относительно главных пешеходных улиц и магистралей

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.5.3. Величина корректирующих коэффициентов на выход на красную линию

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	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А, табл. 26, стр. 109.

7. Наличие отдельного входа.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.5.4. Величина корректирующих коэффициентов на наличие отдельного входа

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

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А, стр. 157.

8. Площадь объекта

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.5.5. Зависимость удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения

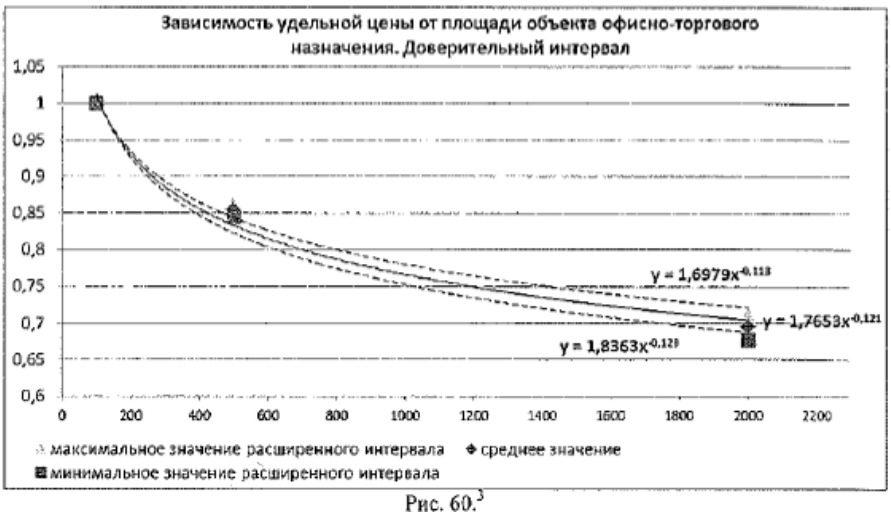


Рис. 60.[3]

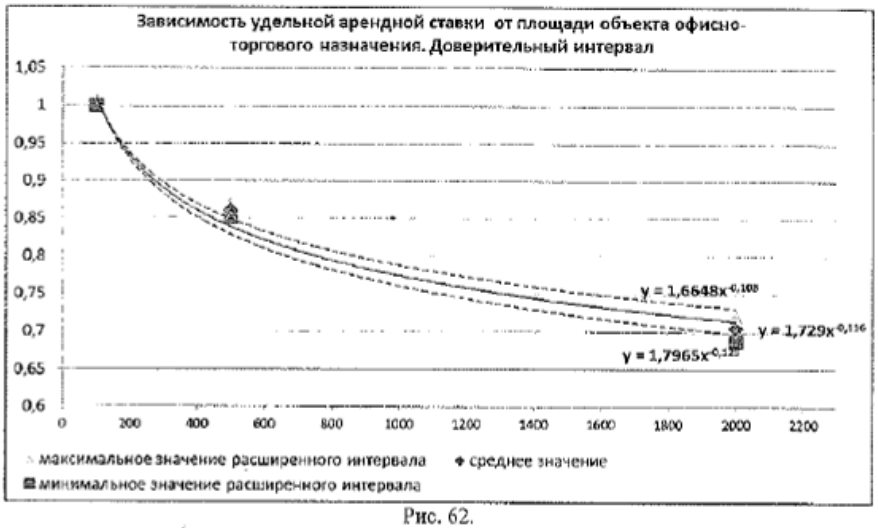


Рис. 62.

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А, стр. 134, рис. 60

9. Этаж расположения

В рамках реализации сравнительного подхода к оценке в качестве аналогов были подобраны объекты – нежилые помещения разной этажности.

При определении величины корректировок Оценщик использовал данные «Справочника Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.5.6. Отношение удельных цен торгово-офисных объектов, расположенных на различных этажах

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А, табл. 49, стр. 163.

10. Наличие собственной парковки

Наличие собственной парковки оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Объекты недвижимости с собственной парковкой ценятся на рынке выше аналогичной недвижимости, характеризующейся отсутствием паркинга.

Корректировка определялась на основании данных, приведенных в «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.5.7. Корректировка на наличие парковки

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1	0,90
	организованная	1,23	1,11	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А, табл. 35, стр. 127.

11.Тип объекта

На рынке коммерческой недвижимости различают типы объектов недвижимости: помещения и

отдельно стоящие здания.

Корректировка определялась на основании данных, приведенных в «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.5.8. Корректировка на тип объекта

	значение	интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А, табл. 35, стр. 74.

12.Внутренняя отделка

Наличие внутренней отделки, ее качество и состояние влияет как на стоимость торговой недвижимости, так и на стоимость арендной платы за пользование торговым помещением.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.5.9. Корректирующие коэффициенты на наличие и состояние внутренней отделки

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А, стр. 185, рис. 58,59.

Описание и обоснование применения вышеуказанных и других поправок приведено в соответствующих разделах Отчета.

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

Оценщики не обладают сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщики не обладают сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщики не обладают сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость в рамках данного Отчета.

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

- Объект оценки, исходя из технической документации, представляет собой нежилое помещение общей площадью 917,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7;

- 1 квартал 2018 года стал одним из самых антирекордных за последние 10 лет с точки зрения объема ввода новых торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, уступив место только Iкварталу 2016г., когда в столице не было зафиксировано ни одного открытия;

- В I кв. 2018 г. не произошло заметных изменений на рынке стрит-ритейла Москвы. Уровень вакантности на центральных улицах столицы сохранился на уровне конца 2017 г. и составил 7%. При этом отдельные типы коридоров продемонстрировали большую динамику уровня вакантности, чем в среднем по рынку;

- Снижение вакантности происходило в основном за счет заполнения пустующих площадей на улицах Земляной Вал, Смоленский бульвар и др. С другой стороны, мы наблюдаем незначительный временный рост вакантности на центральных торговых коридорах (7,3% против 6,4% в 2017 г.) и пешеходных улицах (5,5% против 4,3% в 2017 г.);

- Как и в прошлом году, основным источником спроса на помещения стрит-ритейла являются операторы общепита и продуктовые магазины: на них пришлось 45% и 17% занятых в I квартале площадей;

- Как и в прошлом году, основным источником спроса на помещения стрит-ритейла являются операторы общепита и продуктовые магазины: на них пришлось 45% и 17% занятых в I квартале площадей.;

- В рамках настоящего Отчета потери от недозагрузки определялись на основании аналитических данных обзора недвижимости формата стрит-ритейл, подготовленного компанией «Colliers International Group Inc». Доля вакантных площадей для недвижимости формата стрит-ритейл за 1 кв. 2018 г. составляет 7,0%;

- Ставка капитализации для торговой недвижимости определялась на основании аналитических данных обзора торговой недвижимости, подготовленного компанией «Colliers International Group Inc». Ставка капитализации для торговой недвижимости за 1 кв. 2018 г. находится в диапазоне 9-10%;

- Диапазон цен выставленных на продажу объектов недвижимости: помещений торгового назначения варьируется от 145 643 рублей за кв.м. до 380 769 рублей за кв.м., с учетом НДС, без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов недвижимости обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: класс объекта, состояние здания, состояние внутренней отделки, расположение относительно красной линии и станции метро, наличие отдельного выхода, этажность здания. В нашем случае, объектом оценки является нежилое помещение торгового назначения, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7 в ЦАО Таганского района г. Москва, на 1 линии домов, в 8 минутах пешком от станции метро, состояние отделки «стандартный ремонт». Учитывая вышеизложенные факторы, объект оценки характеризуется привлекательностью для покупателей уровня выше среднего и, следовательно, будет иметь стоимость по объектам, выставленным на продажу на открытый рынок, выше среднего;

- Диапазон арендных ставок выставленных на продажу объектов зданий и помещений торгового назначения варьируется от 14 000 рублей за кв.м./год до 36 000 рублей за кв.м./год, с учетом НДС, без учета скидки на торг;

- Основными ценообразующими факторами объекта являются: тип объекта, назначение объекта, местоположение объекта, состояние здания, состояние внутренней отделки, наличие собственной парковки и т.д.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

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

Общие понятия, используемые в процессе оценки.

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

Цена объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

4.2 ХАРАКТЕРИСТИКА СУЩЕСТВУЮЩИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ[9]

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

В соответствие с ФСО №1 п.18 «…Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства

[9] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний…»

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, 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.

Затратный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход используется при оценке уникальных объектов, новых, недавно построенных или незавершенных строительством объектов.

Затратный подход показывает оценку затрат на замещение (восстановление) за вычетом накопленного зданием износа, увеличенную на рыночную стоимость земельного участка, относимого к зданию.

Методология применения затратного подхода:

Расчет рыночной стоимости приобретения прав собственности или аренды свободного земельного участка в целях его оптимального использования.

Расчет рыночной величины затрат на замещение улучшений земельного участка (аналогичных по потребительским характеристикам, с применением технологий и материалов, применяемых на дату оценки) или восстановление улучшений земельного участка (создание точной копии).

Определение уменьшения полезности улучшений земельного участка в результате воздействия различных факторов, в том числе физического износа.

Расчет текущей стоимости улучшений путем вычитания из величины затрат на замещение (восстановление) совокупного износа.

Определение рыночной стоимости объекта оценки путем суммирования текущей стоимости улучшений и рыночной стоимости свободного земельного участка.

Сравнительный подход

В соответствие со ФСО №1 п.12 «…Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами…»

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В рамках сравнительного подхода применяют методы:

1. Метод сравнительного анализа продаж

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и её доступности при проведении.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

- Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложения о покупке продаже объектом, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению;

- Проверка достоверности информации и анализа типичности отобранных объектов - аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре;

- Составления списка объектов - аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов;

- Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов - аналогов, расчет и внесения необходимых корректировок в цену каждого объекта - аналога;

- Анализ скорректированных цен аналогов и согласования полученных результатов для выведения

итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

2. Метод соотнесения цены и дохода (Метод валового рентного мультипликатора)

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предложении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующих фактором и анализ соразмерности цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости.

Валовой рентный мультипликатор - это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используются как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Последовательность определения стоимости объекта методом валового рентного мультипликатора:

- Оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- По каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
- Определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

3. Метод соотнесения цены и дохода (Метод общего коэффициента капитализации (ОКК))

Общий коэффициента капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется отношением чистого операционного сопоставимого аналога к его цене и используется как делитель к чистому операционному доходу оцениваемого объекта.

Перечислим основные этапы расчета стоимости объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации.

- Рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- По каждому аналогу рассчитывается общий коэффициент капитализации;
- Определяется итоговый ОКК как среднее арифметическое расчетных ОКК по всем аналогам;
- Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к среднему ОКК по отобранным аналогам.

Методология применения сравнительного подхода

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- анализ рынка предложений на продажу и отбор объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и выведение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход

В соответствие со ФСО №1 п.15 «…Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных

на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки…»

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

1.Метод прямой капитализации

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Метод прямой капитализации доходов не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов. Метод применяется, если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину.

2.Метод дисконтирования денежных потоков

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Метод применяется, когда предполагается, что: будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих, потоки расходов и доходов носят сезонный характер, имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости и др.

Методология применения методов доходного подхода

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием методов доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.

Действительный (эффективный) валовой доход потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные и условно-переменные расходы.

При использовании **метода прямой капитализации** основным инструментом является ставка капитализации. Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни (более 30 лет) ставка дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии

(«модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

4.3 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ВОЗМОЖНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с п. 11 раздела III Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», 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.

После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Таблица 4.3.1. Выбор и обоснование применения подходов к оценке объекта оценки

Наименование метода	Обоснование применения или отказа от применения
Затратный подход	
Затратный подход	Объектом оценки являются встроенные помещения на 1 этаже и антресоли 1 этажа административного здания. Доля земельного участка, приходящегося на оцениваемую часть здания, не выделена. Использование затратного подхода в данных условиях неизбежно приведет к большим погрешностям в расчетах, связанных со сложностью при расчете и выделении доли в общих затратах (строительство здания), приходящейся на оцениваемый объект. Кроме того, согласно п. 24а ФСО №7: «…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…» В связи с вышеизложенным, Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода в рамках данного Отчета.
Сравнительный подход	
Метод сравнительного анализа продаж	Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что сегмент рынка предложений к продаже нежилых помещений торгового назначения или свободного назначения с торговым потенциалом развит. Это позволяет отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам для определения рыночной стоимости объектов, при применении сравнительного подхода
Метод соотнесения цены и дохода (Метод валового рентного мультипликатора)	Анализ рыночной информации показывает недостаточность исходных данных об аналогичных объектах, а, именно, достоверной информации о цене продажи и дохода по аналогичным объектам на рынке недвижимости. В связи с чем не представляется возможным провести анализ соразмерности цены и дохода по объектам-аналогам и определить валовый рентный мультипликатор, являющийся основой применения метода. В рамках данного отчета применить метод соотнесения цены и дохода (метод валового рентного мультипликатора) не представляется возможным.
Метод соотнесения цены и дохода (Метод общего коэффициента капитализации (ОКК))	Анализ рыночной информации показывает недостаточность исходных данных об аналогичных объектах, а, именно, достоверной информации о цене продажи и величине чистого операционного дохода по аналогичным объектам на рынке недвижимости. В связи с чем не представляется возможным определить общий коэффициент капитализации, как соотношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его цене, что является основой применения метода. В рамках данного отчета применить метод соотнесения цены и дохода (метод общего коэффициента капитализации) не представляется возможным.
Доходный подход	
Метод прямой капитализации	Оцениваемые помещения относятся к сегменту помещений торгового назначения коммерческой недвижимости, которая представлена на рынке аренды коммерческой недвижимости, что позволяет Исполнителю определить рыночную стоимость объектов

Наименование метода	Обоснование применения или отказа от применения
Затратный подход	
	оценки, в рамках доходного подхода.
Метод дисконтирования денежных потоков	В рамках данного отчета применение метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода не представляется возможным, ввиду недостаточности исходных данных.

Источник: составлено Исполнителем

Вывод: По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Исполнитель, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при расчете рыночной стоимости объекта оценки применить два из трех возможных подходов к оценке: сравнительный и доходный подходы. Затратный подход обоснованно не применялся.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной ценой стоимости оцениваемой недвижимости может быть цена продажи сходной собственности, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода, представленного методом сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж оценщиком была проведена следующая последовательность:

- изучение рынка и предложений на продажу и отбор объектов-аналогов сопоставимых с оцениваемым объектом по всем основным параметрам;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и особых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- анализ и сравнение объектов-аналогов с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета;
- внесение окончательных корректировок;
- выведение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ рынка объектов недвижимости, проведен на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах: http://www.cian.ru, https://www.novostroy.ru, rosrealt.ru, bazametrov.ru, http://zdanie.info, http://www.apex-realty.ru/, http://www.realestate.ru и и др. Выявленные предложения по продаже объектов недвижимости, с описанием объема доступных оценщику рыночных данных об объектах, приведены в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или предложений) из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

Подбор объектов-аналогов

В результате анализа рыночной информации по предложениям к продаже были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 м² недвижимости. При сравнительном анализе стоимости подлежащих оценке объекта с ценами аналогов Исполнитель использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

Критерии подбора аналогов:

1. Дата предложения – на позже даты оценки 09.07.2018 г.
2. Сходство передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав;

3. Сходство условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования и др.);
4. Сходство условий продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
5. Сходство условий рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
6. Сходство целевого назначения и функционального использования;
7. Сходство местоположения (в том числе характеристик локального расположения);
8. Сходство физических характеристик объекта.

Выбор объектов-аналогов, обоснование выбора аналогов

Оценщик провел анализ рынка объектов недвижимости торгового назначения или свободного назначения с торговым потенциалом, проведен на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. В качестве объектов-аналогов использовались объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам.

Все выявленные предложения были проанализированы согласно вышеперечисленным критериям подбора объектов-аналогов.

В результате исследования рынка были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объектов оценки. «Принтскрины» объявлений объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведены в таблице ниже.

Выбор единицы сравнения

Для расчетов необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м. общей площади объектов недвижимости.

Можно выделить следующие основные критерии выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Внесение корректировок

В цены предложений объектов-аналогов вносились корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносились:

- повышающие, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

- понижающие, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге стоимость единого объекта недвижимости определялась как результат осреднения скорректированных цен объектов-аналогов.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

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

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

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

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.

Таблица 5.1.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/173641821/	https://www.cian.ru/sale/commercial/189040533/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169515542/	https://www.cian.ru/sale/commercial/179838260/
Площадь помещения, м²	917,70	478,00	311,00	290,00	466,00
Стоимость предложения объекта, руб.		**100 000 000**	**72 000 000**	**47 000 000**	**129 000 000**
Стоимость предложения объекта, руб./м²		**209 205**	**231 511**	**162 069**	**276 824**
Адрес объекта	г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 7	г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, стр.7	Г. Москва, ул. Гвоздева, 7/4С1	Г. Москва, Малая Калитниковская ул., 20К2	Г. Москва, ул. Сергия Радонежского, 6
Тип помещений	Нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение объекта	Согласно НЭИ – торговое	ПСН	торговое	торговое	торговое
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	09.07.2018 г	01.07.2018 г	14.06.2018 г	04.07.2018 г	02.07.2018 г
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский
Расположение относительно центра города	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК
Ближайшее метро/ МЦК	ст.м. Крестьянская Застава	ст.м. Крестьянская Застава	ст.м. Пролетарская	ст.м. Пролетарская	ст.м. Площадь ильича
Удаленность от метро/ МЦК	8 минут пешком	4 минуты пешком	8 минут пешком	13 минут пешком	4 минут пешком
Местоположение объекта внутри квартала	1-я линия (главная улица)	2-я линия (главная улица)	1-я линия (главная улица)	внутриквартально	1-я линия (главная улица)
Тип парковки	наземная стихийная, вдоль здания	наземная стихийная, вдоль здания	наземная стихийная, вдоль здания	наземная стихийная, вдоль здания	наземная стихийная, вдоль здания
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Общая площадь, кв.м, в том числе:	917,7	478,00	311,00	290,00	466,00
- площадь помещений подвала, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- площадь помещений цокольного этажа, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- площадь помещений 1 этажа, кв.м	917,7	478,00	311,00	290,00	466,00
- площадь помещений 2 этажа и выше, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие и состояние внутренней отделки	Стандартный ремонт, среднее состояние	Стандартный ремонт, среднее состояние	Стандартный ремонт, среднее состояние	Стандартный ремонт, среднее состояние	Стандартный ремонт, среднее состояние

Внесение корректировок					
Назначение/тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дата предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Уторгование		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от метро/ МЦК		-5,00%	0,00%	5,00%	-5,00%
Местоположение объекта внутри квартала		14,94%	0,00%	26,58%	0,00%
Тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта		-7,59%	-12,27%	-13,01%	-7,87%
Наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расположение в здании		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние внутренней отделки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная поправка		-9,65%	-24,27%	6,57%	-24,87%
Скорректированная стоимость после внесения поправок, руб./м²		189 024	175 318	172 719	207 970
Коэффициент вариации ряда		8,67%			
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,2462	0,2644	0,2257	0,2637
Взвешенное значение стоимости с учетом НДС, руб./ м²	**186 715**				
Стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	**171 348 653**				

Источник информации: расчеты Оценщика

Информация об указанных выше объектах-аналогах была получена Оценщиком базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах: http://www.cian.ru, https://www.novostroy.ru, rosrealt.ru, bazametrov.ru, http://zdanie.info, http://www.apex-realty.ru/, http://www.realestate.ru и и др. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки (09.07.2018 г.). По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как https://www.google.ru/maps, https://maps.yandex.ru, http://www.moscowmap.ru, http://maps.rosreestr.ru, телефонных переговоров с представителями продавца и других доступных источников. Уточнённая информация была внесена в вышеприведенную таблицу и применялась в расчетах.

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок:

Внесение корректировок

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из представленных объектов-аналогов.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета. Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

***Назначение объекта*.** По назначению объектов недвижимости объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы (помещения торгового назначения и свободного назначения с торговым потенциалом). На основе вышеизложенного, корректировка по данному параметру не применялась.

***Передаваемые права*.** По набору передаваемых прав объекты оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности.

***Обременения прав*.** Объекты-аналоги свободны от обременений. Согласно допущениям, приведенным в Задании на оценку, оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав. Корректировка не требуется.

***Условия продажи и финансирования*.** Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т.е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.). Объекты оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

***Дата предложения*.** Дата оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости – 09.07.2018 г. Условиями рынка определяется изменение цен на объекты недвижимости за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более, чем на типичный срок экспозиции.

Срок экспозиции для объектов недвижимости принят на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г.

Таблица 5.1.2. Время ликвидности объектов недвижимости

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
2	**Торговые**						
	Иркутск	0,7…1,7		2…3	4…8	4…6	3…5
	Киров	2…4			4…7	4…5	4…5
	Москва	0,3…4,8	2…7	3,5…8	4,5…9	4…8	3…7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9…2,8	1...6	2…8	5…9	5…8	4…7
3	**Офисные**						
	Москва		5…10	5…12	6…10	4…8	4…6
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		6…12		8…11	8…10	7…11
	Иркутск				4…6	3…5	-
	Санкт-Петербург				7…10	5…8	4…7

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017г., стр. 18

Все подобранные аналоги подобраны с учетом даты оценки, в пределах срока экспозиции. Применение корректировки не требуется.

Разница между ценой предложения и стоимостью продажи (возможный торг). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует применять «скидку на торг».

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов оценки принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г. Для г. Москва скидки на торг для недвижимости торгового назначения лежат в интервале от 10% до 14%.

Таблица 5.1.3. Значения корректировок на уторгование

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

Источник: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г., табл. 1.3.2.

В рамках данного отчета Оценщиком для расчетов скидка на торг была принята на уровне среднего значения указанного выше диапазона, как наиболее вероятного, а именно, в размере 12,0%.

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. Объекты-аналоги №№1-4, как и объект оценки, расположены в ЦАО г. Москвы, в Таганском районе, между СК и ТТК, по данному параметру объекты сопоставимы, находятся в одной ценовой зоне, введение корректировки не требуется.

Корректировка на местоположение/удаленность от метро. Очевидно, что удаленность от станций метро/ МЦК оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости в г. Москве.

Удаленность от метро/МЦК безусловно оказывает влияние на стоимость продажи/аренды коммерческой недвижимости г. Москвы.

Согласно информации, предоставленной представителями компаний, специализирующихся на продаже и аренде коммерческой недвижимости г. Москвы и Московской области («Лига Про», тел. 7(495)-988-41-95, Владимир; Агентство недвижимости ООО “ЭКЮ”, тел. 7(495)-656-32-62; 7(495)-612-62-30, Татьяна; «Penny Lane Realty» тел. 7-(495) 232-00-99, Светлана, сайт: http://industry.realtor.ru/; ООО «НДБ-Недвижимость», тел. 7 (495) 988-44-22; 8 (800) 200-44-02, Александр, сайт: http://kommercheskaya.ndv.ru/; Агентство недвижимости «Delta estate», тел. +7 (495) 213-82-46, Татьяна, сайт: http://www.deltaestate.ru/about/), разница в удаленности от станций метро менее, чем в 5 минут ходьбы незначительно влияет на стоимость коммерческих объектов (данными значениями можно пренебречь). При превышении данного порога корректировка составляет 5% за каждые 5 минут превышения. При превышении данного показателя свыше 20 минут удаленность объектов недвижимости от метро не оказывает влияния на стоимость объектов[10].

Объект оценки расположен в 8 мин. пешком от ближайшей станции метро/МЦК.

Удаленность от ближайших станций метро объектов-аналогов определена с помощью ресурса maps.yandex.ru.

[10] Согласно п.13 ФСО №3: «…в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации) …». Ввиду отсутствия рыночной информации не представляется возможным проведения анализа на соответствие рыночным данным.

Таблица 5.1.4. Корректировка на удаленность от метро

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ближайшее метро/ МЦК	ст.м. Крестьянская Застава	ст.м. Крестьянская Застава	ст.м. Пролетарская	ст.м. Пролетарская	ст.м. Площадь Ильича
Удаленность от метро/ МЦК	8 минут пешком	4 минуты пешком	8 минут пешком	13 минут пешком	4 минут пешком
Корректировка		-5,00%	0,00%	5,00%	-5,00%

Источник: расчеты Исполнителя

Корректировка на расположение относительно главной улицы пешеходных и автомобильных потоков. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.1.5. Корректировка на местоположение объекта внутри квартала

Таблица 26

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	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А., табл.26

Локальное месторасположение объекта оценки характеризуется как 1-ая линия домов главной улицы.

Объекты-аналоги №№2,4 расположены так же на 1-ой линии домов главной улицы, применение корректировки не требуется.

Объект-аналог №1 расположен на 2-ой линии домов главной улицы, требуется применение корректировки. Корректировка к удельной стоимости аналогов составит 14,94%, что соответствует корректирующему коэффициенту 1,1494 (=1/0,87), верхнее значение указанного диапазона, так как расположение на 2-ой линии главной улицы менее выгодно с точки зрения пешеходного потока и транспортного трафика, чем расположение на 1-ой линии главной улицы, но более выгодно, чем внутриквартальное расположение.

Объект-аналог №3 расположен внутриквартально, также требуется применение корректировки. Корректировка к удельной стоимости объекта-аналога №3 составит 26,58%, что соответствует корректирующему коэффициенту 1,2658 (=1/0,79), где 0,79 – среднее значение диапазона, как наиболее вероятное.

Корректировка на наличие/отсутствие парковки. Объект оценки характеризуется стихийной парковкой вдоль здания, так же как и подобранные аналоги, применение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь. Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

Размер корректировки был рассчитан на основе информации, приведенной «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.1.6. Корректировка на площадь объектов недвижимости

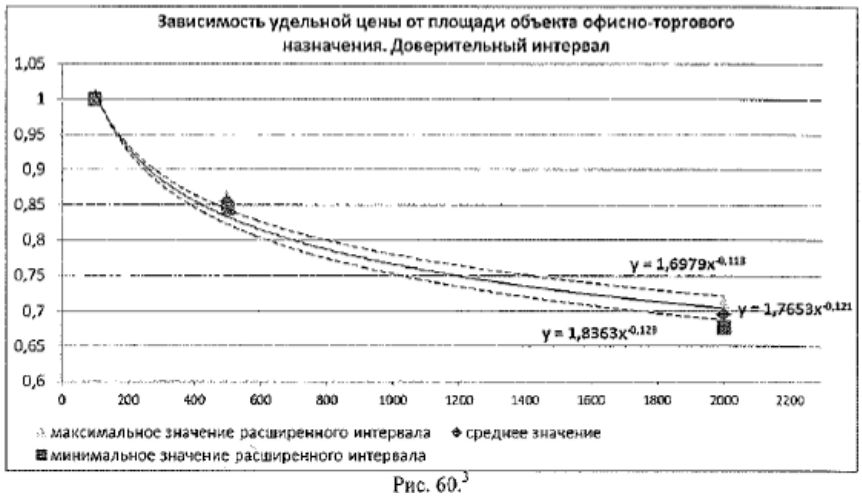


Рис. 60.[3]

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 5.1.7. Расчет корректировки на площадь объектов недвижимости

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь помещения, м²	917,70	478,00	311,00	290,00	466,00
Показатель зависимости удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения	0,7733	0,8368	0,8814	0,8889	0,8394
Корректировки на площадь, %		-7,59%	-12,27%	-13,01%	-7,87%

Источник: расчеты Исполнителя

Корректировка на тип объекта. На рынке коммерческой недвижимости различают типы объектов недвижимости: помещения и отдельно стоящие здания.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, как и подобранные аналоги, применение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа. Объект оценки характеризуется наличием отдельного входа, как и подобранные аналоги, применение корректировки к удельной стоимости подобранных налогов не требуется.

Корректировка на этаж расположения помещений. Объект оценки расположен на 1 этаже и на антресоли первого этажа. Расположение подобранных аналогов №№1-4 так же 1 этажи, применение корректировки не требуется.

Корректировка на текущее использование. Корректировка на текущее использование объектов недвижимости в настоящем расчете внесена не была, поскольку Объект оценки и объекты-аналоги не имеют существенных различий по данной характеристике и являются помещениями торгового (или свободного) назначения.

Корректировка на витринное остекление: Объект оценки и подобранные аналоги совпадают по данному фактору, применение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие и состояние внутренней отделки. Объект оценки и подобранные аналоги совпадают по данному фактору, применение корректировки не требуется.

Какие-либо другие существенные отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта не выявлены.

Окончательный расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;
2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;
3. Рассчитана Дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n}(x_i - \bar{x})^2}.$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.

5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение;

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 33%. Полученные значения (см. расчетные таблицы), менее 33%, говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от величин (по модулю) примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/(|S_{1\ n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \ldots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где Sn – сумма корректировок (по модулю) по объектам–аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов (А) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, C_1; C_2; C_m- стоимость сопоставимых объектов,

K_1; K_2; K_n - весовой коэффициент аналогов.

Окончательный расчет стоимости помещений с применением сравнительного подхода, метода сравнения продаж представлен в таблице выше.

5.2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Краткое изложение методологии

Основными методами при применении доходного подхода являются метод прямой капитализации дохода и метод дисконтирования денежного потока. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании выражения:

V = NOI / К, где:

NOI – чистый операционный доход;

К – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимого имущества на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от коммерческого использования улучшений земельного участка (за год);
- расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимого имущества (земельного участка с улучшениями);
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость в соответствии с вышеприведенной формулой, и определение рыночной стоимости оцениваемого актива.

Наиболее вероятным и прогнозируемым видом коммерческого использования оцениваемых улучшений является аренда (сдача в аренду).

1 этап. Расчет величины чистого операционного дохода

Для оцениваемого объекта потенциальный валовой доход определялся на основании арендных ставок (без учета эксплуатационных расходов), которые сложились на рынке помещений торгового назначения в ЦАО г. Москвы Таганского района и/или близлежащих районах со схожими экономическими характеристиками на дату оценки.

При сравнительном анализе стоимости арендной ставки объекта оценки с арендными ставками аналогов оценщик использовал данные по предложениям (публичных оферт) арендных ставок аналогичных объектов, публикуемых в открытых источниках.

Анализ рынка объектов недвижимости, проведен на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах: http://www.cian.ru, https://www.novostroy.ru, rosrealt.ru, bazametrov.ru, http://zdanie.info, http://www.apex-realty.ru/, http://www.realestate.ru и др.

Выявленные предложения по аренде объектов недвижимости торгового назначения, с описанием объема доступных оценщику рыночных данных об объектах, приведены в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или предложений) из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

Подбор объектов-аналогов

В результате анализа рыночной информации по предложениям аренды были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 м² недвижимости. При сравнительном анализе стоимости арендных ставок с арендными ставками аналогов Исполнитель использовал данные по ценам предложений аренды (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

Критерии подбора аналогов:

1. Дата предложения – на позже даты оценки 09.07.2018 г.
2. Сходство передаваемых имущественных прав, ограничения (обременения) этих прав;
3. Сходство условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования и др.);
4. Сходство условий продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
5. Сходство условий рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
6. Сходство целевого назначения и функционального использования;
7. Сходство местоположения (в том числе характеристик локального расположения);
8. Сходство физических характеристик объекта.

Выбор объектов-аналогов, обоснование выбора аналогов

Оценщик провел анализ рынка аренды объектов недвижимости на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. В качестве объектов-аналогов использовались объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Все выявленных предложения были проанализированы согласно вышеперечисленным критериям подбора объектов-аналогов.

В результате исследования рынка были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки. «Принтскрины» объявлений объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведены в таблицах ниже (см. расчетные таблицы).

Выбор единицы сравнения

Для расчетов необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят

удельный показатель – цена предложения арендной ставки в рублях 1 кв.м./год общей площади объектов недвижимости.

Можно выделить следующие основные критерии выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Внесение корректировок

В цены предложений арендной ставки объектов-аналогов вносились корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносились:

- повышающие, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

- понижающие, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге стоимость единого объекта недвижимости определялась как результат осреднения скорректированных цен объектов-аналогов.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

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

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

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

Расчет стоимости арендной ставки объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.

Таблица 5.2.1. Расчет рыночной стоимости арендной ставки торговых помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/189377680/	http://abnburo.ru/abn/torgovaya-ploshad/3035.html	https://www.cian.ru/rent/commercial/188504302/	http://www.kvmeter.ru/objects/21039275/
Площадь, кв. м	917,70	289,60	284,00	355,00	500,00
Величина ставки аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	20 000	23 239	22 044	19 000
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение помещений	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата предложения	09.07.2018 г	25.06.2018 г.	04.05.2018 г.	04.07.2018 г.	05.07.2018 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес	г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 7	г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 7	г. Москва, ул. Малая Калитниковская улица, 20к2	г. Москва, ул. Большие Каменщики, 21/8	г. Москва, ул. Волгоградский пр-т, 11
Округ	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский	ЦАО, р-н Таганский
Расположение относительно центра города	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК	Между СК и ТТК
Ближайшее метро	ст.м. Крестьянская Застава	ст.м. Крестьянская Застава	ст.м. Крестьянская Застава	ст. м. Таганская	ст. м. Пролетарская
Удаленность от метро	8 минут пешком	8 минут пешком	13 минут пешком	6 минуты пешком	8 минут пешком
Местоположение объекта внутри квартала	1-я линия (главная улица)	1-я линия (главная улица)	внутриквартально	1-я линия (главная улица)	1-я линия (главная улица)
Наличие собственной парковки	наземная стихийная, вдоль здания	наземная стихийная, вдоль здания	наземная стихийная, вдоль здания	наземная стихийная, вдоль здания	наземная стихийная, вдоль здания
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Расположение в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж, подвал
Общая площадь, кв.м, в том числе:	917,70	289,60	284,00	355,00	500,00
- площадь помещений подвала, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00	210,00
- площадь помещений цокольного этажа, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- площадь помещений 1 этажа, кв.м	917,70	289,60	284,00	355,00	290,00
- площадь помещений 2 этажа и выше, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Внутренняя отделка, состояние отделки	Стандартный ремонт, среднее состояние	Стандартный ремонт, среднее состояние	Стандартный ремонт, среднее состояние	Стандартный ремонт, среднее состояние	Стандартный ремонт, среднее состояние
Эксплуатационные расходы в стоимости аренды		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Внесение корректировок					
Назначение объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дата предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Уторгование		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Местоположение объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от метро		0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Местоположение объекта внутри квартала		0,00%	26,58%	0,00%	0,00%
Этажность		0,00%	0,00%	0,00%	13,33%
Тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Парковка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта		-12,52%	-12,72%	-10,43%	-6,80%
Наличие и состояние внутренней отделки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая поправка		-20,52%	10,86%	-18,43%	-1,47%
Скорректированная величина ставки аренды после введения поправок, с учетом НДС, руб/кв.м/год		15 895	25 764	17 981	18 720
Эксплуатационные расходы, руб.кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная величина ставки аренды после введения поправок, без учета эксплуатационных расходов, с учетом НДС, руб/кв.м/год		15 895	25 764	17 981	18 720
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,2623	0,2204	0,2651	0,2523
Коэффициент вариации ряда	21,88%	-	-	-	
Средневзвешенная ставка аренды, с учетом НДС (включая ОР), руб/кв.м/год	***19 335***				

Источник: расчеты Оценщика

Информация об указанных выше объектах-аналогах была получена Оценщиком базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах: http://www.cian.ru, https://www.novostroy.ru, rosrealt.ru, bazametrov.ru, http://zdanie.info, http://www.apex-realty.ru/, http://www.realestate.ru и др. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки (09.07.2018 г.). По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как https://www.google.ru/maps, https://maps.yandex.ru, http://www.moscowmap.ru, http://maps.rosreestr.ru, телефонных переговоров с представителями продавца и других доступных источников. Уточнённая информация была внесена в вышеприведенную таблицу и применялась в расчетах.

Назначение объекта: Разницы между оцениваемым объектом и подобранными объектами нет (рассматриваются торговые помещения, или помещения свободного назначения, что не исключает использования их в качестве торговых). Корректировка не вносилась.

Объем передаваемых прав на помещения: Корректировка на состав прав на помещения в настоящем расчете не вносилась, поскольку Объекты оценки и объекты-аналоги не имеют различий по данному параметру. Применение корректировки не требуется.

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

Особые условия: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Изменения цен во времени: Дата оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости – 09.07.2018 г. Условиями рынка определяется изменение цен на объекты недвижимости за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более, чем на типичный срок экспозиции.

Срок экспозиции для объектов недвижимости принят на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г.

Таблица 5.2.2. Время ликвидности объектов недвижимости

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
2	**Торговые**						
	Иркутск	0,7…1,7		2…3	4…8	4…6	3…5
	Киров	2…4			4…7	4…5	4…5
	Москва	0,3…4,8	2…7	3,5…8	4,5…9	4…8	3…7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9…2,8	1…6	2…8	5…9	5…8	4…7
3	**Офисные**						
	Москва		5…10	5…12	6…10	4…8	4…6
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		6…12		8…11	8…10	7…11
	Иркутск				4…6	3…5	-
	Санкт-Петербург				7…10	5…8	4…7

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017г., стр. 18

Все объекты-аналоги подобраны с учетом даты оценки, в пределах срока экспозиции. Применение корректировки не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки (уторгование): В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются

данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов оценки принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г. Для г. Москва скидки на торг для арендных ставок недвижимости торгового назначения лежат в интервале от 6% до 10%.

Таблица 5.2.3. Значения корректировок на уторгование

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

Источник: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г., табл. 1.3.2.

В рамках данного отчета Оценщиком для расчетов скидка на торг была принята на уровне среднего значения указанного выше диапазона, как наиболее вероятного, а именно, в размере 8,0%.

Местоположение: Диапазоны значений данного фактора определены различиями стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от округа и района расположения объектов.

***Корректировка на местоположение*.** Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. Объекты-аналоги №№1-4, как и объект оценки, расположены в ЦАО г. Москвы, в Таганском районе, между СК и ТТК, по данному параметру объекты сопоставимы, находятся в одной ценовой зоне, введение корректировки не требуется.

***Корректировка на местоположение/удаленность от метро*.** Очевидно, что удаленность от станций метро/ МЦК оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости в г. Москве.

Удаленность от метро/МЦК безусловно оказывает влияние на стоимость продажи/аренды коммерческой недвижимости г. Москвы.

Согласно информации, предоставленной представителями компаний, специализирующихся на продаже и аренде коммерческой недвижимости г. Москвы и Московской области («Лига Про», тел. 7(495)-988-41-95, Владимир; Агентство недвижимости ООО “ЭКЮ”, тел. 7(495)-656-32-62; 7(495)-612-62-30, Татьяна; «Penny Lane Realty» тел. 7-(495) 232-00-99, Светлана, сайт: http://industry.realtor.ru/; ООО «НДБ-Недвижимость», тел. 7 (495) 988-44-22; 8 (800) 200-44-02, Александр, сайт: http://kommercheskaya.ndv.ru/; Агентство недвижимости «Delta estate», тел. +7 (495) 213-82-46, Татьяна, сайт: http://www.deltaestate.ru/about/), разница в удаленности от станций метро менее, чем в 5 минут ходьбы незначительно влияет на стоимость коммерческих объектов (данными значениями можно пренебречь). При превышении данного порога корректировка составляет 5% за каждые 5 минут превышения. При превышении данного показателя свыше 20 минут удаленность объектов недвижимости от метро не оказывает влияния на стоимость объектов[11].

Объект оценки расположен в 8 мин. пешком от ближайшей станции метро/МЦК.

Удаленность от ближайших станций метро объектов-аналогов определена с помощью ресурса maps.yandex.ru.

[11] Согласно п.13 ФСО №3: «…в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации) …». Ввиду отсутствия рыночной информации не представляется возможным проведения анализа на соответствие рыночным данным.

Таблица 5.2.4. Корректировка на удаленность от метро

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ближайшее метро/ МЦК	ст.м. Крестьянская Застава	ст.м. Крестьянская Застава	ст.м. Крестьянская Застава	ст. м. Таганская	ст. м. Пролетарская
Удаленность от метро/ МЦК	8 минут пешком	8 минут пешком	13 минут пешком	6 минуты пешком	8 минут пешком
Корректировка		0,00%	5,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Исполнителя

Корректировка на расположение относительно главной улицы пешеходных и автомобильных потоков. При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.2.5. Корректировка на местоположение объекта внутри квартала

Таблица 26

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	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А., табл.26

Локальное месторасположение объекта оценки характеризуется как 1-ая линия домов главной улицы.

Объекты-аналоги №№1,3,4 расположены так же на 1-ой линии домов главной улицы, применение корректировки не требуется

Объект-аналог №2 расположен внутриквартально, также требуется применение корректировки. Корректировка к удельной стоимости объекта-аналога №2 составит 26,58%, что соответствует корректирующему коэффициенту 1,2658 (=1/0,79), где 0,79 – среднее значение диапазона, как наиболее вероятное.

Корректировка на наличие/отсутствие парковки. Объект оценки характеризуется стихийной парковкой вдоль здания, так же как и подобранные аналоги применение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь. Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

Размер корректировки был рассчитан на основе информации, приведенной «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.1.6. Корректировка на площадь объектов недвижимости

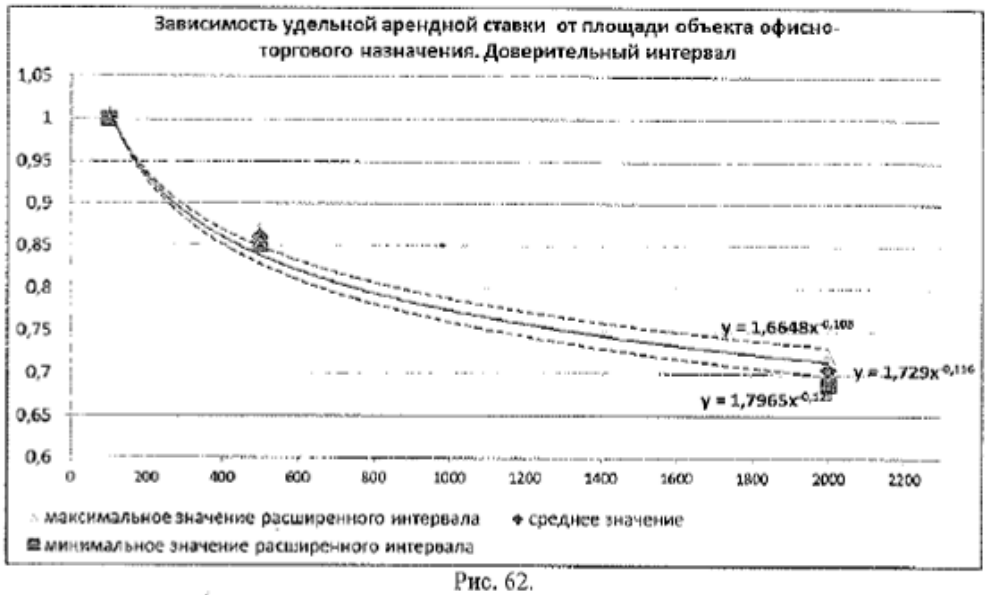


Рис. 62.

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 136, рис. 62

Таблица 5.2.7. Расчет корректировки на площадь объектов недвижимости

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь помещения, м²	917,70	289,60	284,00	355,00	500,00
Показатель зависимости удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения	0,7836	0,8958	0,8979	0,8749	0,8408
Корректировки на площадь, %		-12,52%	-12,72%	-10,43%	-6,80%

Источник: расчеты Исполнителя

Корректировка на тип объекта. На рынке коммерческой недвижимости различают типы объектов недвижимости: помещения и отдельно стоящие здания.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, как и подобранные аналоги, применение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа. Объект оценки характеризуется наличием отдельного входа, как и подобранные аналоги, применение корректировки к удельной стоимости подобранных налогов не требуется.

Этаж расположения

Помещения объекта оценки и объектов-аналогов №№1-4 расположены на различных этажах, в связи с чем, требуется введение корректировок по данному параметру.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.2.8. Корректировка на этажность

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
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

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (издание четвертое актуализированное и расширенное)», 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А, стр. 163, рис. 48.

Величина корректировки на этаж расположения для каждого предлагаемых к продаже аналогов определена в таблице ниже.

Таблица 5.2.9. Расчет корректировки на этаж расположения помещений

Показатель	Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше	Итого площади	Коэффициент, рассчитанный для помещений на различных этажах	Коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки (%)
Среднее значение коэффициента	0,72	0,82	1	0,86	-	-	-	
Объект оценки	0,0	0,0	917,7	0,0	917,7	1,0000	-	
Аналог № 1	0,0	0,0	289,6	0,0	289,6	1,0000	1,0000	0,00%
Аналог № 2	0,0	0,0	284,0	0,0	284,0	1,0000	1,0000	0,00%
Аналог № 3	0,0	0,0	355,0	0,0	355,0	1,0000	1,0000	0,00%
Аналог № 4	210,0	0,0	290,0	0,0	500,0	0,8824	1,1333	13,33%

Источник: рассчитано Исполнителем с использованием программного обеспечения – Microsoft Office Excel с соответствующими округлениями нецелых чисел

Корректировка на текущее использование. Корректировка на текущее использование объектов недвижимости в настоящем расчете внесена не была, поскольку Объект оценки и объекты-аналоги не имеют существенных различий по данной характеристике и являются помещениями торгового (или свободного) назначения.

Корректировка на наличие и состояние внутренней отделки. Объект оценки и подобранные аналоги совпадают по данному фактору, применение корректировки не требуется.

Какие-либо другие существенные отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта не выявлены.

Окончательный расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от количества примененных для каждого из аналогов корректировок.

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;
2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;
3. Рассчитана Дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n}(x_i - \bar{x})^2}.$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.

5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение;

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 33%. Полученное значение менее 33% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от количества примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \ldots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где Sn – сумма корректировок (по модулю) по объектам–аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов (А) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, С1;С2;С3 - стоимость сопоставимых объектов, К1;К2;К3 - весовой коэффициент аналогов.

Расчет действительного валового дохода

Далее в соответствии с методикой применения доходного подхода к оценке, необходимо определить величину чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недоиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы и т.п.

- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади Оценщиком была принята вся площадь оцениваемого объекта, поскольку практика сдачи в аренду помещений, подобных оцениваемым, показывает, что помещения сдаются с учетом коридорного коэффициента. Таким образом, площадь общих зон равномерно распределяется пропорционально площади арендопригодных торговых помещений.

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения и потерь от недосбора арендной платы.

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей - Кн), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. В московской практике расчетов за аренду помещений преобладает система авансовых платежей, что исключает риск недополучения арендной платы. Следовательно, поправка на потери при сборе платежей определена в размере 0%.

Степень недозагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Коэффициент недозагрузки помещений так же показывает потери арендодателя при смене арендаторов (время на поиск новых арендаторов). Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

В рамках настоящего Отчета потери от недозагрузки определялись на основании аналитических данных обзора недвижимости формата стрит-ритейл, подготовленного компанией «Colliers International Group Inc». Доля вакантных площадей для недвижимости формата стрит-ритейл за 1 кв. 2018 г. составляет 7,0%.

Основные индикаторы рынка

	I кв. 2016	I кв. 2017	I кв. 2018
Общий объем площадей объектов street retail в центре Москвы, тыс. м²	541,2	560,1	560,1
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 054	3 123	3 125
Уровень вакантности, %	10,0	7,8	7,0

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/streetretailmoscowmarketreportq1%202018rus.pdf?la=ru-RU

Таким образом, потери от недоиспользования объектов оценки принимаем равными 7,00% от

потенциального валового дохода.

Определение величины операционных и эксплуатационных расходов

При определении среднерыночной ставки арендной платы в качестве базиса была выбрана ставка арендной платы без учета эксплуатационных расходов, которые оплачиваются арендатором отдельно. Таким образом, в качестве операционных расходов собственника объектов недвижимости в дальнейших расчетах следует учитывать только условно-постоянные расходы.

В рамках настоящего Отчета величина операционных расходов для объектов оценки принята на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г.

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	7 180	5 4125	3 890
	Эксплуатационные расходы	4 508	3 690	2 576
1.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	8 102	6 890	5 095
	Эксплуатационные расходы	5 908	4 480	3 405

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №20, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г., стр. 20.

Таким образом, величина операционных расходов составляет 2 410 руб/кв.м. (=6 890 – 4 480).

Определение коэффициента капитализации

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

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Ставка капитализации для торговой недвижимости определялась на основании аналитических данных обзора торговой недвижимости, подготовленного компанией «Colliers International Group Inc». Ставка капитализации для торговой недвижимости за 1 кв. 2018 г. находится в диапазоне 9-10%.

Основные индикаторы рынка

	I кв. 2017	I кв. 2018	2018П
Общий объем инвестиций, $ млн	627	513	4 000
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-10
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-10
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11,5-12,5

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investmentmarketoverview_q12018rus.pdf?la=ru-RU

Таким образом, к расчету принимаем среднее значение указанного диапазона, как наиболее вероятное, 9,5%.

Результаты определения стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода. Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации приведен ниже.

Таблица 5.2.10. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

№ п/п	Показатель	Значение
1	Средневзвешенная ставка аренды, с учетом НДС (включая ОР), руб/кв.м/год	19 335
2	Арендопригодная площадь, кв. м	917,7
3	***Потенциальный валовый доход от сдачи объекта недвижимости в аренду с учетом НДС, руб.***	17 744 140
4	Коэффициент экономического недоиспользования	7,00%
5	Потери от недоиспользования помещений, (Гр3*Гр4)	1 242 090
6	***Действительный валовый доход с учетом НДС, руб.***	16 502 051
7	Операционные расходы, руб.	2 211 657
8	**Чистый операционный доход от сдачи помещений в аренду с учетом НДС, руб.**	14 290 394
9	Ставка капитализации для единого объекта недвижимости, руб.	9,50%
10	***Рыночная стоимость для объекта недвижимости с учетом НДС, руб.***	***150 425 196***

Источник: расчеты Исполнителя

5.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования (Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» - ФСО № 3).

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта использованы весовые коэффициенты, присвоенные каждому подходу оценки. В данном случае, оценка рыночной стоимости объектов оценки выполнена с использованием сравнительного и доходного подхода. Затратный подход обоснованно не применялся.

Сравнительный подход базируется на анализе текущего состояния рынка купли-продажи сопоставимых объектов. Недостаток сравнительного подхода заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычислить и объективно оценить. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Доходный подход непосредственно принимает во внимание возможные выгоды от использования объекта и тенденции изменения рынка в течение срока предполагаемого владения. В связи с этим, типичные покупатели и продавцы ориентированы на коммерческое использование объекта либо рассматривают его в качестве варианта инвестирования. Доходный подход в оценке базируется на прогнозных данных и здесь высока степень неопределенности в будущем. Слабое место доходного подхода заключается в негарантированности в будущем ожидаемых доходов, на которые опирается этот подход.

В результате применения этих подходов получены результаты оценки рыночной стоимости, представленные в таблице ниже.

Для определения весов различных подходов используем приведенные выше критерии, которыми будем описывать те или иные преимущества и недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Для расчета весов использованных подходов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу баллы в соответствии с критериями (по пятибалльной системе);
- найдем произведение баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению произведения баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем нормированный вес подхода в долях.

Таблица 5.3.1. Расчет весовых коэффициентов

Показатель	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Всего
Назначение оценки	Не использовался	5	5	10
Функциональное назначение объекта		5	5	10
Достаточность и достоверность данных		5	5	10
Допущения, принятые в расчетах		5	5	10
Способность учитывать конъюнктуру рынка		5	5	10
Способность учитывать доходность объекта		5	5	10
Возможность прогнозирования во времени		5	5	10
Особенности объекта		5	5	10
Произведение баллов каждого из подходов		390625	390625	781250
Нормированный вес подхода	0,00	0,50	0,50	1,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 5.3.2. Согласование результатов оценки, полученных в рамках различных подходов

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках Сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках Доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках Затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.
нежилое помещение (этаж 1, антресоль 1), назначение нежилое, общей площадью 917,7 (девятьсот семнадцать целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0006023:5958, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект не-движимости, 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160, категория земель - земли населенных пунктов	171 348 653	0,50	150 425 196	0,50	Не применялся	0	160 000 000

Источник: расчеты Исполнителя

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что:

- рыночная стоимость нежилого помещения (этаж 1, антресоль 1), назначение нежилое, общей площадью 917,7 (девятьсот семнадцать целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 77:01:0006023:5958, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп. 7, с площадью, функционально обеспечивающей на нём закладываемый объект недвижимости, 4 334 кв.м., кадастровый номер земельного участка 77:01:06023:160, категория земель - земли населенных пунктов, по состоянию на 09.07.2018 г. составляет (округленно) с учетом НДС:

160 000 000
(Сто шестьдесят миллионов) рублей

Оценка проведена, а Отчет № 01-07/18-1 от 10.07.2018 г. составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом N 274-ФЗ от 29.07.2017 г.), Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297, № 298 от 20 мая 2015 г., ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. с изменениями от 06 декабря 2016 г., ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г, а также стандартов и правил СРО «РАО».

Все исходные данные, принятые допущения и расчёты Вы найдёте в соответствующих разделах Отчёта.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценщик Е.О. Исаев
10.07.2018 г.

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

1 Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в посл. ред.;
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
3. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) в посл. ред.;
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в редакции, действующей на дату составления отчета);
5. Федеральный стандарт оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
6. Федеральный стандарт оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
7. Федеральный стандарт оценки: «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 с изменениями от 06 декабря 2016 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.
9. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
10. Методические рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. № 568-р;
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р;
12. Другие нормативные акты, указанные по тексту настоящего Отчета.

2 Справочная литература

1. Справочник оценщика «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ, 2011 г.;
2. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(Р). Правила оценки физического износа жилых зданий;
3. Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

3 Методическая литература

1. Анисимова И.Н., «Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS EXCEL», www.appraiser.ru;
2. Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», -- Москва, Международная академия оценки и консалтинга, 2003 г.
3. Валдайцев С.В.. Оценка бизнеса. –М.: Юнити, 2001г.;
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. Оценка недвижимости. Москва, «Финансы и статистика». 2008 г.;
5. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. «Оценка стоимости недвижимости» – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.;
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Москва, 2009 г.;
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия “Оценочная деятельность”. Отв. Редактор серии Рутгайзер В.М. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998 г. – 384 с;
8. Оценка бизнеса. Под ред. А. Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999;
9. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.;
10. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
11. Половинкин Н.И. «Камень преткновения: объект оценки в аренде (обсуждение проекта "ТЗ на проведение оценки рыночно обоснованной величины арендной платы за встроенные помещения, являющиеся госсобственностью)» 12.05.2006 Appraiser.Ru.

12. Томас Л.Уэст, Джеффри Д.Джонс «Пособие по оценке бизнеса», М.2003 г.;
13. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость/ МКС, СПб, 2000 г., ISBN 5-901092-2-3 рис. 73, таб. 97, библиогр. назв. 51;
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2;
15. Чиркова Е. Как оценить бизнес по аналогии. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. – 190 с.;
16. Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.;
17. Российский рынок 2005. инвестиционная группа «Атон». Аналитический отдел. Алекс Кантарович, CFA, Питер Уэстин, Алексей Булгаков. Москва;
18. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

4 Информационно-аналитические материалы

1. Данные агентства недвижимости «МИЭЛЬ», Москва, ул. Бауманская, д.28/25, второй этаж, офис 9, 777-88-81, ул. Первомайская, д.92, 777-33-22, 461-13-18, Краснохолмская наб., д.1/15, 797-43-97, 771-71-71, Дмитровское шоссе, д.2, 777-33-01, единый многоканальный тел. 777-33-77, факс 210-48-88, /www.miel.ru/;
2. Данные агентства недвижимости «МИАН», Москва, шоссе Энтузиастов, д.19, тел. 974-62-62, факс. 799-90-58, /www.mian.ru/;
3. Данные компании «Арсенал Холдинг», Москва, ул. Новослободская, д.11, тел./факс:788-0444, 784-7050, 792-5373, 792-5370, /www.arsenal-holding.ru/;
4. Данные агентства недвижимости «Akrus-Group», /www.akrus-group.ru/;
5. Данные агентства недвижимости «БЭСТ», 129110, Проспект мира, 39, тел. 105-3929 (многоканальный), http://www.best-realty.ru/;
6. Данные агентства недвижимости ОАО Корпорации «ИНКОМ», 117838, ул. Профсоюзная, д.3, тел. 363-08-63; 109469, ул Братиславская, д.26, тел. 363-17-89; 117218, Нахимовский пр-т, д.32, этаж 13, тел. 363-04-02; /www.incom-realty.ru/;
7. Газета «Недвижимость и цены», www.dm-realty.ru;
8. Исследование сотрудников ООО «Информационно-Аналитическое Бюро» «Определение наиболее вероятной доли стоимости земли в стоимости индивидуального жилого дома с земельным участком в Новосибирске» под руководством Гладкого Александра Федоровича и Гладкой Дарьи Андреевны (Ссылка на источник и сети интернет: http://www.mirdela.ru/news.php?nid=3657).
9. Информация ООО ИК «Файненшл Бридж« , www.superbroker.ru;
10. Исследования рынка, производимые компанией Colliers International http://www.colliers.ru;
11. Исследования рынка, производимые компанией Международной консалтинговой компанией Knight Frank, 119992, Москва ул. Тимура Фрунзе д. 11, строение 2-5, этаж 4, тел: 981 00 00, http://www.knightfrank.ru;
12. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика»;
13. Исследования рынка, производимые компанией Noble Gibbons, Россия, 125009, г. Москва, ул. Тверская, 24/2, тел.: (7-495) 258-3990, http://www.noblegibbons.ru;
14. Исследования рынка, публикуемые на объединённом российском сервере недвижимости, тел. (495) 741-64-78, 130-63-65, http://www.orsn.ru/;
15. Исследования рынка, производимые компанией Stiles & Riabokobylko Ltd., Тверская ул. 22/2, тел. 797-9600 факс: 797-9601, http://www.snr-realty.com/;
16. Информационно-аналитическая газета "Инвестиции строительство индустрия" Лариса Белянчикова, г. Санкт-Петербург, октябрь 2009.
17. Л.А. Лейфер «Доля стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости» Журнал «Вопросы оценки», №2, 2003г.
18. "Мультипликаторы для оценки земельных участков" Лейфер Л.А, Кашникова З.А., Кузьмин А.В. Центр Международной Торговли. 2003.
19. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», ул. Суворовская, д.6, тел./факс (495) 933-55-03, /www.rway.ru/;
20. Сборники КО-ИНВЕСТ, 117943, Москва, пр-т Вернадского, 29, офис 1311, т. (495) 133-27-11, http://www.coinvest.ru/;
21. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

5 Анализ представленной информации

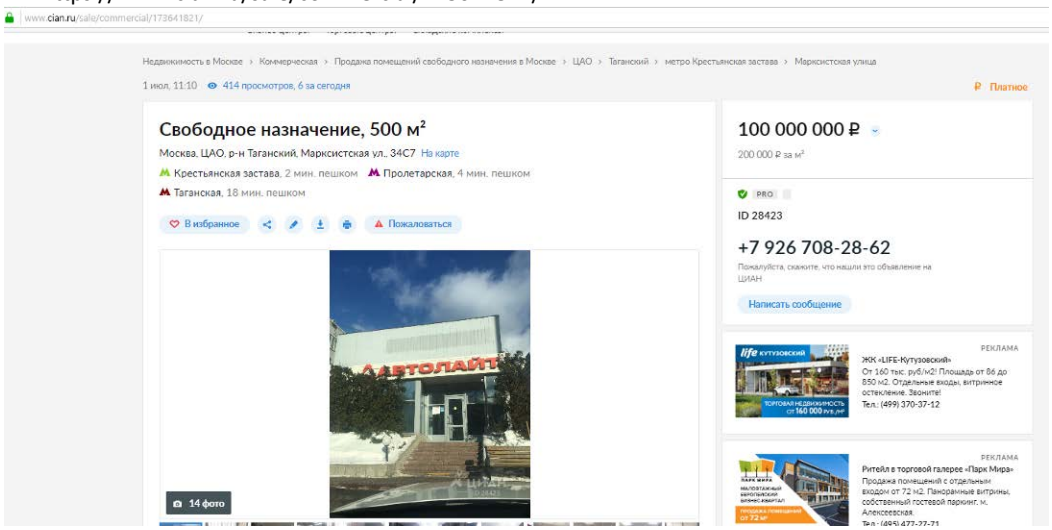
В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

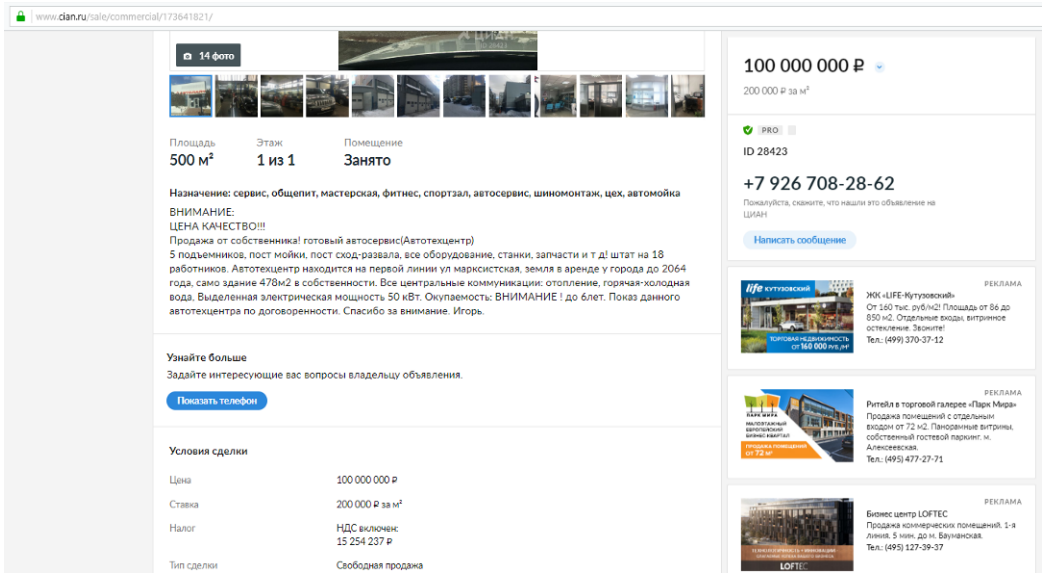
Акцент сделан на использовании подлинной рыночной информации, на основе которой можно выносить профессиональные суждения относительно оценок стоимости имущества. Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком документах, достаточна для оценки объекта оценки.

8. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИЗ СЕТИ ИНТЕРНЕТ

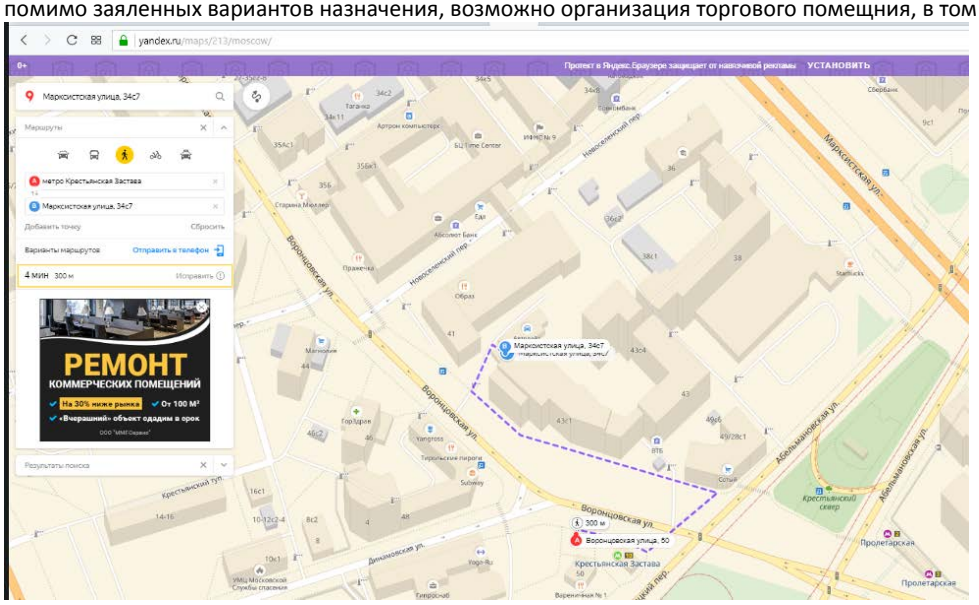
Сравнительный подход

Объект-аналог №1
https://www.cian.ru/sale/commercial/173641821/

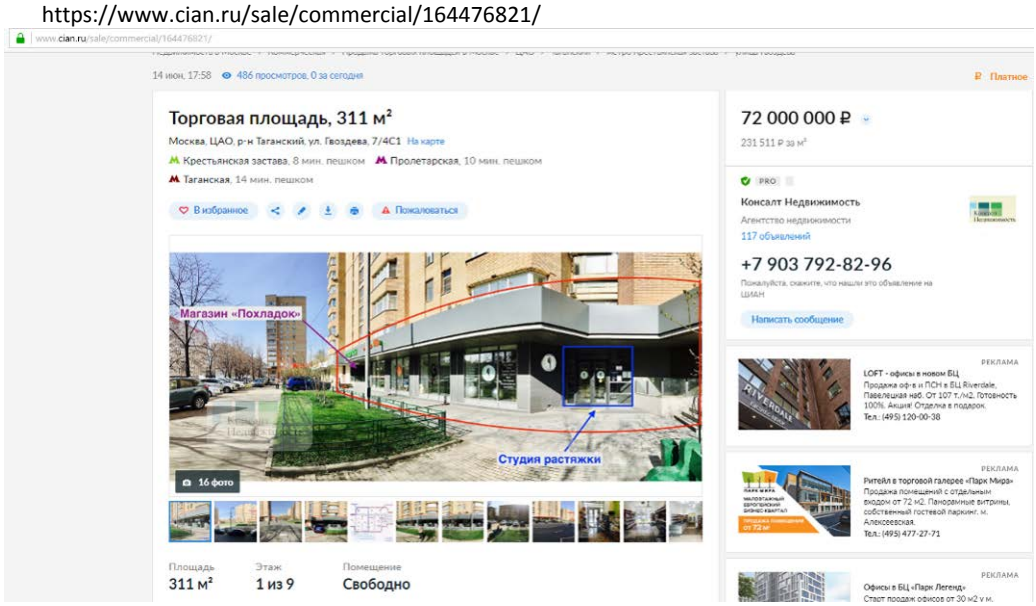


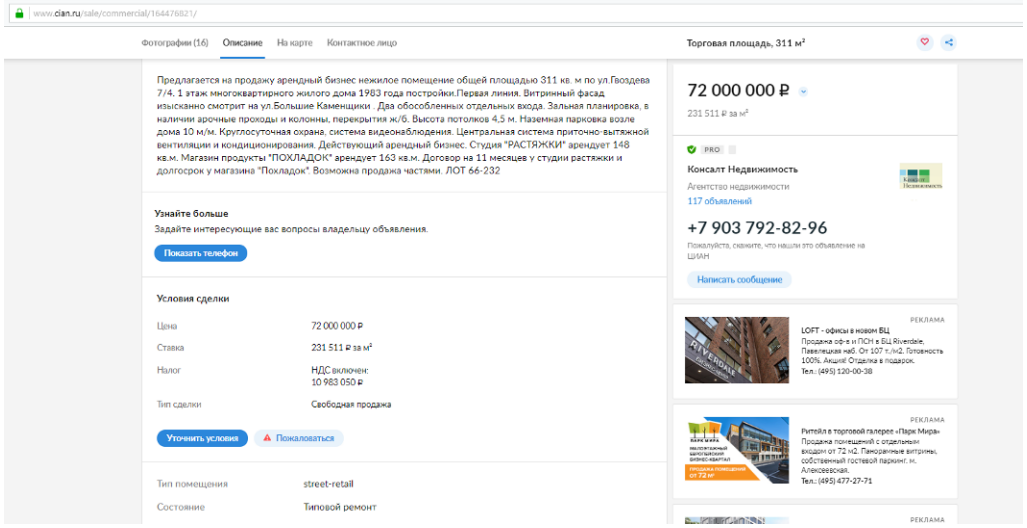


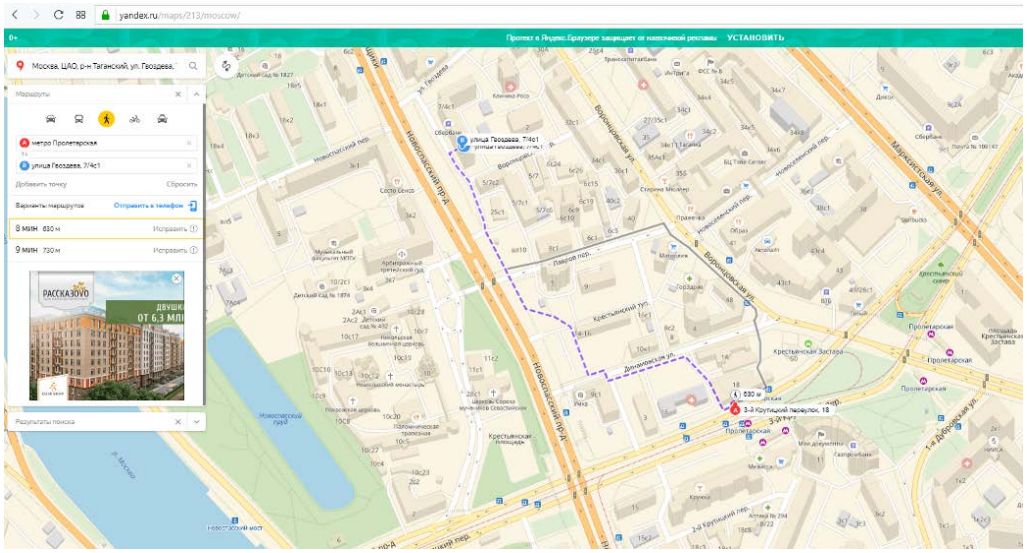
ПСН. В ходе телефонных переговоров с представителями продавца были выяснены объемно-планирововчне характеистики, помимо заяленных вариантов назначения, возможно организация торгового помещния, в том числе автосалона.



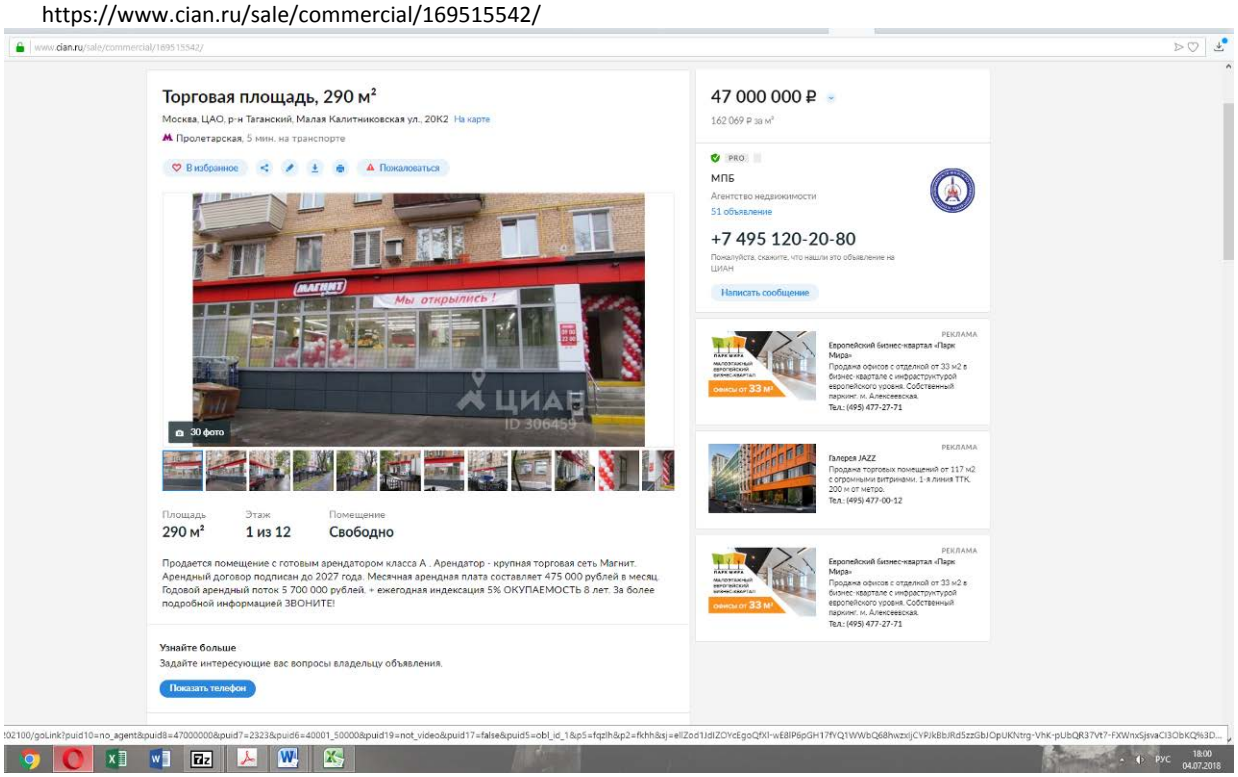
Объект-аналог №2
https://www.cian.ru/sale/commercial/164476821/

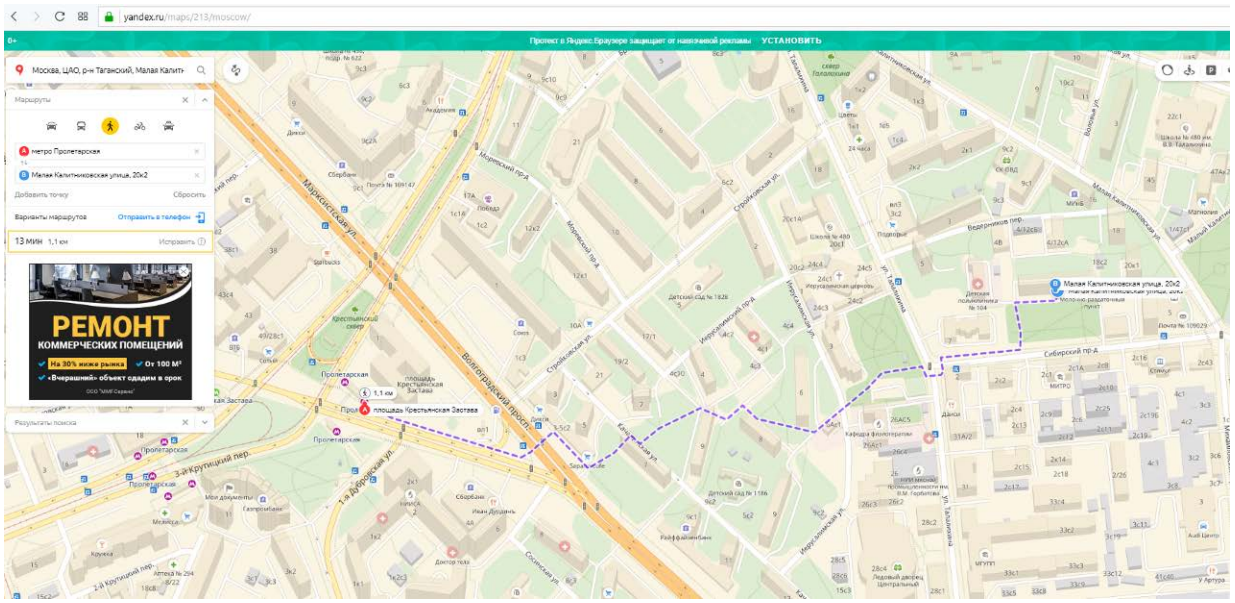




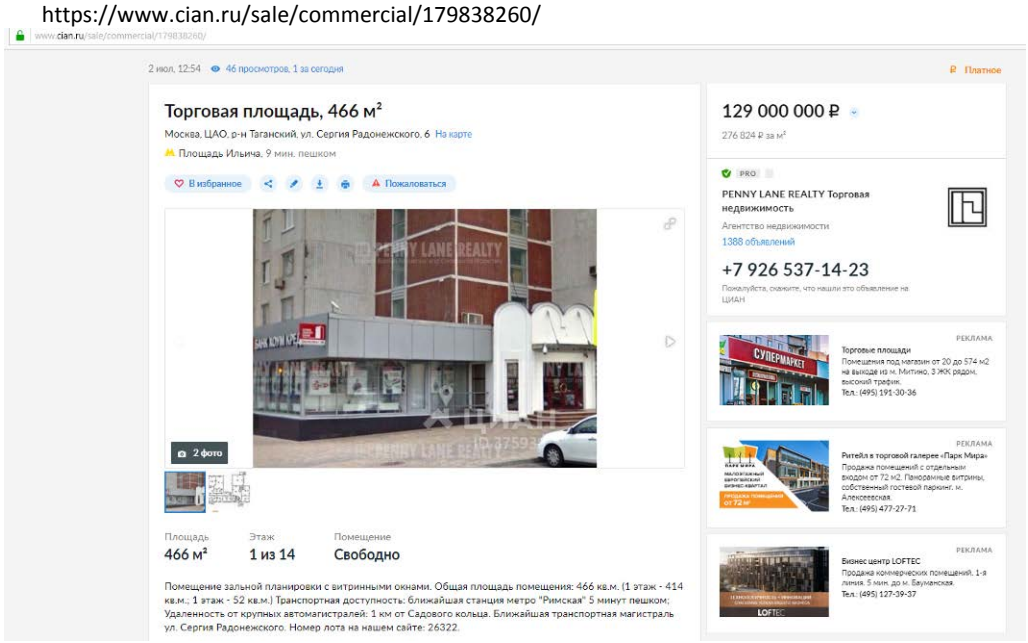


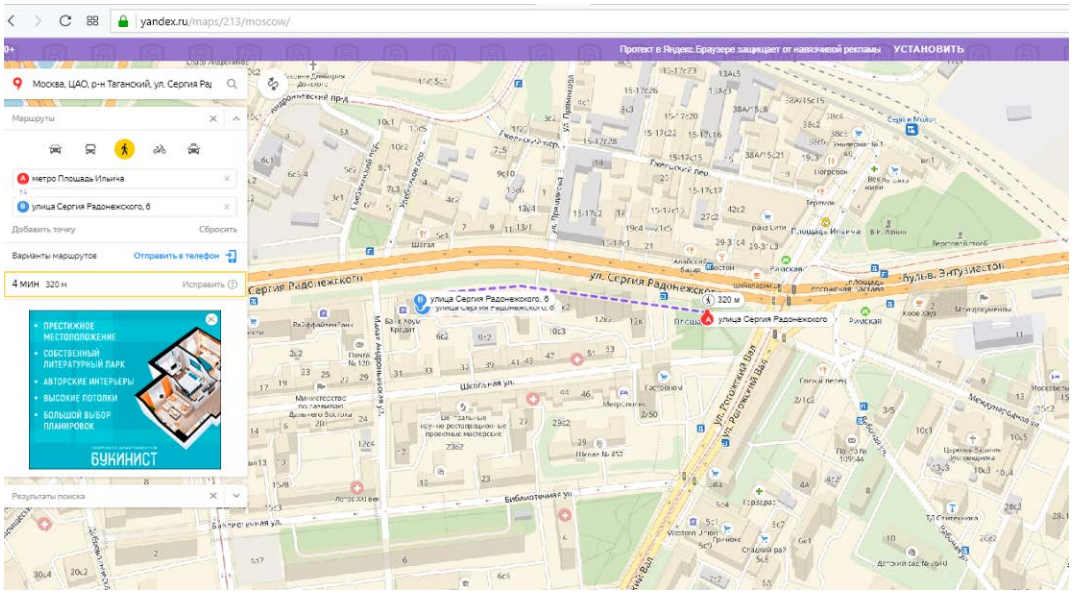
Объект-аналог №3
https://www.cian.ru/sale/commercial/169515542/





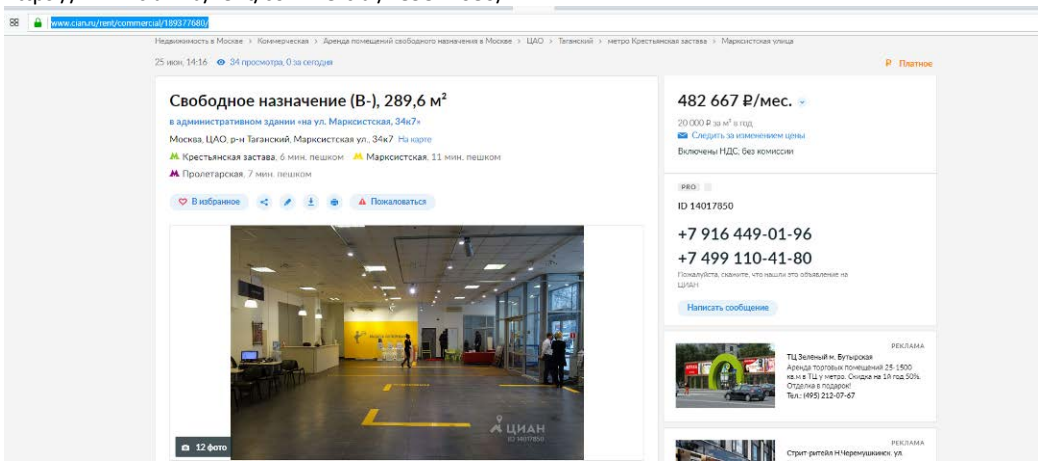
Объект-аналог №4
https://www.cian.ru/sale/commercial/179838260/

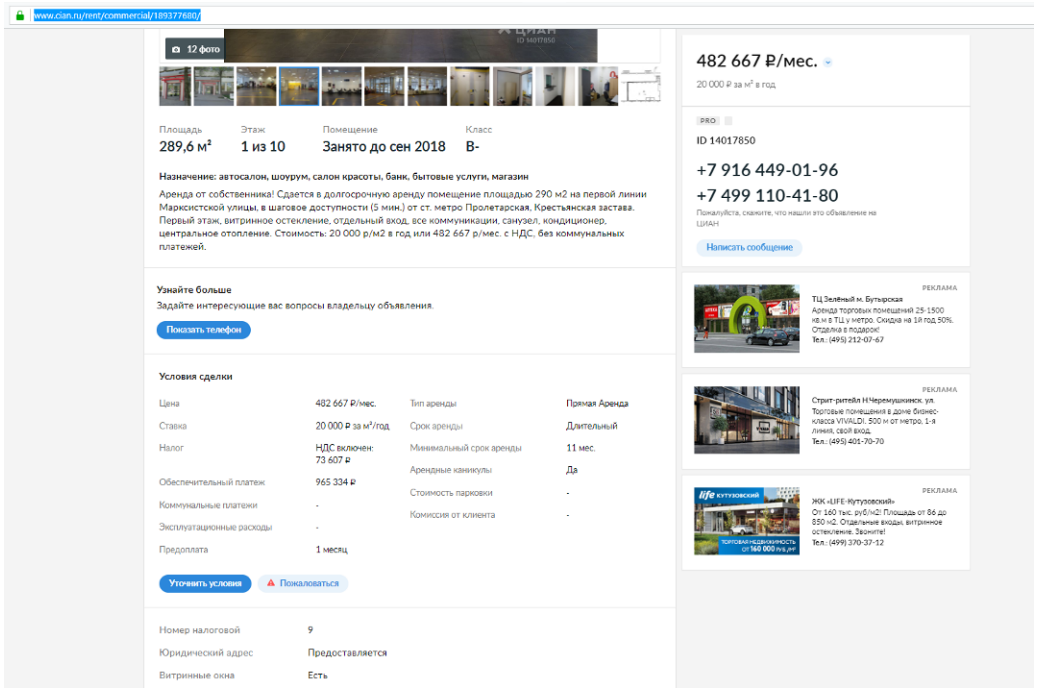


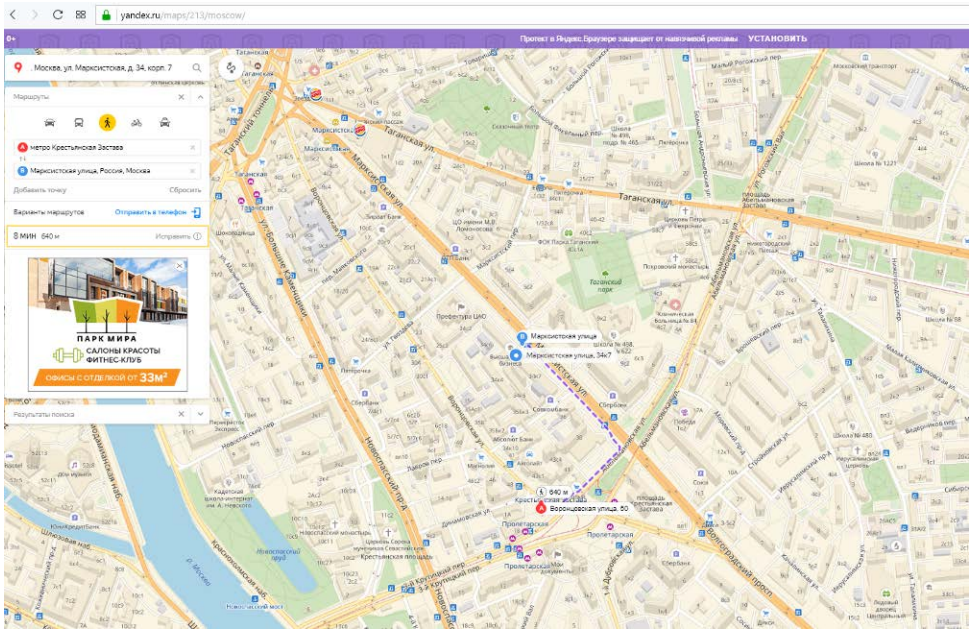


Доходный подход

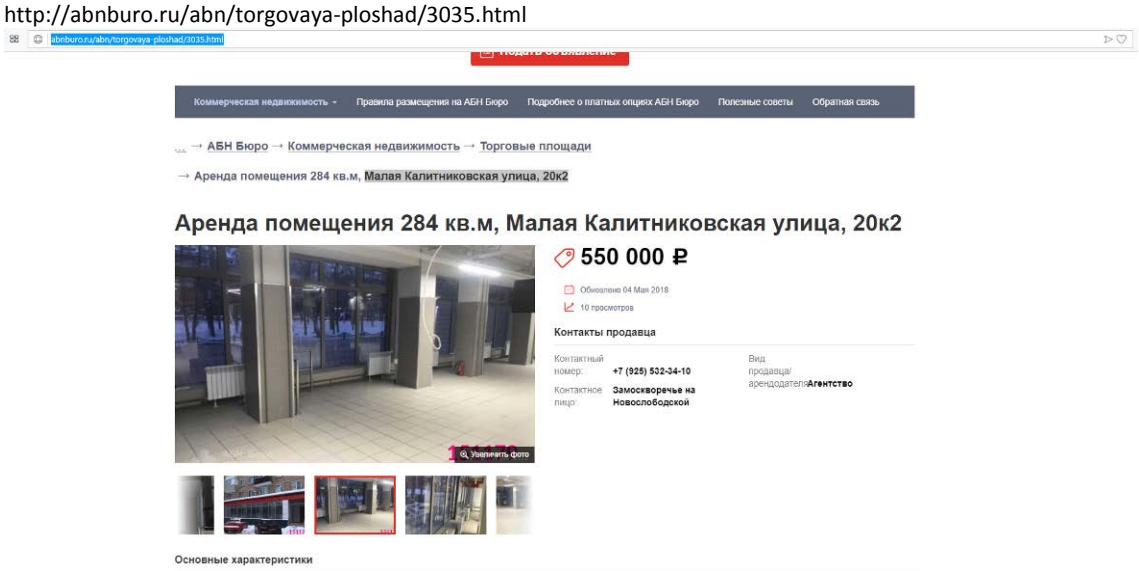
Объект-аналог №1
https://www.cian.ru/rent/commercial/189377680/

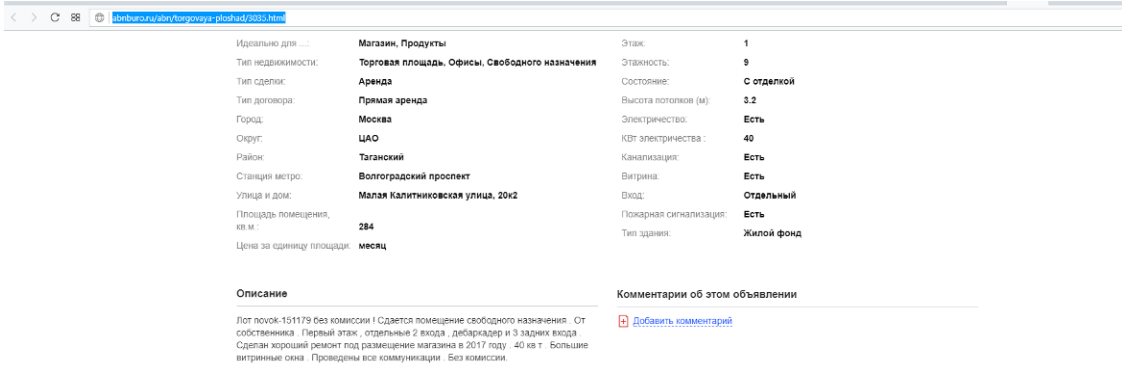


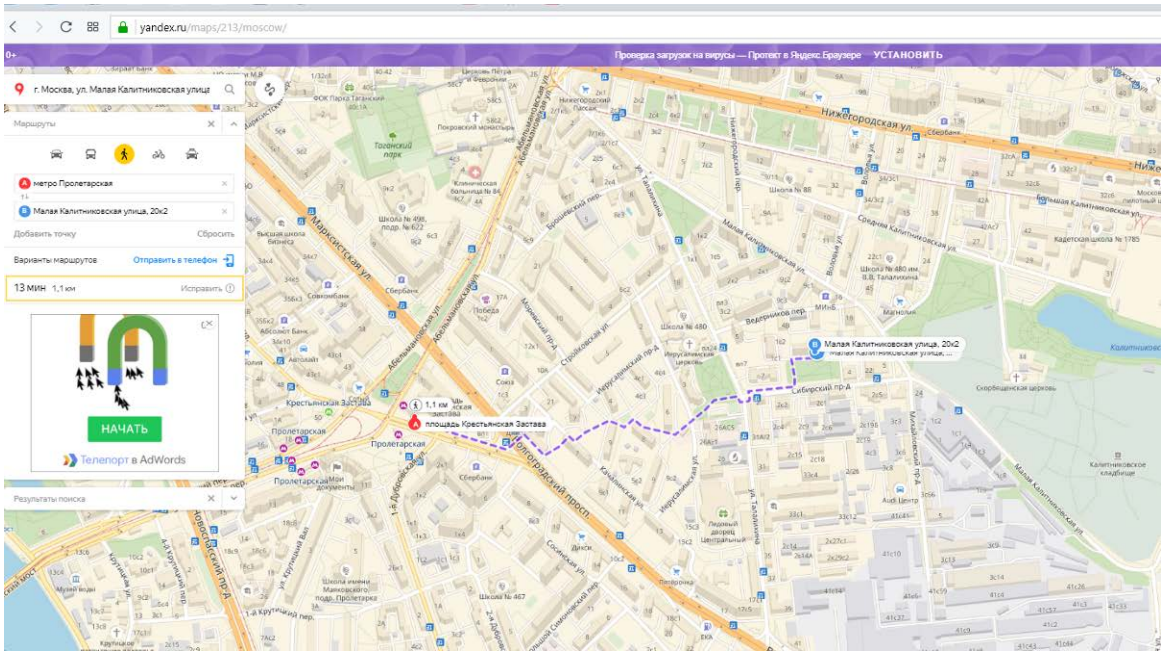




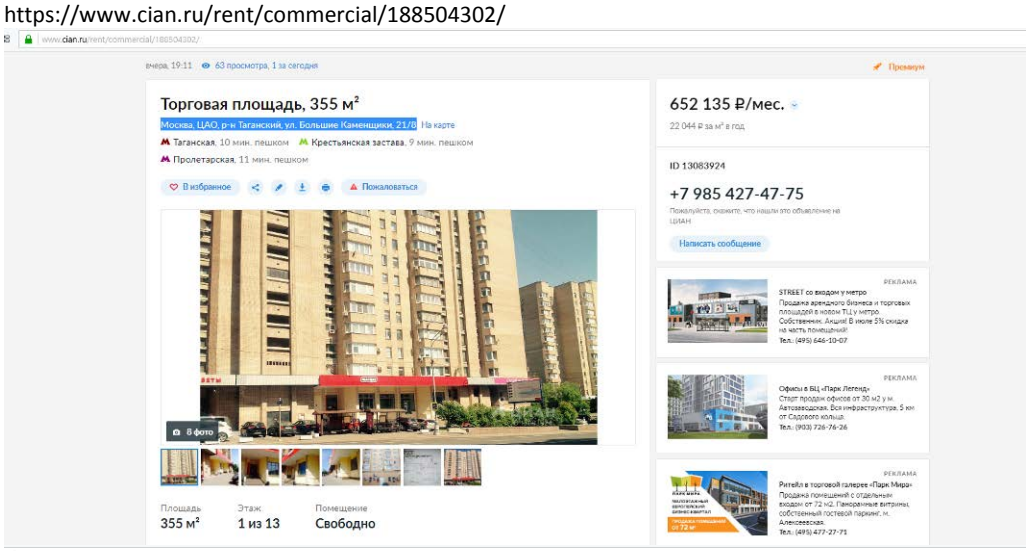
Объект-аналог №2
http://abnburo.ru/abn/torgovaya-ploshad/3035.html

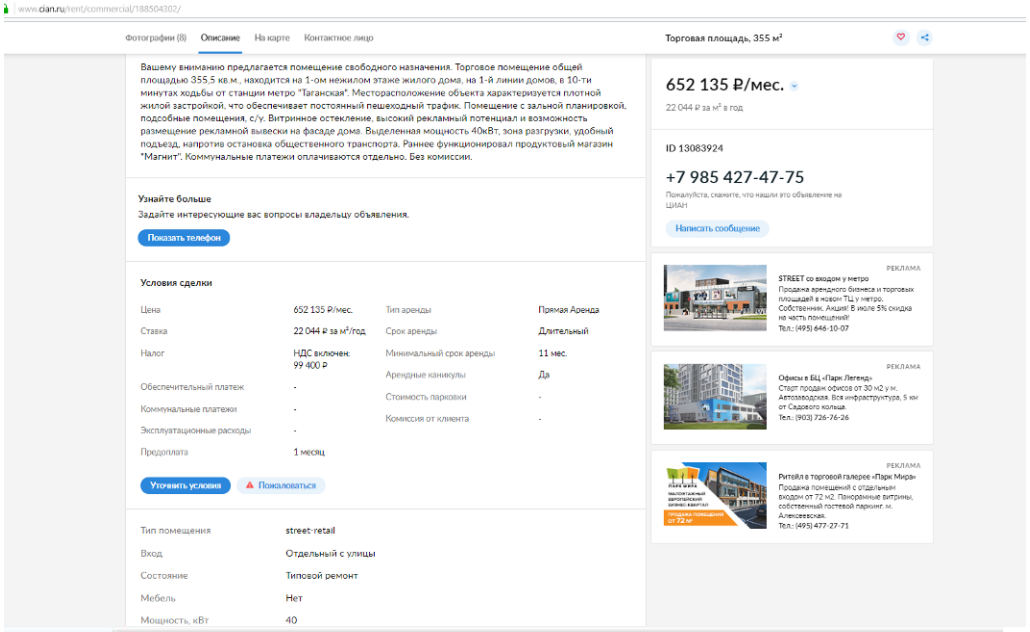


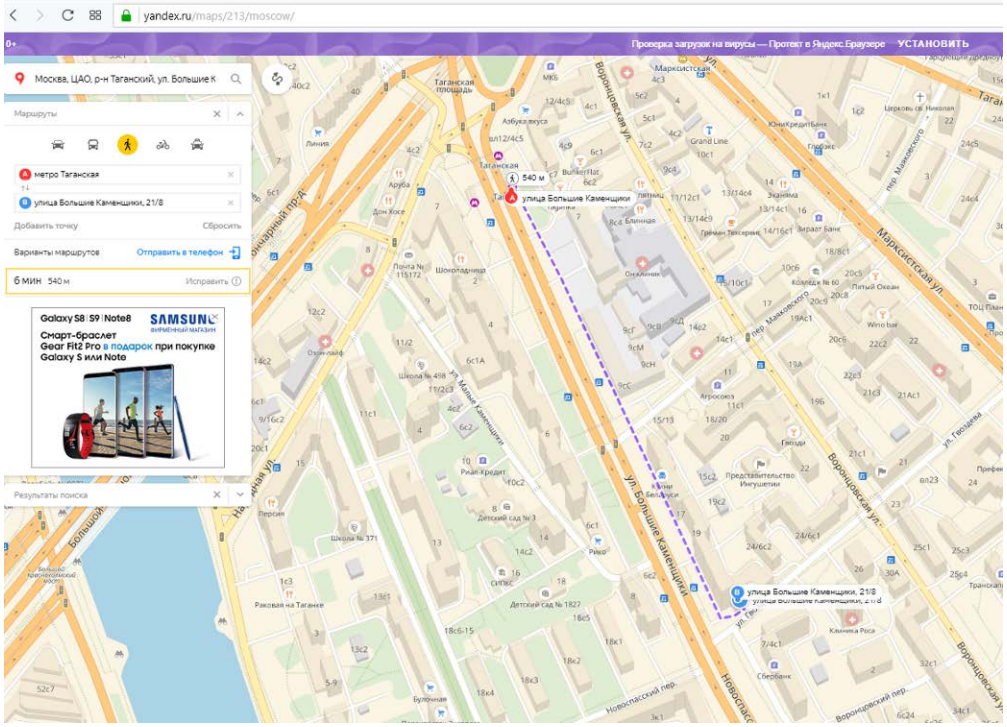




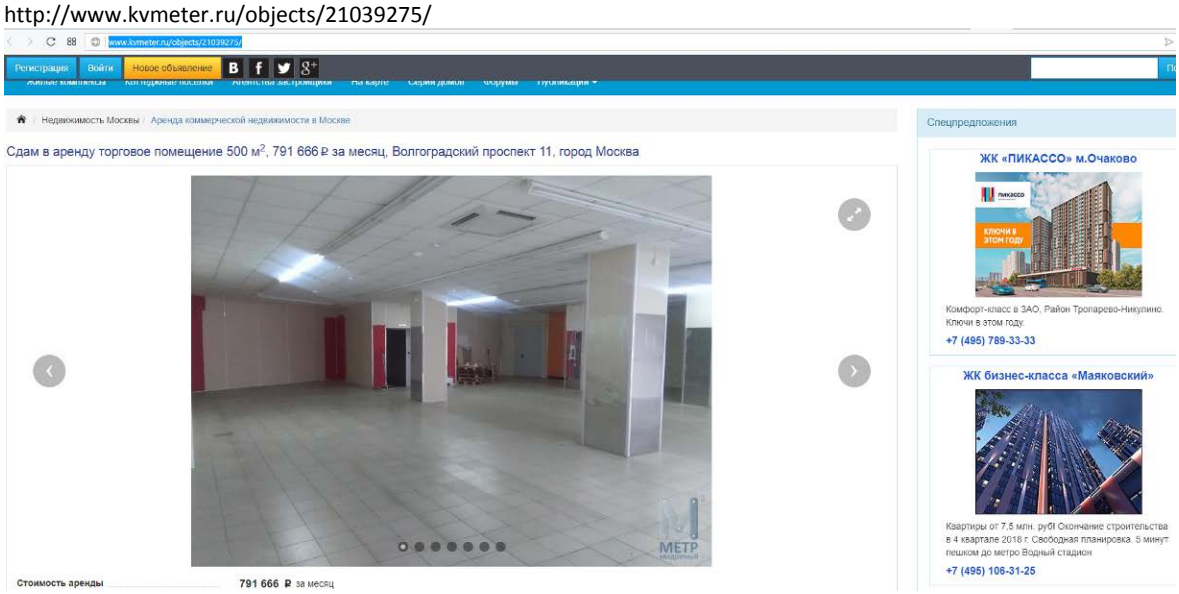
Объект-аналог №3
https://www.cian.ru/rent/commercial/188504302/

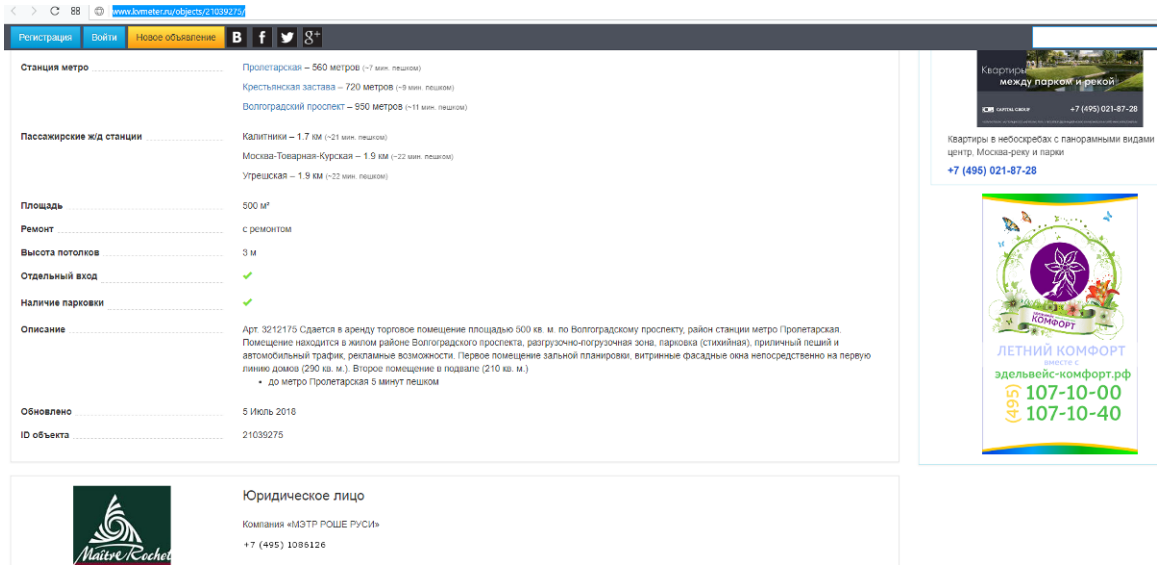


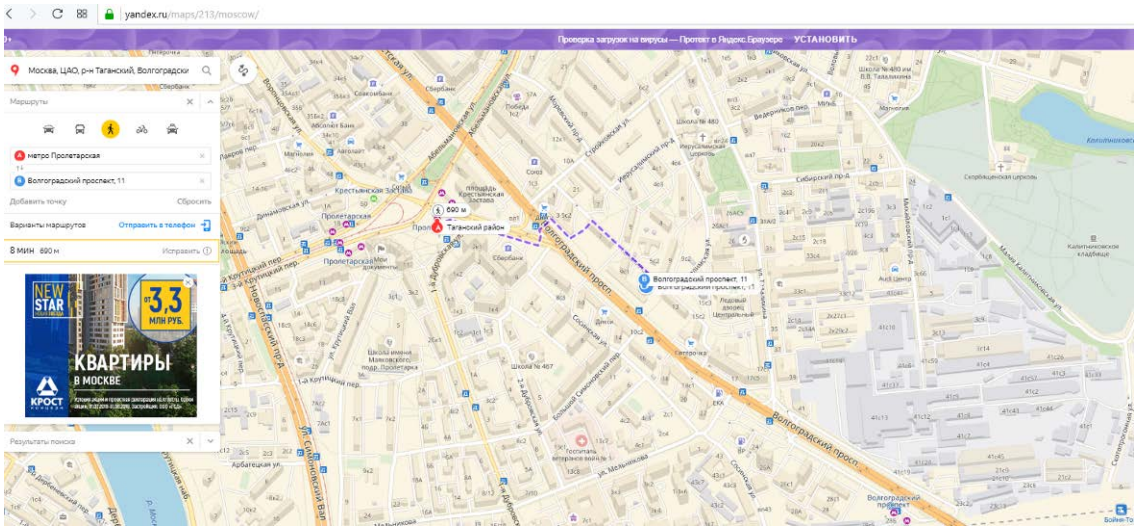




Объект-аналог №4
http://www.kvmeter.ru/objects/21039275/







9. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.06.2018 № 99/2018/126876302			
Кадастровый номер:		**77:01:0006023:5958**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006023
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 141751, Инвентарный номер: 1188/8
Адрес:	г Москва, ул Маркистская, д 34, корп 7
Площадь:	917.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Антресоль № 1, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	140521298.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.06.2018 № 99/2018/126876302			
Кадастровый номер:		**77:01:0006023:5958**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006023:1100
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.06.2018 № 99/2018/126876302			
Кадастровый номер:		77:01:0006023:5958	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	антресоль 1, помещение III - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты с 1 по 9; этаж 1, помещение 9 - комнаты с 1 по 16 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Горин Александр Владимирович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРП
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.06.2018 № 99/2018/126876302			
Кадастровый номер:		77:01:0006023:5958	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "АВТО ГАНЗА", ИНН: 7709485686
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77/011-77/011/002/2016-368/2 от 19.04.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:		09.10.2015
	номер государственной регистрации:		77-77/011-77/011/013/2015-300/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок возврата кредита По кредитному договору № 1106 от 31.08.2011 - 30.08.2021; По кредитному договору № 1115 от 23.09.2011 - 30.08.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии (со свободным режимом выборки) от 23.09.2011 №1115 с дополнительными соглашениями №1 от 06.04.2012, №2 от 24.12.2012, №3 от 27.02.2013, №4 от 08.04.2013, №5 от 31.12.2013, №6 от 10.03.2015, №7 от 14.08.2015; Договор № 1106 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2011 с дополнительными соглашениями №1 от 25.11.2011, №2 от 28.12.2012, №3 от 05.03.2013, №4 от 08.04.2013, №5 от 30.10.2013, №6 от 31.12.2013, №7 от 14.08.2015; Договор ипотеки от 31.08.2015 №1106-1115-И1
3.1.2.	вид:		Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:		28.02.2017
	номер государственной регистрации:		77:01:0006023:5958-77/011/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		22.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор последующей ипотеки от 14.02.2017 №00480012/60002200-ю4, удостоверен Золоторубова Оксана Ивановна, временно исполняющая обязанности нотариуса Химкинского нотариального округа Московской области Мартыновой Натали Викторовна, реестровый номер 6-647; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии совместно с доп. соглашениями от 21.09.2012 №00480012/60002200

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРП
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

29.06.2018 № 99/2018/126876302

Кадастровый номер: 77:01:0006023:5958

3.	3.1.3.	вид:	Ипотека, Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 917, 7 кв. м 1) антресоль 1, помещение III - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 29 кв.м 2) этаж 1, помещение 9 - комната 16; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 11, 7 кв.м 3) антресоль 1, помещение III - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 5, 6 кв.м 4) антресоль 1, помещение III - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7 кв.м 5) антресоль 1, помещение III - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 8 кв.м 6) антресоль 1, помещение III - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 14 кв.м 7) антресоль 1, помещение III - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 5 кв.м 8) антресоль 1, помещение III - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 5 кв.м 9) антресоль 1, помещение III - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 11, 5 кв.м 10) антресоль 1, помещение III - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 25, 3 кв.м 11) антресоль 1, помещение IV - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 18, 1 кв.м 12) антресоль 1, помещение IV - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 8 кв.м 13) антресоль 1, помещение IV - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 8 кв.м 14) антресоль 1, помещение IV - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 31, 4 кв.м 15) антресоль 1, помещение IV - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 4 кв.м 16) антресоль 1, помещение IV - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 1 кв.м 17) антресоль 1, помещение IV - комната 7; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 10, 5 кв.м 18) антресоль 1, помещение IV - комната 8; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16, 6 кв.м 19) антресоль 1, помещение IV - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 18, 1 кв.м 20) этаж 1, помещение 9 - комната 1; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 14, 8 кв.м 21) этаж 1, помещение 9 - комната 2; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 534, 2 кв.м 22) этаж 1, помещение 9 - комната 3; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 5, 2 кв.м 23) этаж 1, помещение 9 - комната 4; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 6 кв.м 24) этаж 1, помещение 9 - комната 5; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 3, 1 кв.м 25) этаж 1, помещение 9 - комната 6; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 7, 8 кв.м 26) этаж 1, помещение 9 - комната 7; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 4, 9 кв.м 27) этаж 1, помещение 9 - комната 8; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 4, 1 кв.м 28) этаж 1, помещение 9 - комната 9; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 2, 4 кв.м 29) этаж 1, помещение 9 - комната 10; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 1, 8 кв.м 30) этаж 1, помещение 9 - комната 11; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 1, 8 кв.м 31) этаж 1, помещение 9 - комната 12; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 3, 8 кв.м 32) этаж 1, помещение 9 - комната 13; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 4, 2 кв.м 33) этаж 1, помещение 9 - комната 14; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 59, 3 кв.м 34) этаж 1, помещение 9 - комната 15; назначение: СЛУЖЕБНЫЕ, площадь 14, 9 кв.м 35) антресоль 1, помещение III - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 12, 1 кв.м
		дата государственной регистрации:	29.12.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-11/089/2012-639
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.09.2012 по 11.09.2022
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
		основание государственной регистрации:	Договор об открытии кредитной линии от 12.09.2012 №0047000 12/61002200; Договор об ипотеке (залоге) от 19.11.2012 №0047000 12/61002200-и2, дата регистрации 29.12.2012, №77-77-11/089/2012-639
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		Заявлено право требования. Определение Арбитражного суда города Москвы о принятии искового заявления к производству, подготовке дела к судебному разбирательству и назначении предварительного судебного заседания по делу №А40-55575/17-1-500, 04.04.2017, КУВД 18.08.2017 11:21, запись №77/007/227/2017-1512.
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела ___	Всего листов раздела : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.02.2017 № 77/100/001/2017-1664			
Кадастровый номер:		**77:01:0006023:5958**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "АВТО ГАНЗА", ИНН: 7709485686
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77/011-77/011/002/2016-368/2 от 19.04.2016
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		09.10.2015
	номер государственной регистрации:		77-77/011-77/011/013/2015-300/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок возврата кредита По кредитному договору № 1106 от 31.08.2011 - 30.08.2021; По кредитному договору № 1115 от 23.09.2011 - 22.09.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1.	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор № 1106 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 31.08.2011 с дополнительными соглашениями №1 от 25.11.2011, №2 от 28.12.2012, №3 от 05.03.2013, №4 от 08.04.2013, №5 от 30.10.2013, №6 от 31.12.2013, №7 от 14.08.2015; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии (со свободным режимом выборки) от 23.09.2011 №1115 с дополнительными соглашениями №1 от 06.04.2012, №2 от 24.12.2012, №3 от 27.02.2013, №4 от 08.04.2013, №5 от 31.12.2013, №6 от 10.03.2015, №7 от 14.08.2015; Договор ипотеки от 31.08.2015 №1106-1115-И1
	вид:		Ипотека, Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 917, 7 кв. м антресоль 1, помещение III - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты с 1 по 9; этаж 1, помещение 9 - комнаты с 1 по 16
	дата государственной регистрации:		29.12.2012
	номер государственной регистрации:		77-77-11/089/2012-639
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.2.	с 12.09.2012 по 11.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Открытое акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге) от 19.11.2012 №00470012/60002200-и2, дата регистрации 29.12.2012, №77-77-11/089/2012-639; Договор об открытии кредитной линии от 12.09.2012 №00470012/60002200
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ведущий инженер		Комарова Н.В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.02.2017 г., поступившего на рассмотрение 07.02.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела ___	Всего листов раздела : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.02.2017 № 77/100/001/2017-1664			
Кадастровый номер:		**77:01:0006023:5958**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006023
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	141751, 1188/8
Адрес:	г Москва, ул Марксистская, д 34, корп 7
Площадь, м²:	917.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Антресоль № 1, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	140521298.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006023:1100
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Антресоль 1, помещение III - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты с 1 по 9; этаж 1, помещение 9 - комнаты с 1 по 16
Получатель выписки:	Степанов Владимир Константинович

ведущий инженер		Комарова Н.В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"23" марта 2016 г. № 77/501/16-326755	
Кадастровый номер:	77:01:0006023:5958
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006023
Предыдущие номера:	141751, 1188/8
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0006023:1100
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	антресоль № 1, Этаж № 1
3	Площадь помещения:	917.7
4	Адрес (описание местоположения):	г Москва, ул Марксистская, д 34, корп 7
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	63585735.26
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-11/256/2005-054 от 14.12.2005, Закрытое акционерное общество "АВТО ГАНЗА"	
10	Особые отметки: антресоль 1, помещение III - комнаты с 1 по 10; помещение IV - комнаты с 1 по 9; этаж 1, помещение 9 - комнаты с 1 по 16	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —	
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

		ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"23" марта 2016 г. № 77/501/16-326755	
Кадастровый номер:	77:01:0006023:5958

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Ипотека
2	—	весь	—	Ипотека

		ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3

"04" августа 2015 г. № 77/501/15-879973	
Кадастровый номер:	77:01:0006023:5958
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006023
Предыдущие номера:	141751, 1188/8
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0006023:1100
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	антресоль № 1, Этаж № 1
3	Площадь помещения:	917.7
4	Адрес (описание местоположения):	г Москва, ул Марксистская, д 34, корп 7
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	63585735.26
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-11/256/2005-054 от 14.12.2005, Закрытое акционерное общество "АВТО ГАНЗА"	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —	
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —	
	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Инженер		Ю. Ю. Харланова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

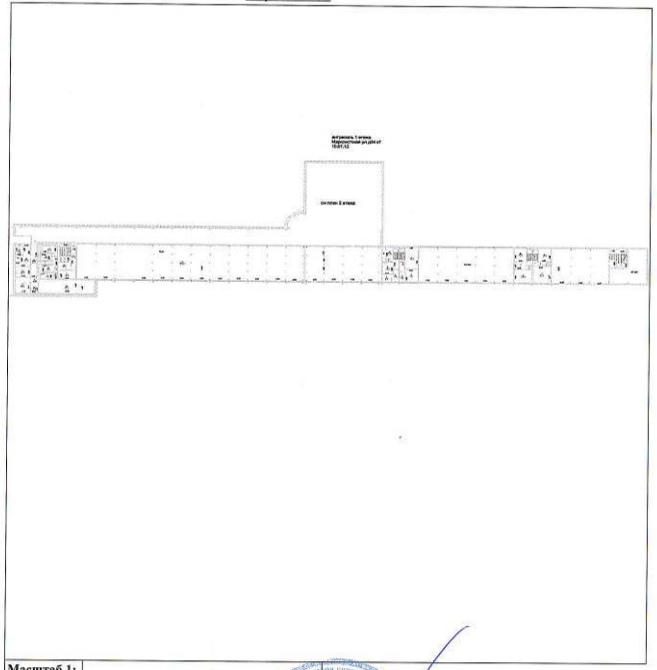
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3

"04" августа 2015 г. № 77/501/15-879973	
Кадастровый номер:	77:01:0006023:5958

План расположения помещения на этаже антресоль № 1:



Масштаб 1:

Инженер		Ю. Ю. Харланова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	3

"04" августа 2015 г. № 77/501/15-879973	
Кадастровый номер:	77:01:0006023:5958

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Ипотека

Инженер		Ю. Ю. Харланова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3

"04" августа 2015 г. № 77/501/15-879973	
Кадастровый номер:	77:01:0006023:5958
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006023
Предыдущие номера:	141751, 1188/8
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0006023:1100
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	антресоль № 1, Этаж № 1
3	Площадь помещения:	917.7
4	Адрес (описание местоположения):	г Москва, ул Марксистская, д 34, корп 7
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	63585735.26
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-11/256/2005-054 от 14.12.2005, Закрытое акционерное общество "АВТО ГАНЗА"	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —	
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —	
	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастроворо учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Инженер		Ю. Ю. Харланова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

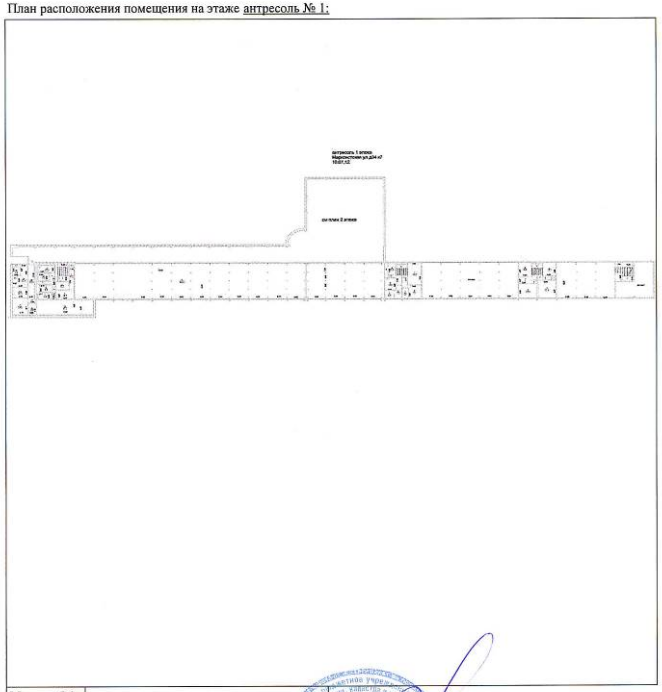
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3

"04" августа 2015 г. № 77/501/15-879973

Кадастровый номер: 77:01:0006023:5958

План расположения помещения на этаже антресоль № 1:



Масштаб 1:

Инженер		Ю. Ю. Харланова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Марксистская ул., 34, кор.7 стр. 1

Помещение N IX Тип: Производствен. ф.25

Последнее обследование 1.03.2004

Решение (распоряжение) N 188 от 3.03.2003

распоряжение главы районной управы

перепланировка квартиры (помещения)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	Общая площадь в т.ч. основ.	Общая площадь в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	Площадь летних балк.	Площадь летних проч.	Высота
1	1	тамбур	14,8		14,8	произв.			607
	2	зал торговый	534,2	534,2		произв.			607
	3	электрощитовая	5,2		5,2	произв.			607
	4	касса	2,6	2,6		произв.			607
	5	касса	3,1	3,1		произв.			607
	6	касса	7,8	7,8		произв.			607
	7	комната охраны	4,9		4,9	произв.			607
	8	пом.подсобное	4,1		4,1	произв.			607
	9	коридор	2,4		2,4	произв.			607
	10	уборная	1,8		1,8	произв.			607
	11	уборная	1,8		1,8	произв.			607
	12	пом.подсобное	3,8		3,8	произв.			607
	13	кладовая	4,2		4,2	произв.			607
	14	мастерская	59,3	59,3		произв.			607
	15	тамбур	14,9		14,9	произв.			311
	16	склад	11,7		11,7	произв.			311
Итого		по помещению	676,6	607,0	69,6				
		Нежилые всего	676,6	607,0	69,6				
в т.ч.		Производствен.	676,6	607,0	69,6				
Площадь с летними			676,6						

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

Кварт. № 1188

Инв. № 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 34 корп. 7

по Марксистской ул.

Центрального административного округа г. Москвы

Составлен по состоянию на « 11 » июля 2002 г.

I. Владение строениями в домовладении:

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6
11.07.2002 г.	корп. 7	ООО „Гудвил"	S=675.6 м²	Св-во о гос. регистр. права	
				от 16.10.2001 г. Усл. № 141751	
				з/р № 77-01/01-012/2001-6524	

Учет запрещений и арестов по фонду Л. С.

Наложено	Снято

II. Экспликация земельного участка

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка: По документам	Площадь земельного участка: Фактическая	Застроенная м²	В том числе: под арками: Всего м²	В том числе: под арками: Из них заасфальт.	Открытые сходы, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лодж.	Незастроенная м²	В том: Тротуары, дорожки, отмостки: Всего м²	в том числе: Асфальт. м²	в том числе: Прочие покр. м² (пл.-кл.)	в том числе: Грунт м²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
11.07.02	Марксистская 34 к. 7		12868	4334				8534	1835	1667	168	

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м. (улиц, проспектов, переулков и т. д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади: Тротуары	В том числе: Асфальт. покрыт.	В том числе: Прочие покрыт. (перех.)	В том числе: Зеленые насажд.	Проезжая часть	В том числе: Асфальт. покрыт.	В том числе: Прочие покрыт.	В том числе: Грунт	В том числе: Зеленые насажд.	2-х метровая полоса
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
11.07.02	Марксистская ул.	4209	1254	1184	70		2955	2955				394

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении:

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружному обмеру	Объем	Стоимость: Общая: Восстан.	Стоимость: Общая: Действит.	В том числе: Основн. стр.: Восстан.	В том числе: Основн. стр.: Действит.	В том числе: Служ. стр. и сооруж.: Восстан.	В том числе: Служ. стр. и сооруж.: Действит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
корп. 7	Сборочный корп.	10	ж/б Елог. пан.	4333.7							
	Всего:			4333.7							

числе:															
	В том числе:														Подпись вносившего текущие изменения
	Проезжая часть			Площадки оборудов.		Зеленые насаждения						Пруды, бассейны, фонтаны и др. водные поверхности м²	Грунт м²	Прочие территории м²	
Всего м²	В том числе:					Всего м²	В том числе:								
	Асфальт м²	Проч. покрытия м²	Грунт м²	Детские м²	Спортивные м²		Плод. дер. м² / шт.	Огор. м² / Парники м²	Декоративные деревья и кусты, м²	Газон с декорат. деревьями и кустами, м²	Чистый газон м² / Цветники м²				
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1993	1993					4706				4706					[подпись]

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№№ стр. или литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса									№ сборника, № таблицы	Единица измерен. и ее стоимость по таблице	Удельный вес оценив. объекта в % %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость руб.	Износ в % %	Действит. стоимость в руб.
						Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделочные работы	Электро-освещение	Прочие работы							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

Продолжение раздела V

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

Работу выполнил тех. инспект.

(должность) (подпись)

«......» .... г.

Проверил бригадир

«......» .... г.

Начальник Бюро

«......» .... г.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА «11» июля 2002 г.

План снял [подпись]

Проверил [подпись]

«11» 07 2002 г.

(подпись)

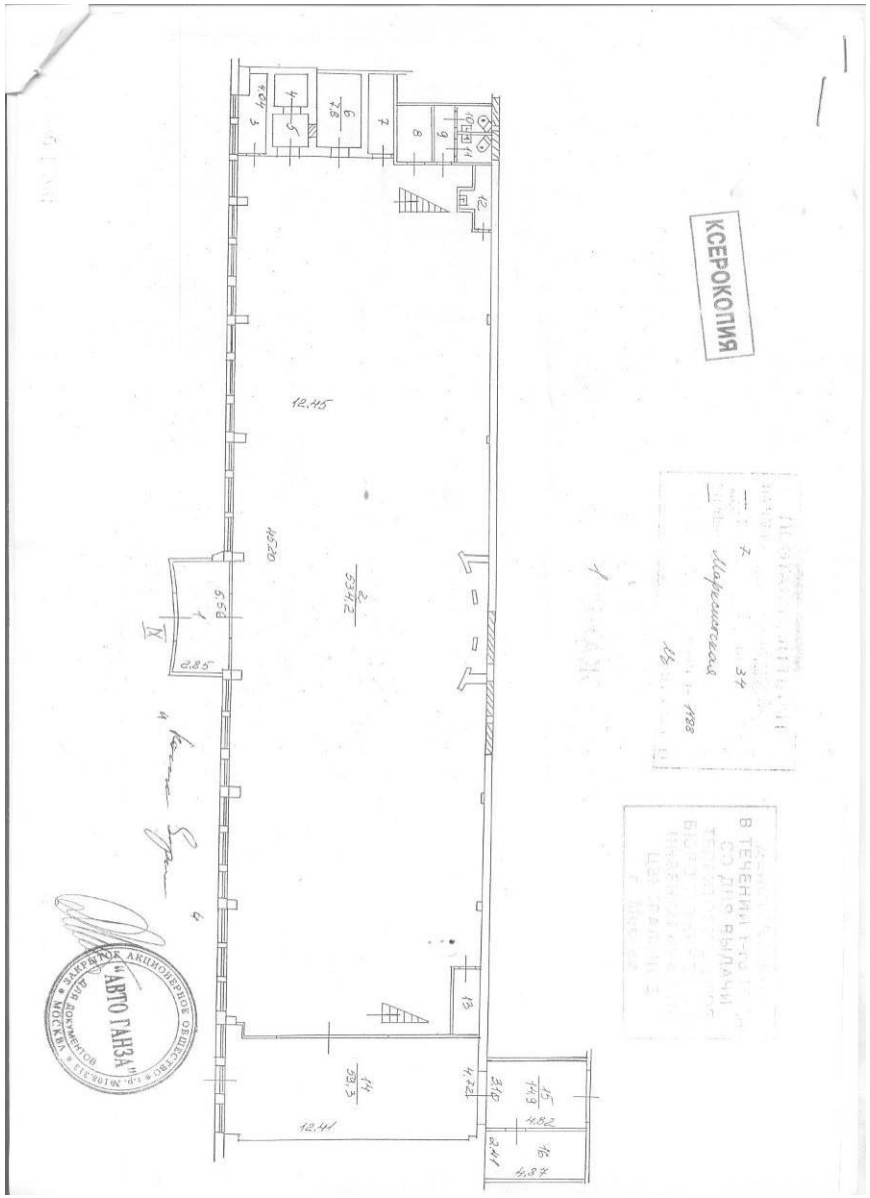
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

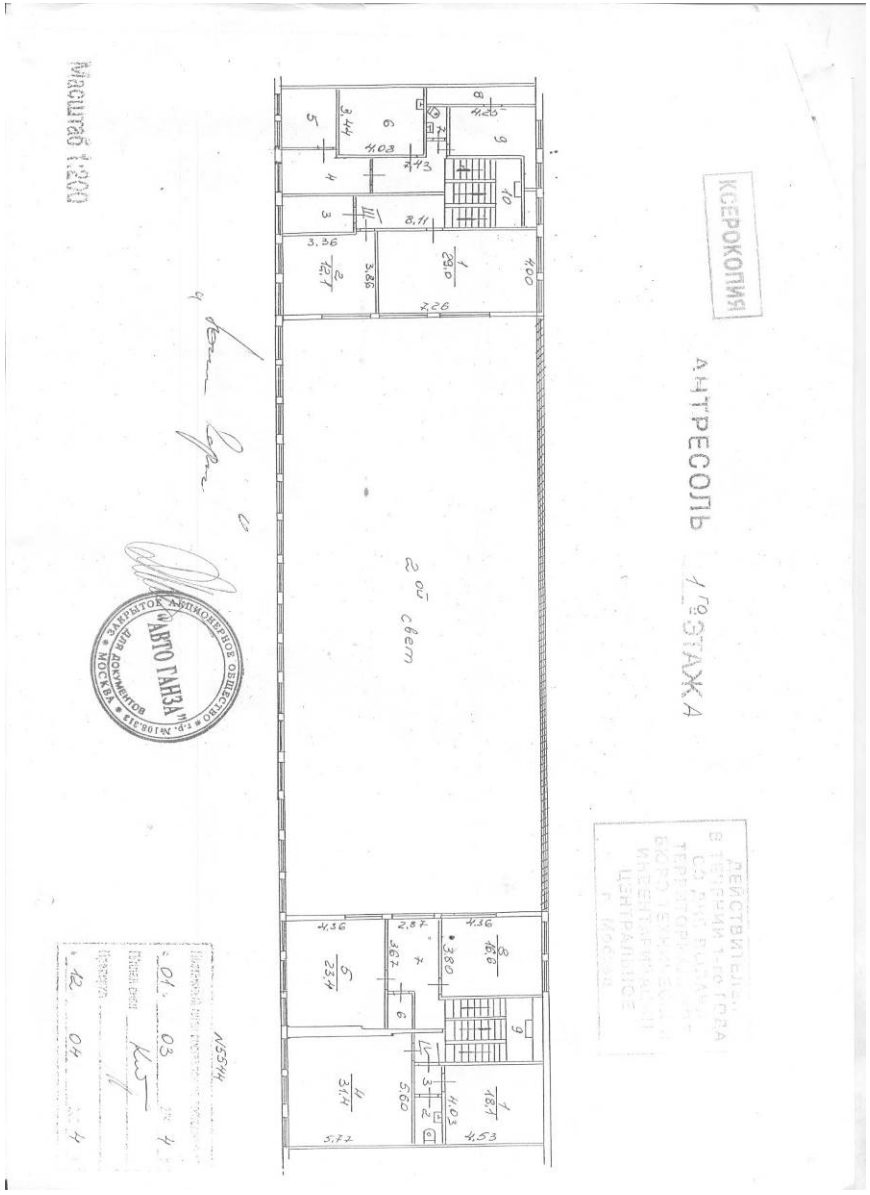
ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

«....» ...... г.	«....» ...... г.	«....» ...... г.	«....» ...... г.

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте:

№№ п/п	Наименование		Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте						Выполнено:		
						Всего	В т. ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.
							Ре-монт	Сме-на	Ре-монт	Сме-на				
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	замощения	Проезды асфальтир.	кв. м.											
2		Тротуары асфальтир.	кв. м.											
3		Прочие покрытия	кв. м.											
4		Без покрытия	кв. м.											
5	ограждения	Кирпичные	п/м											
6		Бетонные	п/м											
7		Деревянные	п/м											
8		Металлические	п/м											
9		Прочие	п/м											


КСЕРОКОПИЯ
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"АВТО ГАНЗА"
ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ
МОСКВА


КСЕРОКОПИЯ
АНТРЕСОЛЬ 1-го ЭТАЖА
Масштаб 1:200
2 ой свет
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"АВТО ГАНЗА"
ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ
МОСКВА

Общество с ограниченной ответственностью "АВТО ГАНЗА"

Ведомость амортизации ОС за 2018 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
ЗДАНИЕ НА МАРКСИСТСКОЙ, 00003552	12 687 150,99	5 193 779,49	7 493 371,50		217 494,00			12 687 150,99	5 411 273,49	7 275 877,50
Итого	**54 583 943,56**	**42 397 715,04**	**12 186 228,52**		**874 417,91**			**54 583 943,56**	**43 272 132,95**	**11 311 810,61**

Бобровский А.Э.

09.07.2018 17:09

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» апреля 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00792
номер свидетельства

Исаев
Евгений Олегович
ИНН 770205586196

Россия, 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.59, кв.17
Паспорт: 4507 309834, выдан Отделом Внутренних дел Мещанского района гор. Москвы, 16.08.2004, код подразделения: 772-123
является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 846-6Д

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 871117

Настоящий диплом выдан Исаеву Евгению Олеговичу

в том, что он(а) с 10 сентября 2005 г. по 30 июня 2006 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ПУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июня 2006 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Исаева Евгения Олеговича на ведение профессиональной деятельности в сфере „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Председатель государственной аттестационной комиссии

Город Москва 2006

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008671-1 «04» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Исаеву Евгению Олеговичу

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

от «04» апреля 2018 г. № 58

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» апреля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90090/7
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г.Москва — 14 августа 2017 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**ОАО «АльфаСтрахование»** Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Исаев Евгений Олегович** Адрес регистрации и/или ИНН: 770205586196
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 августа 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут 23 августа 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет 1000000 руб. (Один миллион рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **1353.75 руб. (Одна тысяча триста пятьдесят три рубля 75 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 16 сентября 2017 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 24 августа 2017 г. по 23 августа 2018 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 24 августа 2017 г. по 23 августа 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**СТРАХОВЩИК:** **ОАО «АльфаСтрахование»**
Исаев Евгений Олегович	**в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г., с одной стороны**

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/U0007/7-01
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Москва — 1 августа 2017 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью «НБО» (ООО «НБО»)** 115114, г. Москва, Даниловская набережная, д. 8, стр. 15, офис 5 ИНН: 7725335092
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 12 февраля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 июля 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**в период с 1 августа 2017 г. по 11 января 2018 г. составляет 10000000 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек).** **в период с 12 февраля 2018 г. по 31 июля 2018 г. составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему по настоящему Договору составляет 12500 руб. (Двенадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек). Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке: Взнос | Сумма, руб. | Оплачивается в срок до: 1 | 10000 (Десять тысяч рублей 00 копеек) | 15 августа 2017 г. 2 | 2500 (Две тысячи пятьсот рублей 00 копеек) | 8 марта 2018 г. В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Полисом, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении Полиса и без подписания двустороннего соглашения о расторжении Полиса. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.» Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 12 февраля 2018 г. по 31 июля 2018 г.; (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 12 февраля 2018 г. по 31 июля 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные

<table>
<tr><td>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</td><td>разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</td></tr>
<tr><td>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</td><td>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона ст 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</td></tr>
<tr><td>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</td><td>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.
Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</td></tr>
<tr><td>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</td><td>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:
• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
• целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда
По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</td></tr>
<tr><td>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</td><td>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.
Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:
<table>
<tr><td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr>
<tr><td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr>
<tr><td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr>
<tr><td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr>
</table>
Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.
Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.
Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</td></tr>
<tr><td>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</td><td>Российская Федерация</td></tr>
<tr><td>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</td><td>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.
В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</td></tr>
<tr><td>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</td><td>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.
Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</td></tr>
<tr><td>ПРИЛОЖЕНИЯ:</td><td>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;
2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</td></tr>
</table>

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью «НБО» (ООО «НБО»)	АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального директора Подшиваленко Дениса Валерьевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №9496/14 от "08" декабря 2014 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/U0007/7
Исп. Пискарев Т.С. +74957880999#1580