

Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»



426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, пер. Северный, д. 49, к. 24
Свидетельство НП «Российская коллегия оценщиков» от августа 2007 года, регистрационный номер 18928
Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ выдано ИМНС РФ по Октябрьскому району г. Ижевска, 05.03.2003 г., ОГРН
1031800559086, ИНН/КПП 1831089338/183101001, р/с 40702810301020000561 Филиал ПАО «Банк УралСиб» в г. Уфа, г. Уфа,
БИК 048073770, к/с 30101810600000000770

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО «Гарус»

_____ Данилов С.С.

ОТЧЕТ № 2437А-01/04-2018

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Заказчик: ООО «Внешпромлизинг», 119992, г. Москва, Комсомольский проспект, д. 42

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Гарус», 426011, УР, г. Ижевск,
пер. Северный, д. 49, к. 24

Дата оценки: 09 апреля 2018 года

Дата составления отчета: 10 мая 2018 года

город Ижевск, 2018 год



426011, УР, г. Ижевск, пер. Северный, д. 49, к. 24.
тел. 8-906-81-666-91
e-mail: garusdir@yandex.ru

Исх. № 2437А-01/04-2018 от 10.05.2018 года

119992, г. Москва, Комсомольский проспект, д. 42
Конкурсному управляющему ООО
«Внешпромлизинг»
г-ну Просвирнину Г.Ю.

1. Сопроводительное письмо Уважаемый Георгий Юрьевич!

По Вашему запросу и на основании договора оказания услуг по оценке №2437А/04-2018 от 09 апреля 2018 года Оценщики Общества с ограниченной ответственностью «Гарус» произвели оценку недвижимого имущества с целью определения рыночной стоимости¹ с учетом НДС.

Рыночная стоимость имущества рассчитана по состоянию на 09 апреля 2018 года.

Данные о проведенных расчетах представлены в письменном отчете.

В процессе проведения настоящей оценки нам были предоставлены данные об основных средствах собственника оцениваемого имущества. Мы полагаемся на эту информацию без её дополнительной проверки и подтверждения. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации.

Оценка имущества выполнена на основе анализа данных первичных бухгалтерских документов и бухгалтерской инвентаризации, а также нормативно - справочной и статистической информации об изменении уровня цен в данном регионе.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования данного сегмента рынка, основываясь на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на основе которых была получена определенная информация, произведены необходимые расчеты и сделаны соответствующие выводы.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

По нашему мнению, рыночная стоимость недвижимого имущества, составляет на 09 апреля 2018 года, округленно, с учетом НДС – 51 975 153,72 руб.:

340 726 000 (Триста сорок миллионов семьсот двадцать шесть тысяч) рублей

Помещение	216,1м ²	Кад.№	77-01:0001084:2459	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, стр. 8	48 501 300,00	рублей
Помещение	944,4м ²	Кад.№	77-01:0001084:2458	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, стр. 7	223 102 000,00	рублей
Помещение	98,7м ²	Кад.№	77-01:0001084:2764	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, стр. 7а	10 757 000,00	рублей
Помещение	6,0м ²	Кад.№	77-77-12/029/2012-548	г. Москва, пер. Ружейный, д. 3	973 000,00	рублей
Помещение	324,2м ²	Кад.№	77-77-12/031/2012-268	г. Москва, пер. Ружейный, д. 3	57 392 700,00	рублей

Однако мы, как эксперты оценщики никогда не утверждаем, что оцениваемые объекты обязательно будут отчуждены по цене, равной их стоимости, рассчитанной в данном Отчете.

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года с учетом всех изменений на дату составления отчета и Стандартам СРО.

Итоговая величина стоимости объекта, указанная в отчете, может быть рекомендована для совершения сделки с оцениваемым объектом, при условии, что с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев².

Отчет об определении рыночной стоимости объекта оценки составлялся Косолаповым Антоном Олеговичем, имеющим высшее образование, а также специальные познания в области оценки, стаж оценочной работы с 2007 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщику.

Благодарим за возможность оказать услуги для Вас.

Генеральный директор ООО «Гарус»

_____/Данилов С.С.

¹ Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;
² ФСО 1 п. 26 «IV. Требования к проведению оценки»

2.Содержание отчета № 2437А-01/04-2018.

1	Сопроводительное письмо	стр.	2
2	Содержание	стр.	3
3	Основные факты и выводы	стр.	4
4	Задание на оценку	стр.	5
5	Сведение о заказчике оценки и оценщике	стр.	6
6	Сделанные допущения и ограничивающие условия	стр.	7
7	Сертификат качества оценки	стр.	8
8	Используемая терминология и процесс оценки	стр.	8
9	Проведение оценки	стр.	11
10	Организация процесса оценки	стр.	11
11	Подходы к оценке	стр.	11
12	Краткий обзор экономической ситуации РФ	стр.	14
13	Анализ местоположения	стр.	15
14	Анализ рынка недвижимости	стр.	17
15	Описание объекта оценки	стр.	23
16	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	стр.	27
17	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	стр.	29
18	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества доходным подходом	стр.	32
19	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемых объекта	стр.	39
20	Источники информации для расчетов	стр.	40
21	Сведения о специалистах, принимавших участие в исследовании	стр.	41
22	Приложения	стр.	42

3. Основные факты и выводы³.

3.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и подтверждающих документов)	Помещение
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, строение 7
Субъект права	ООО «Внешпромлизинг»
Свидетельство о государственной регистрации права	77-АО 055672 от 15.04.2015г.
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0001084:2458
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Номера на поэтажном плане	Помещение II – комната I; этаж I, помещение III – комната I
Этаж	Антресоль
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	944,4
Наличие обременений	ипотека
Кадастровая стоимость, руб.	16 653 965,14

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и подтверждающих документов)	Помещение
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, строение 8
Субъект права	ООО «Внешпромлизинг»
Свидетельство о государственной регистрации права	77-АО 711834 от 31.05.2013г.
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0001084:2459
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Номера на поэтажном плане	Помещение I – комната I; этаж 2, помещение I – комната I
Этаж	Этаж I. этаж 2
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	216,1
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	3 810 802,48

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и подтверждающих документов)	Помещение
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, строение 7а
Субъект права	ООО «Внешпромлизинг»
Свидетельство о государственной регистрации права	77-77/011-77/011/012/2015-101/2 от 07.09.2015г.
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0001084:2764
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Номера на поэтажном плане	Помещение I – комната 38
Этаж	Подвал
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	98,7
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	1 740 519,23

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и подтверждающих документов)	Помещение
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	г. Москва, пер. Ружейный, д. 3
Субъект права	ООО «Внешпромлизинг»
Свидетельство о государственной регистрации права	77-АО 544927 от 19.12.2012г.
Кадастровый (или условный) номер	77-77-12/029/2012-548
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Номера на поэтажном плане	Помещение XIV – комната 8
Этаж	Этаж I
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	6,0
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	-

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и подтверждающих документов)	Помещение
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	г. Москва, пер. Ружейный, д. 3
Субъект права	ООО «Внешпромлизинг»

³ п. 8 ФСО № 3 «а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: общая информация, идентифицирующая объект оценки; результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки»;

Отчет № 2437А-01/04-2018
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Свидетельство о государственной регистрации права	77-АО 544928 от 19.12.2012г.
Кадастровый (или условный) номер	77-77-12/029/2012-268
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Номера на поэтажном плане	Помещение II – комнаты с 12 по 25, 30а
Этаж	Этаж 2
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	324,2
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	-

3.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Площадь, м ²	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Рыночная стоимость, руб.
Помещение	216,1	-	29 338 000,00	52 334 000,00	48 501 300,00
Помещение	944,4	-	128 212 000,00	242 080 000,00	223 102 000,00
Помещение	98,7	-	-	10 757 000,00	10 757 000,00
Помещение	6,0	-	973 000,00	-	973 000,00
Помещение	324,2	-	52 558 000,00	59 810 000,00	57 392 700,00

3.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость недвижимого имущества составляет, по состоянию на 09 апреля 2018 года, округленно, с учетом НДС – 51 975 153,72 руб.:

340 726 000 (Триста сорок миллионов семьсот двадцать шесть тысяч) рублей

4.Задание на оценку⁴.

Введение в постановку задачи	Все разделы отчета подчинены конечной цели и даны в таком объеме, который, на взгляд оценщика, достаточен для обоснованного принятия решения поставленной задачи
Объект оценки ⁵	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Внешпромлизинг»
Имущественные права на объект оценки ⁶	Собственность
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Внешпромлизинг»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Заключается в определении рыночной стоимости имущества (объекта оценки) для конкурсного производства
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости ⁷	Рыночная
Срок проведения оценки	С 09 апреля по 10 мая 2018 года
Назначение оценки	Реализация имущественных прав
Задача оценки	Консультация Заказчика относительно наиболее вероятной цены реализации
Дата оценки	09 апреля 2018 года
Дата осмотра	09 апреля 2018 года
Дата составления отчета	10 мая 2018 года
Сделанные допущения и ограничивающие условия	См. п. 6 настоящего Отчета
Основание для проведения оценки	Договор № 2437А/04-2018 от 09 апреля 2018 года
Ограничение пределов применения	Настоящий отчет действителен только для принятия управленческих решений
Пояснения по дате оценки ⁸	Датой определения стоимости объекта оценки является 09 апреля 2018 года. Все расчеты выполнены на эту дату. «...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости
Дата составления и порядковый номер Отчета	В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер № 2437А-01/04-2018. Датой составления является 10 мая 2018 года
Статус настоящего Отчета	Полный повествовательный отчет об оценке

⁴ п. 8 ФСО № 3 «б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки»;

⁵ п.8 ФСО № 3 «Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы: а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: общая информация, идентифицирующая объект оценки»;

⁶ п.3 ФСО № 1 «К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте»;

⁷ п. 5 ФСО № 2 «При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки»;

⁸ п. 8 ФСО № 1 «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное»;



Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426011, УР, г. Ижевск, пер. Северный, д. 49, к. 24,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru



Отчет № 2437А-01/04-2018
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (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) и федеральным стандартам оценки
Наименования использованных стандартов оценки	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 г.Москва; Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 г.Москва; Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611)
Наименования стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков	СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (Основополагающий (базовый) стандарт; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»; СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке»; СТС СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»
Форма предоставления отчета	Письменная
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	Сторонние организации и специалисты не привлекались
Обоснование использования стандартов и правил при проведении оценки	Использованные стандарты СРО регламентированы ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»
Ограничения и пределы применения полученного результата	Данный отчет действителен только для целей принятия управленческих решений
Место проведения оценки	Удмуртская Республика, город Ижевск

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике⁹

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Внешпромлизинг», в лице конкурсного управляющего Просвирина Георгия Юрьевича, действующего на основании Решения АС г. Москвы по делу №А40-82237/17-187-124 «Б» от 16.06.2017 года
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1027700251700, ИНН/КПП 7704215580/770401001, р/с 40701810200000002715 в ООО «Внешпромбанк» г. Москва, к/с 30101810500000000455, БИК 044525455
Адрес местонахождения Заказчика	119992, г. Москва, Комсомольский проспект, д. 42
Исполнитель, его регистрационный номер в реестре СРО, адрес местонахождения СРО	Общество с ограниченной ответственностью «Гарус», свидетельство НП «Российская коллегия оценщиков» от августа 2007 года, регистрационный номер 18928, адрес: 115035, Москва, Софийская набережная, д. 34
Адрес местонахождения и почтовый адрес Исполнителя	426011, УР, г. Ижевск, пер. Северный, д. 49, к. 24
Фактический адрес Исполнителя	426011, УР, г. Ижевск, пер. Северный, д. 49, к. 24
Реквизиты Исполнителя	Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ выдано ИМНС РФ по Октябрьскому району г. Ижевска, 05.03.2003 г., ОГРН 1031800559086, ИНН/КПП 1831089338/183101001, р/с 40702810301020000561 филиал ПАО «Банк Уралсиб» в г. Уфа, г. Уфа, БИК 048073770, к/с 30101810600000000770
Полис страхования гражданской ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность «Исполнителя» при осуществлении его профессиональной деятельности застрахована в ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1296035193 от 10.11.2017 года, период страхования действителен с «14» ноября 2017 года по «13» ноября 2018 года, страховая сумма – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей (копия прилагается)
Оценщик, его регистрационный номер в реестре СРО, страховой полис	Димитриев Анатолий Сергеевич, свидетельство НП «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 12.02.2008 г. включен в реестр оценщиков 20.12.2007 г. за регистрационным номером 01073, полис страхования профессиональной ответственности оценщиков ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1311805620 от 18.12.2017 года, период страхования действителен с «24» декабря 2017 г. по «23» декабря 2018 г., страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Диплом: серия ПП № 161561 от 05.07.2003 г. Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации: НОУ «Московская финансово –

⁹ п. 8 ФСО № 3 «в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике»;



	промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 0040, г. Москва, 2009 год. Стаж работы 12 лет. Косолапов Антон Олегович, свидетельство НП «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 17.09.2008 г. включен в реестр оценщиков 05.09.2009 г. за регистрационным номером 01711, полис страхования профессиональной ответственности оценщиков ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1254188275 от 11.08.2016 года, период страхования действителен с «14» августа 2017 г. по «13» августа 2018 г., страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Диплом: серия ПП № 984273 от 22.03.2008 г. Московская финансово-промышленная академия, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 478, г. Москва, 2010 год. Стаж работы 7 лет.
Трудовые договора с оценщиками	Димитриев Анатолий Сергеевич – трудовой договор № 2Р от 25.02.2008 года Косолапов Антон Олегович – трудовой договор № 14 от 02.04.2008 года

6.Сделанные допущения и ограничивающие условия.

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

- 1.В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на оцениваемые объекты.
- 2.Оценщик требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Оценщика. В свою очередь, Оценщик обязуется соблюдать условия конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки;
- 3.Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемые объекты, достоверность которых презюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- 4.От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных земельных участков, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- 5.При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- 6.Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- 7.Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- 8.Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.

6.2.Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемую недвижимость предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Если иное не оговорено специально.

Движимое и недвижимое имущество объекта оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местных уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан проводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью.

6.3.Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта. Скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

6.4.Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразится на рыночных факторах так и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины ликвидационной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

6.5. Конфиденциальность

Без письменного согласия Оценщика Заказчик принять условие конфиденциальности в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Без письменного согласия ООО «Гарус» настоящее заключение и сопроводительный к нему отчет не должны распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей, иных, чем указано выше. ООО «Гарус» как автор настоящего отчета не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у оцениваемой Компании или третьих лиц вследствие нарушения данных условий.

7. Сертификат качества оценки.

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имел ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика 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. В процессе сбора и анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.

С учетом наилучшего использования имеющихся знаний и опыта удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

8. Используемая терминология и процесс оценки.

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Для целей настоящего отчета понятие рыночной стоимости соответствует понятию, представленному в ФСО № 2¹⁰.

В п. 6 ФСО № 2 дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.

Полнота раскрываемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой стороны сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещения акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе ипотеки;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

¹⁰ Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Балансовая стоимость – это стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете. Равна либо первоначальной балансовой стоимости (стоимость объекта, поставленного на баланс предприятия), либо восстановительной стоимости объекта.

Восстановительная стоимость – это стоимость воспроизводства или стоимость замещения в современных условиях с учетом произошедших изменений цен и тарифов ранее приобретенного объекта. Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на строительство оцениваемого объекта с применением аналогичных архитектурно-планировочных и конструктивных решений, материалов с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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 замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность, но построенного в ином архитектурном стиле, с использованием современных материалов и конструкций и технологий.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание объекта-аналога.

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

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

Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209), осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Цена	Является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца, цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).
Стоимость	Является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: ➤ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; ➤ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ➤ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; ➤ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражается в денежной форме. (Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3)
Ликвидационная стоимость	денежная стоимость в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение. Это стоимость, с которой приходится соглашаться продавцу при вынужденной продаже недвижимости в ограниченный период времени, не позволяющий значительному числу потенциальных покупателей ознакомиться с объектом и условиями продажи.
Оценка, (appraisal)	Акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология)
Дата оценки (appraisal date)	Дата, на которую действительно заключение оценщика о стоимости. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология). «...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина стоимости относилась к конкретной

Предприятие (business enterprise)	дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.
Рыночный подход (market approach)	Организация, осуществляющая экономическую деятельность в сфере торговли, производства или услуг. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология). Общий способ определения стоимости предприятия или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого используются один или более методов, основанных на сравнении данного предприятия с аналогичными уже проданными капиталовложениями. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Затратный подход (asset based approach)	Общий способ определения стоимости активов предприятия и/или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого используются один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Доходный подход (income approach)	Общий способ определения стоимости предприятия или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Метод оценки	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.
Остаточная стоимость	это полная стоимость замещения объекта оценки за минусом стоимости совокупного износа
Балансовая стоимость	это стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете. Равна либо первоначальной балансовой стоимости (стоимость объекта, поставленного на баланс предприятия), либо восстановительной стоимости объекта
Восстановительная стоимость	это стоимость воспроизводства или стоимости замещения в современных условиях с учетом произошедших изменений цен и тарифов ранее приобретенного объекта. <i>Полная восстановительная стоимость</i> определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на строительство оцениваемого объекта с применением аналогичных архитектурно-планировочных и конструктивных решений, материалов с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик
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. <i>Стоимость замещения</i> определяется расходами в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность, но построенного в ином архитектурном стиле, с использованием современных материалов и конструкций и технологий
Дата оценки	дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта
Здания	вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов
Земельный участок	часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству
Износ основных фондов (средств)	частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете
Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость)	определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений
Основные средства	это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги
Отчет об оценке имущества	документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества
Процедура оценки имущества	совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки
Скидка на неликвидность	абсолютная величина или доля (в процентах), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность
Улучшения	это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов
Экономический срок службы	период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать
Этика оценщика	совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества
Аналог объекта оценки	сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях
Арендатор земельных	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды

участков	
Аренда (имущественный найм)	по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование
Арендная плата	плата за пользование чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором
Допущения	гипотетические мнения и /или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки
Задача проведения оценки	это сфера предполагаемого использования результата оценки
Заключение об оценке	документ об оценке стоимости, составленный лицензированным оценщиком на основании отчета об оценке, подготовленного надлежащим профессиональным оценщиком
Земельный участок как объект земельных отношений	часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке
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
Накопленный износ	уменьшение стоимости имущества, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих условий.

9.Проведение оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

10.Организация процесса оценки.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Следующий этап оценки - определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- *затратный подход;*
- *сравнительный подход;*
- *доходный подход.*

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку стоимости объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке. Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

11.Подходы к оценке.

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе недвижимости¹¹.

Затратный подход¹² - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка при условии предоставления полной и достоверной документации, которая позволит идентифицировать и охарактеризовать земельный участок для его оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- *Оценка стоимости земельного участка.*
- *Изучение объекта оценки, сбор исходной информации.*
- *Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки.*
- *Оценка накопленного износа (физического, функционального и внешнего) элементов объекта оценки.*
- *Расчет рыночной стоимости объекта оценки - путем корректировки его восстановительной стоимости на сумму накопленного износа.*

¹¹ Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»

¹² п. 23 ФСО № 1;

Сравнительный подход¹³. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации. При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимаются следующие шаги:

Изучение рынка продаж и предложений на продажу, то есть объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и цене предложения, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, физическим характеристикам, местоположению и условиям сделки. Корректировка цен продажи и цен предложения по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

• Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При применении сравнительного подхода стоимость объектов оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объектов 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 были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом;
- 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 оцениваемыми Объектами 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 оцениваемыми Объектами; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых Объектов.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется сравнением цены 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 оцениваемым имуществом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Доходный подход¹⁴. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

¹³ п. 22 ФСО № 1;

¹⁴ п. 21 ФСО № 1;

При применении данного подхода анализируется возможность объекта недвижимости генерировать определенный доход, который обычно поражается в форме рентного дохода от эксплуатации и дохода от продажи недвижимости в конце периода владения. Доходный метод включает в себя два основных приема:

1. технику прямой капитализации;
2. технику дисконтирования.

Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе ожидаемого годового дохода от его эксплуатации умножением его на специальный коэффициент (ставку капитализации), отражающий сложившуюся ситуацию на рынке взаимосвязь между стоимостью иного имущества и уровнем получаемого от него дохода. Метод хорошо работает при условии достаточной стабильности и неизменности ожидаемых годовых доходов в течение определенного периода в будущем и применению данного приема способствует стабилизация экономической и не в меньшей степени политической российской реальности.

В соответствии со вторым приемом делается прогноз на определенный период в будущем относительно финансовых потоков от объекта недвижимости с учетом их переменного характера, состоящих из операционных доходов и затрат, инвестиций в объект, а также вероятной цены его продажи в конце этого периода, а затем величины таких распределенных во времени будущих финансовых потоков дисконтируются к их текущей стоимости на момент оценки использованием специального коэффициента (ставки дисконтирования), отражающий риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости. Суммарная величина равных текущих стоимостей и выражает стоимость объекта доходной недвижимости.

Доходный подход – определение стоимости актива исходя из прогнозируемого потока доходов. Для использования данного метода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого объекта.

11.1. Обзор использованных методов оценки.

- **Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Оценщик не определял рыночную стоимость объекта в рамках Затратного подхода, т.к. нет объективных данных по восстановительной стоимости отдельного помещения в здании.
- **Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. У Оценщика присутствуют достоверные данные о сдаче в аренду подобного имущества, в данном районе, поэтому доходный подход применим.
- **Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения, вклада.

На основе этих принципов оценки в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение имущества, аналогичной полезности. В данном случае, рынок продажи недвижимости развит, оценщик счел нужным применять Сравнительный подход.

11.2. Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости¹⁵.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Для определения итоговой величины используется метод Наигли.

¹⁵ п. 24 ФСО № 1;

12. Краткий обзор экономической ситуации Российской Федерации¹⁶



Российская Федерация или **Россия** (на практике используется также сокращение **РФ**) — государство в Восточной Европе и Северной Азии. Население составляет 143.2 млн. человек, территория — 17 098 246 км². Занимает первое место в мире по территории и девятое место по количеству населения.

Россия расположена в Северном полушарии, на севере материка Евразия. Она омывается водами Тихого и Северного Ледовитого океанов, а также Балтийским, Чёрным, Азовским морями Атлантического океана и Каспийским морем, при этом обладая самой протяжённой береговой линией (37 653 км).

Большая часть страны располагается в пределах умеренного климатического пояса.

Различие климатических зон характеризует многообразие природных зон.

Богата и многообразна фауна страны.

Россия граничит с восемнадцатью странами (самый большой показатель в мире), включая две частично признанных, из них по суше со следующими государствами: Норвегией, Финляндией, Эстонией, Латвией, Литвой, Польшей, Белоруссией, Украиной, Абхазией, Грузией, Южной Осетией, Азербайджаном, Казахстаном, Китаем, Монголией, Северной Кореей.

Отличается значительным этнокультурным разнообразием. Большая часть верующих (около 75% населения) исповедует православие, что делает Россию страной с самым большим православным населением в мире.

Россия — государство с федеративным устройством. В составе Российской Федерации 83 равноправных субъекта федерации, в том числе 21 республика, 9 краёв, 46 областей, 2 города федерального значения, 1 автономная область, 4 автономных округа.

Россия также подразделяется на 8 федеральных округов, в каждом из которых работает полномочный представитель президента России. Субъекты федерации имеют своё административно-территориальное деление. Как правило, основными административно-территориальными единицами в составе субъекта федерации являются районы и города областного (республиканского, краевого, окружного) значения.

В России официально зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом «О политических партиях» 29 политических партий, из них в Государственной думе представлены четыре: «Единая Россия», КПРФ, «Справедливая Россия» и ЛДПР.

Россия — один из ключевых участников международного общения. В качестве одного из пяти постоянных членов СБ ООН остаётся одной из традиционных великих держав и несёт особую ответственность за поддержание международного мира и безопасности. Россия входит также в «Большую восьмёрку» экономически развитых государств.

Самым распространённым языком в России является русский. Русский язык является родным примерно для 130 млн. граждан России (92% населения России). Он также считается государственным языком Российской Федерации в соответствии со статьёй 68 Конституции.

В России живут христиане (главным образом православные), мусульмане, буддисты, иудеи, язычники и другие.

Денежная единица — российский рубль. Рубль является конвертируемым по текущим и капитальным операциям. Российские банки входят в двухуровневую систему, верхний уровень которой представлен Центральным банком Российской Федерации, а нижний — коммерческими банками.

Россия поддерживает экономические отношения со многими странами мира. Входит во Всемирную торговую организацию, Единое экономическое пространство, Зону свободной торговли СНГ.

Значительную роль в экспорте составляет торговля современным вооружением. Россия — вторая страна в мире по объёму военного экспорта после США, её продукция поставляется в более чем 80 стран мира, среди которых крупнейшим покупателем является Индия.

¹⁶ http://www.rfembassy.kz/ru/rossiiskaya_federaciya/obshaya_informaciya/

13. Анализ местоположения объекта оценки¹⁷



Москва - город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 325 387 чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении.

Климат Москвы — умеренно-континентальный, с чётко выраженной сезонностью.

Несмотря на огромную степень застройки Москвы, площадь озеленённых территорий города составляет 34,3 тысяч га (или около 1/3 общей территории города).

В Москве есть такие лесные и парковые массивы, как Измайловский парк, Тимирязевский парк, Филёвский парк (лесопарк), Замоскворецкий лесопарк, Люблинский парк, Бутовский лесопарк, Ботанический сад, Нескучный сад, Битцевский лесопарк, музеи-заповедники Царицыно и Коломенское, Кузьминский лесопарк, лесопарк Кусково и другие.

Также в пределах города находится часть Природного национального парка Лосиный Остров, множество скверов и рекреационных зон.

Фауна Москвы разнообразна. Например, в национальном парке Лосиный Остров водятся не только белки, ежи и зайцы, но и кабан и лось, пятнистые олени. Водятся и хищники — лисица, норка и горностай. Гнездятся в Верхнеяузской части Лосиног Острова дикие утки и цапли, водятся редкие фазаны и серые куропатки. Со времён Ивана Грозного Лосиный Остров находится под специальной охраной — сначала как место царских охот, а с 1983 года — как природный национальный парк.

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе[50]. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

По предварительной оценке, численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г. составила 12325,4 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-декабре 2015 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-декабре 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 3,5% и составило 142,4 тыс. человек, число умерших возросло на 3,9% и составило 122,0 тыс. человек.

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 января 2016 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (46,7%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (20,3%), строительства (9,0%), обрабатывающих производств (6,7%).

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2015 г. по сравнению с январем-декабром 2014 г. составил 94,9%, в том числе по обрабатывающим производствам - 95,1%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 93,9%.

Рост производства достигнут на предприятиях целлюлозно-бумажного производства, издательской и полиграфической деятельности на 10,8% и производства кокса и нефтепродуктов - на 2,5%.

За январь-ноябрь 2015 г. на развитие экономики и социальной сферы города крупными организациями использовано 641,5 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимой оценке составило 100,4% к январю-ноябрю 2014 года.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2015 г. составил 669,8 млрд. рублей, или 102,6% к уровню января-декабря 2014 года.

На территории г.Москвы в январе-декабре 2015 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3871,3 тыс. кв. метров, что на 15,8% больше, чем в январе-декабре 2014 года.

Из объектов социально-культурной сферы в январе-декабре 2015 г. введены в эксплуатацию: дошкольные образовательные организации на 5155 мест, общеобразовательные организации на 8824 ученических места, амбулаторно-поликлинические организации на 3270 посещений в смену, больничные организации на 441 койку.

Автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности в январе-декабре 2015 г. перевезено 23,9 млн.тонн грузов, что на 11,6% меньше, чем в январе-декабре 2014 г.; грузооборот составил 5,0 млрд.тонно-километров, или 109,3% к уровню января-декабря 2014 года.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, крупных и средних организаций за минувший год перевезено 1214,2 млн. человек (97,1% к январю-декабрю 2014 г.).

¹⁷ http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/

Платных услуг населению за январь-декабрь 2015 г. оказано на 1366,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-декабря 2014 г. на 4,0%. В структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные услуги и услуги связи. На их долю в целом приходилось 67,1% общего объема услуг.

Услуг бытового характера оказано на 61,3 млрд. рублей, или 87,9% к январю-декабрю 2014 года.

В январе-декабре 2015 г. сводный индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 114,2%.

Продукты питания в декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. подорожали на 15,3%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен, в конце декабря 2015 г. составила в г. Москве 4264,1 рубля в расчете на месяц и повысилась по сравнению с концом декабря 2014 г. на 8,1%.

В декабре 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, в г. Москве (по данным выборочного обследования) на первичном рынке выросла в среднем на 6,5%, на вторичном рынке - на 0,5%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2015 г. (к декабрю 2014 г.) составил 117,8% против 104,3% в декабре 2014 г. (к декабрю 2013 г.).

Наибольший рост цен наблюдался в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (на 35,1%), производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 30,6%), прочих производствах (на 29,2%), из них в производстве ювелирных изделий (на 31,3%); производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (на 27,6%), производстве транспортных средств и оборудования (на 24,0%). В меньшей степени цены выросли в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности (на 9,6%), химическом производстве (на 8,9%), обработке древесины и производстве изделий из дерева (на 4,5%).

В январе-декабре 2015 г. по сравнению с январем-декабрем 2014 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 3,1%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2015 г. увеличились на 12,6% и составили 61,4 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-декабрь 2015 г., по предварительным данным, уменьшились на 2,4% по сравнению с январем-декабрем 2014 г., в то время, как за 2014 год по сравнению с 2013 годом они уменьшились на 7,8%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-ноябре 2015 г. составила 75695 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 3,7%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 381200 рублей, добычу сырой нефти и природного газа - 264998 рублей, консультирование по аппаратным средствам вычислительной техники - 191688 рублей, производство аппаратуры для приема, записи и воспроизведения звука и изображения - 167187 рублей, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 149807 рублей, рекламную деятельность - 142781 рубль, производство табачных изделий - 130389 рублей, финансовую деятельность - 119521 рубль, оптовую торговлю - 111340 рублей, производство и распределение электроэнергии, газа и воды - 86288 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях и в организациях обрабатывающих производств - 68994 рубля, из них на предприятиях текстильного и швейного производства заработная плата составила 39252 рубля, производства кожи и производства обуви - 34158 рублей, обработки древесины и производства изделий из дерева - 33095 рублей. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 62744 рубля, ведущих образовательную деятельность - 59228 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 57724 рубля, гостиниц и ресторанов - 42656 рублей.

На конец декабря 2015 г. по данным Департамента труда и занятости населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 57,9 тыс. человек, из них 44,0 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с декабрем 2014 г. увеличилась на 17,6 тыс. человек, или на 43,9%, по сравнению с ноябрем 2015 г. их численность увеличилась на 2,3 тыс. человек, или на 4,1%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности экономически активного населения в ноябре 2015 г. составил 0,6%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования по проблемам занятости показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,7%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец декабря 2015 г. составила 135 тыс. человек, из них 83 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и занятости населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 43 человека, что в 1,5 раза больше, чем в декабре 2014 года.

14. Недвижимость Московской области¹⁸

На момент проведения исследования в подмосковных городах функционирует свыше 100 профессиональных ТЦ, 8 из которых было открыто в прошлом году, и 6 планируется ввести. Объем рынка качественных ТЦ в МО – 1,13 млн. кв.м. арендопригодной площади.

Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится на города-спутники столицы (39%) и города, расположенные на удалении менее 30 км от МКАД (28%), к которым относятся в том числе Красногорск, Химки, Мытищи, Балашиха, Реутов, Люберцы. Практически поровну распределяются площади в профессиональных ТЦ городов на расстоянии 30-60 км. от МКАД и 60-90 км. от МКАД. Лишь 2% арендопригодных площадей приходится на торговые центры в городах далее 90 км. от МКАД, к которым относятся Дубна и Луховицы.

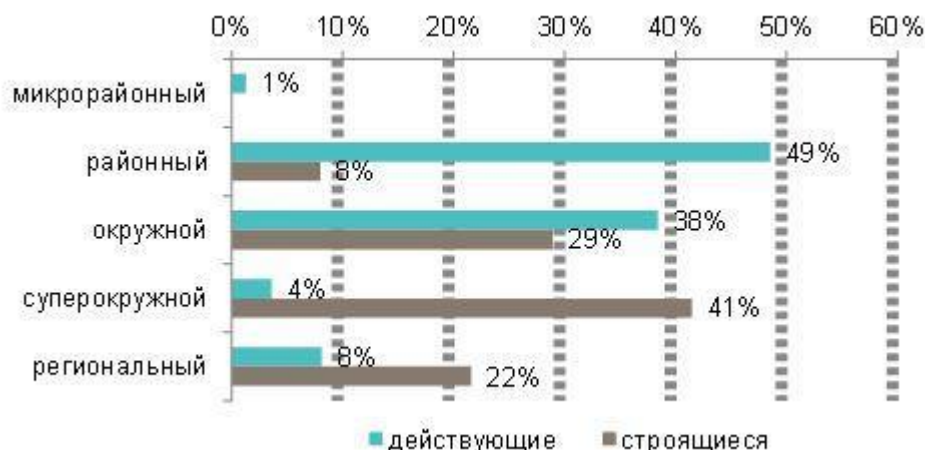
В прошлом году несколько ТЦ было открыто в дальних городах Подмоскovie. В Орехово-Зуево состоялось открытие 1-й очереди ТРЦ «Олимпия Центр», якорный арендатор – супермаркет «Атак». В Ступино – ТРЦ «Курс», арендуемой площадью 24,6 тыс.кв.м., якорный арендатор - супермаркет «АВ Маркет» (новый формат от «Азбуки Вкуса» для покупателей среднего класса. В Сергиевом Посаде - ТРЦ «Капитолий», первый в городе профессиональный ТРЦ с сильным пулом арендаторов, среди которых MediaMarkt, «Лента», фитнес-клуб World Class. В Серпухове открылась 2-я очередь ТРЦ «Б-класс», в которой разместился аквапарк и ледовая арена.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПЛОЩАДЕЙ ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПО ЗОНАМ УДАЛЕННОСТИ ГОРОДОВ ОТ МКАД, % от общего объема кв. м GLA



При этом, следует отметить, что торговые объекты в МО представлены в основном классическими ТЦ и ТРЦ, что обусловлено низким уровнем обеспеченности качественными торговыми площадями, особенно в дальнем Подмоскovie, в то время, как потребность в них присутствует. Поэтому у девелоперов нет необходимости внедрять новые форматы торговых объектов, поскольку поток покупателей им обеспечен. В некоторых городах встречаются ТЦ в составе МФК, к примеру ВИТ в составе офисного центра в Пушкино, «Корстон» в составе одноименного офисно-гостиничного комплекса в Серпухове. На въезде в Ногинск ведется строительство ритейл-парка «007» – нетипичного для Московской области формата.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПЛОЩАДЕЙ В ДЕЙСТВУЮЩИХ И СТРОЯЩИХСЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО ЗОНАМ ОХВАТА, % от общего объема кв. м GLA

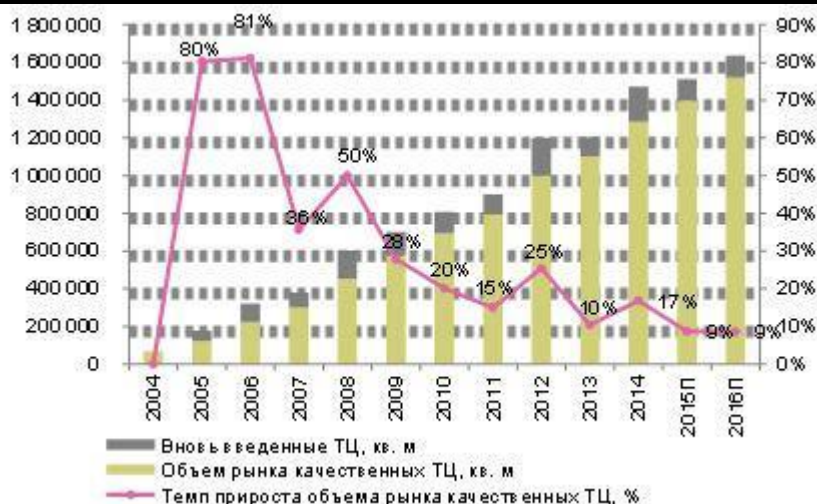


Практически 50% площадей в существующих ТЦ на сегодня относится к микрорайонному и районному форматам по зоне охвата, а чуть менее 40% от общего объема площадей – к окружному формату.

Районный формат (до 15 тыс. кв.м.) при нахождении внутри города оптимален как для собственника, поскольку его проще заполнить арендаторами, так и для самих жителей. Более крупные по охвату ТЦ расположены либо в городах ближайшего к Москве пояса Подмоскovie, либо открываются в городах, где до этого не было представлено ни одного качественного ТЦ.

ОБЪЕМ РЫНКА И ВВОД НОВЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ГОРОДАХ ПОДМОСКОВЬЯ ПО ГОДАМ ВВОДА, кв.м.

¹⁸ <http://www.kvmeter.ru/analytics/6332297.html>



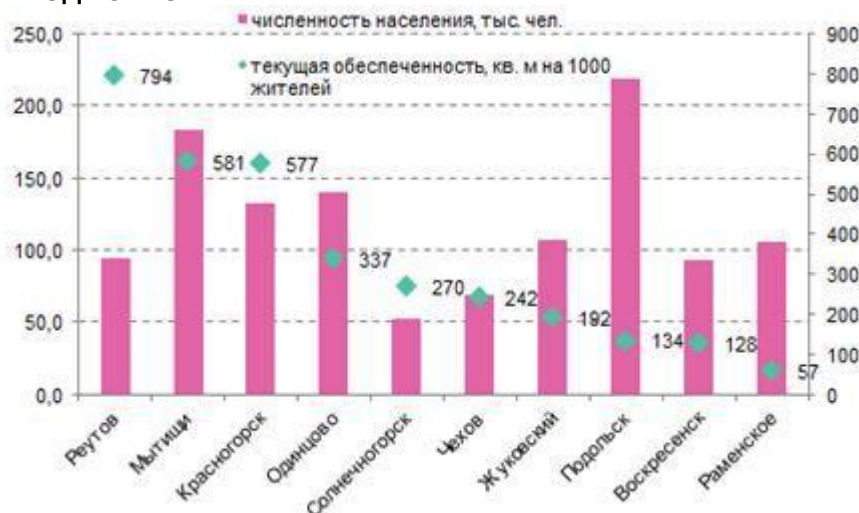
Общий объем рынка качественных ТЦ Подмосковья составил 1,13 млн. кв.м.

Максимальный показатель объема ввода ТЦ был зафиксирован в 2012 году и пока не был превышен. Начиная с 2012 года, наблюдается сокращение темпа прироста ввода площадей, которое в перспективе 3-6 лет будет продолжаться.

В ближайшей перспективе запланированы к вводу крупные по формату ТЦ – суперокружные объекты на востоке – юго-востоке Подмосковья: ТРЦ «Раменский», ритейл-парк «007» на въезде в Ногинск и ТРЦ «Атлас Парк» в Жуковском. На западе – близ Одинцово – планируется к вводу региональный по охвату ТРЦ «Леденцово Парк» (50 тыс. кв.м) от компании DG19.

Обеспеченность торговыми площадями по городам МО значительно различается даже среди городов, сопоставимых по численности населения, удаленности от МКАД и уровню развития города в целом. Так, если сравнивать города-спутники Реутов и Мытищи, то в Реутове при гораздо меньшей численности населения обеспеченность торговыми площадями максимальная среди всех городов области (794 кв. м. на 1000 жителей). Подольск, напротив, при высокой численности населения имеет довольно низкий показатель (192 кв. м. на 1000 жителей) обеспеченности торговыми площадями. Для сравнения: в Москве обеспеченность торговыми площадями составляет 437 кв. м. на 1000 жителей.

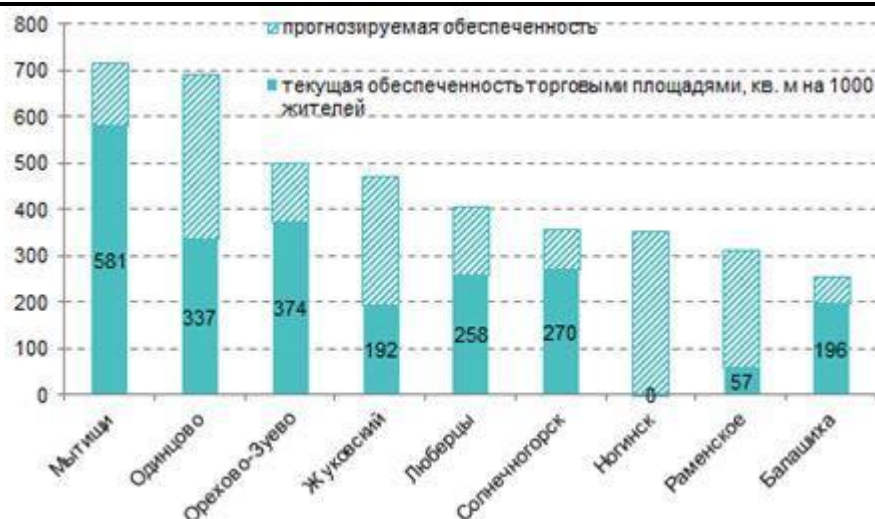
ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ И ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ В НЕКОТОРЫХ ГОРОДАХ ПОДМОСКОВЬЯ



В перспективе ближайших 1,5 лет значительно повысится обеспеченность в 9 городах МО. Более, чем в 5 раз, увеличится обеспеченность торговыми площадями в Раменском с открытием ТРЦ «Раменский» (30 тыс. кв.м.). Однако, скорее всего, дата ввода ТРЦ будет перенесена на более поздний срок. В Ногинске на текущий момент отсутствуют профессиональные ТЦ, но с открытием ритейл-парк «007» обеспеченность города торговыми площадями составит сразу 353 кв. м. на 1000 жителей.

В Одинцово обеспеченность площадями возрастет в 2 раза с открытием ТРЦ «Леденцово Парк» на Можайском шоссе, таким образом, ёмкость локального рынка будет практически исчерпана.

ГОРОДА ПОДМОСКОВЬЯ, В КОТОРЫХ ПРОГНОЗИРУЕТСЯ УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ кв. м. на 1000 жителей



НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ДЕЙСТВУЮЩИЕ И СТРОЯЩИЕСЯ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ В ПОДМОСКОВЬЕ

Название	Город	GLA, кв. м	Дата ввода	Девелопер
Действующие торговые центры				
Красный Кит, 2-я очередь	Мытищи	47 000	2014, IV кв.	BTR Group
Эльград	Электросталь	45 000	2008, IV кв.	ГК «Эльград»
Реутов Парк	Реутов	41 000	2014, II кв.	AMMA Development
Светофор	Люберцы	25 500	2009, I кв.	«Метрополис Плюс»
РИО	Коломна	25 000	2008, II кв.	ГК «Ташир»
Капитолий	Сергиев Посад	25 000	2014, III кв.	ООО «ЭНКА ТЦ»
Красный Кит	Красногорск	22 000	2014, IV кв.	BTR Group
Строящиеся торговые центры				
Зеленопарк*	Зеленоград	110 000	2015, III кв.	DG19
007 (M7 Ритейл Парк)	Ногинск	36 000	2015, IV кв.	Larry Smith Int.
Раменский	Раменское	30 000	2015, III кв.	н/д
Атлас Парк (Жук)	Жуковский	30 000	2016, II кв.	ЗАО «СВА Торговый Центр»
Выходной	Люберцы	27 000	2015, III кв.	BCRE
Daily (Променад)	Мытищи	25 000	2015, IV кв.	SRV
Восточный ветер	Балашиха	14 000	2015, II-III кв.	ГК «Мортон»

В феврале на продажу предлагался 1751 объект общей площадью 2 537 тыс. кв. м и общей стоимостью 421 млрд. руб., что выше показателя предыдущего месяца на 39% по количеству и на 63% по общей площади¹⁹.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 1% и составила 166 308 руб./кв. м. Курс доллара в феврале не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также снизилась на 1% и составила 2 927 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 12%.

Рост объема предложения в феврале объясняется ростом количества рабочих дней по сравнению с началом года.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 56%. Далее идут производственно-складские помещения (23%), помещения торговые помещения (11%) и свободного назначения (10%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м

¹⁹ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2018>

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 751	421 933	2 537	1,45	166 308
К январю 2018	▲+39%	▲+61%	▲+63%	▲+18%	▼-1%
К февралю 2017	▲+28%	▲+5%	▲+19%	▼-6%	▼-12%

Объем предложения торговых помещений на продажу в феврале 2018 г. по количеству вырос на 10%, а по общей площади – снизился на 5%. Всего на рынке экспонировалось 396 объектов общей площадью 277 тыс.кв.м. и общей стоимостью 69,38 млрд.руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 38 объектов общей площадью 18 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 9%, а по общей площади – на 2%. Цена за месяц выросла на 4% и составила 641 217 руб./кв.м. Рост цены обусловлен выходом двух дорогих объектов – на ул.Арбат (269 кв.м, 1 283 500 руб./кв.м) и ул.Петровка (400 кв.м, 1 126 100 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 10%, а по общей площади сократился на 5%, составив 358 объектов общей площадью 259 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 21% и составила 222 701 руб./кв.м. Рост цены был связан с выходом на рынок в феврале дорогого и большого объекта на Фестивальной ул. (36 000 кв.м, 361 100 руб./кв.м).

Судя по более значительному росту цен по объектам за пределами центра как за месяц, так и за год, спрос на помещения за пределами Садового Кольца оказывается выше.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	38	11 621	18	0,48	641 217
К январю 2018	▲+9%	▲+6%	0%	▼-6%	▲+4%
К февралю 2017	▲+138%	▲+67%	▲+64%	▼-32%	▲+4%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	358	57 754	259	0,72	222 701
К январю 2018	▲+10%	▲+15%	▼-5%	▼-15%	▲+21%
К февралю 2017	▲+66%	▲+85%	▲+63%	▼-3%	▲+13%

В феврале 2018 года экспонировалось 127 объектов общей площадью 37 тыс.кв.м и общей стоимостью 12,46 млрд.руб. По сравнению с январем их количество выросло на 14%, а общая площадь - на 18%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 13%, а по общей площади снизился на 5% и составил 18 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 9% и составила 873 077 руб./кв.м. Рост цены был связан приходом на рынок крупного дешевого объекта на Б.Головином пер. (567 кв.м, 386 200 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 109 объектов общей площадью 32 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с январем на 15% по количеству и на 23% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям сократилась на 10% и составила 261 747 руб./кв.м, что было, в частности, связано с выходом на рынок дешевого объекта на Волоколамском ш. (3 900 кв.м, 61 103 руб./кв.м).

Судя по изменению цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения стрит-ритейла в центре выше.

Street-retail внутри Садового Кольца					
Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	18	3 999	4,58	0,25	873 077
К январю 2018	▲+13%	▲+3%	▼-5.18%	▼-17%	▲+9%
К февралю 2017	▲+125%	▲+386%	▲+249.62%	▲+56%	▲+39%

Street-retail вне Садового Кольца					
Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	109	8 459	32,32	0,3	261 747
К январю 2018	▲+15%	▲+10%	▲+22.8%	▲+7%	▼-10%
К февралю 2017	▲+73%	▲+102%	▲+74.61%	▲+3%	▲+16%

Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2018 г. вырос на 38% по количеству и на 98% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 935 объектов общей площадью 1414 тыс.кв.м и общей стоимостью 253 млрд.руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 46%, а их общая площадь - на 117%, в результате чего объем предложения составил 163 объекта площадью 202 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 16% и составила 314 951 руб./кв.м. Уменьшение цены было вызвано началом экспонирования двух больших и относительно дешевых объектов на ул. Арбат (23 500 кв.м, 182 765 руб./кв.м и 27 827 кв.м, 154 345 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 36% по количеству, на 96% по общей площади и составил 772 объекта общей площадью 1212 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в феврале снизилась на 5% и составила 156 695 руб./кв.м. Снижение цены было обусловлено уходом с рынка дорогого объекта на ул.3-я Песчаная (34 534 кв.м, 165 266 руб./кв.м).

Учитывая более низкий уровень снижения цен как за месяц, так и за год, спрос на офисные помещения в центре сокращается быстрее.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	163	63 558	202	1,24	314 951
К январю 2018	▲+46%	▲+82%	▲+117%	▲+49%	▼-16%
К февралю 2017	▼-12%	▼-23%	▲+6%	▲+20%	▼-28%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	772	189 974	1 212	1,57	156 695
К январю 2018	▲+36%	▲+85%	▲+95%	▲+44%	▼-5%
К февралю 2017	▲+11%	▼-17%	▼-4%	▼-14%	▼-13%

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в феврале 2018 г. выросло на 187%, а их общая площадь - на 69%. Объем предложения составил 241 объект общей площадью 576 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 29% и составила 78 724 руб./кв.м. Существенный рост цены был вызван как уходом дешевых объектов таких как на ул.Батюнинская (6 500 кв.м, 27 692 руб./кв.м), 1-й Котляковский пер. (7917 кв.м, 3 1578 руб./кв.м), ул.Электродная (8 300 кв.м, 48 200 руб./кв.м), ул.Иловайская (8892 кв.м, 44 983 руб./кв.м), Электролитный пр-д (14 205 кв.м, 35 199 руб./кв.м), так и выходом ряда дорогих, таких как - на ул.Коптевской (3 978 кв.м, 143 300 руб./кв.м), ул.Вольная (7 926 кв.м, 135 700 руб./кв.м), Варшавское ш. (15 000 кв.м, 113 040 руб./кв.м), Сколковское ш. (24 500 кв.м, 114 661 руб./кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в феврале 2018 г. по количеству вырос на 26%, а по общей площади - на 27%, составив 179 объектов общей площадью 269 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения осталась на уровне января и составила 199 290 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения					
ПП	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	241	45 353	576	2,39	78 724
К январю 2018	▲+187%	▲+118%	▲+69%	▼-41%	▲+29%
К февралю 2017	▲+151%	▲+127%	▲+73%	▼-31%	▲+31%

Отчет № 2437А-01/04-2018
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	179	53 674	269	1,5	199 290
К январю 2018	▲ +26%	▲ +28%	▲ +27%	▲ +1%	0%
К февралю 2017	▲ +11%	▲ +58%	▲ +60%	▲ +43%	▼ -1%

Наименование источника	Цена предложения, руб.	S, кв.м.	Цена за 1кв.м, руб.	Местонахождение	
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2301_m_1204889042	87 000 000,00	230,10	378 096,48	Садовая-Спасская, д.17/2	м. Красные ворота
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofis_478_m_s_arendatorami_1598528112	88 500 000,00	478,00	185 146,44	Новая Басманная, 13/2с1	м. Красные ворота
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_156_m_1707091349	32 000 000,00	156,00	205 128,21	Новая Басманная, 18с1	м. Красные ворота
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_iarendnyy_biznes_1542957929	56 000 000,00	303,00	184 818,48	Садовая-Спасская, 19к2	м. Красные ворота
https://rosrealt.ru/moskva-cao/kommercheskaja/375872	30 000 000,00	450,00	66 666,67	Басманный район	м. Красные ворота
https://rosrealt.ru/moskva-cao/kommercheskaja/376961	13 900 000,00	103,70	134 040,50	1-й Басманный переулок, 5/20с2	м. Комсомольская
https://rosrealt.ru/moskva-cao/kommercheskaja/375298	3 999 000,00	260,00	15 380,77	Сретенский переулок, 4	м. Сретенский бульвар
https://www.avito.ru/moskva-cao/kommercheskaja/378617	86 250 000,00	140,00	616 071,43	Покровка, 30	м. Чистые пруды
https://rosrealt.ru/moskva-cao/kommercheskaja/371289	149 000 000,00	553,00	269 439,42	Кривоколенный переулок	м. Чистые пруды
https://rosrealt.ru/moskva-cao/kommercheskaja/380381	19 000 000,00	120,00	158 333,33	Кривоколенный переулок, д. 14с1	м. Чистые пруды
Среднее значение, руб.			221 312,17		

Наименование источника	Цена предложения, руб.	S, кв.м.	Цена за 1кв.м, руб.	Местонахождение	
https://rosrealt.ru/moskva-cao/kommercheskaja/347503	171 500 000,00	200,40	855 788,42	Новый Арбат, 27	м. Смоленская
https://rosrealt.ru/moskva-cao/kommercheskaja/334676	25 000 000,00	63,00	396 825,40	пер. Плотников, 20	м. Смоленская
https://rosrealt.ru/moskva-cao/kommercheskaja/378617	315 500 000,00	448,80	702 985,74	Новый Арбат, 30/9	м. Смоленская
https://rosrealt.ru/moskva-yuzao/kommercheskaja/381658	50 000 000,00	500,00	100 000,00	Сколково	м. Киевская
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_355_m_1046209803	125 000 000,00	355,00	352 112,68	Смоленская, 7	м. Смоленская
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_nezhiloe_pomeschenie_psn_228.7_m_1526760750	69 000 000,00	228,70	301 705,29	Арбат, 6/2	м. Смоленская
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_291.5_m_v_r-ne_hamovniki_1211117887	100 000 000,00	291,50	343 053,17	Смоленский бульвар, 17с1	м. Смоленская
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_psn_sadovoe_koltso_hamovniki_1398751692	150 000 000,00	476,00	315 126,05	Смоленский бульвар, 10	м. Смоленская
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_260_m_1201238924	162 000 000,00	260,00	623 076,92	1-й Неопалимовский переулок, 8	м. Смоленская
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_283_m_952977837	141 500 000,00	283,00	500 000,00	пер. Ружейный, 3	м. Смоленская
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gagarinskiy_per_29_872_kv.m._prodazha_predstav_1084299272	370 000 000,00	872,00	424 311,93	Гагаринский переулок, 29	м. Смоленская
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_185.6_m_1164485104	86 000 000,00	185,60	463 362,07	Малый Николопесковский переулок, 9/1с2	м. Смоленская
Среднее значение, руб.			448 195,64		

Объекты оценки можно отнести к офисно-торговой недвижимости.

Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами данного имущества. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- состояние объекта оценки;
- экологические и сейсмические факторы.

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи:

- количество аналогичных предложений;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая чистота объекта.

15. Описание объектов оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности и достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. (ФСО №1).

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 (ФСО №1).

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности) (ФСО №3).

Анализ достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности (ФСО №1).

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.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе (ФСО №3).

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Наименование документа	Источник информации
Обзор региона и рынка, аналитика	http://ru.wikipedia.org/ ; http://www.g2p.ru/publications/?opn=53451 ; http://www.g2p.ru/publications/?opn=53451 ;
Используемые методики оценки и экономические показатели	http://www.gks.ru/ ; http://www.cbr.ru/ ; www.appraiser.ru
Аналоги на продажу	https://www.avito.ru/ ; http://1000skladov.ru/ ; https://rosrealt.ru/ ; http://www.restate.ru/

Настоящее описание объекта оценки приведено в соответствии с данными свидетельств о регистрации, кадастрового паспорта, а также по результатам внешнего осмотра.

Заказчиком предоставлены копии кадастрового паспорта, свидетельств о госрегистрации, на основании которых проведен расчет. Копии документов приведены в приложении к настоящему отчету.

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и подтверждающих документов)	Помещение
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, строение 7
Субъект права	ООО «Внешпромлизинг»
Свидетельство о госрегистрации права	77-АС 055672 от 15.04.2015г.
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0001084:2458
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Номера на поэтажном плане	Помещение II – комната I; этаж I, помещение III – комната I
Этаж	Антресоль
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	944,4
Наличие обременений	ипотека
Кадастровая стоимость, руб.	16 653 965,14
Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и подтверждающих документов)	Помещение
Назначение	Нежилое

Отчет № 2437А-01/04-2018
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, строение 8
Субъект права	ООО «Внешпромлизинг»
Свидетельство о государственной регистрации права	77-АО 711834 от 31.05.2013г.
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0001084:2459
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Номера на поэтажном плане	Помещение I – комната 1; этаж 2, помещение I – комната 1
Этаж	Этаж I. этаж 2
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	216,1
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	3 810 802,48

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и подтверждающих документов)	Помещение
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, строение 7а
Субъект права	ООО «Внешпромлизинг»
Свидетельство о государственной регистрации права	77-77/011-77/011/012/2015-101/2 от 07.09.2015г.
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0001084:2764
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Номера на поэтажном плане	Помещение I – комната 38
Этаж	Подвал
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	98,7
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	1 740 519,23

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и подтверждающих документов)	Помещение
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	г. Москва, пер. Ружейный, д. 3
Субъект права	ООО «Внешпромлизинг»
Свидетельство о государственной регистрации права	77-АО 544927 от 19.12.2012г.
Кадастровый (или условный) номер	77-77-12/029/2012-548
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Номера на поэтажном плане	Помещение XIV – комната 8
Этаж	Этаж 1
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	6,0
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	-

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и подтверждающих документов)	Помещение
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	г. Москва, пер. Ружейный, д. 3
Субъект права	ООО «Внешпромлизинг»
Свидетельство о государственной регистрации права	77-АО 544928 от 19.12.2012г.
Кадастровый (или условный) номер	77-77-12/029/2012-268
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Номера на поэтажном плане	Помещение II – комнаты с 12 по 25, 30а
Этаж	Этаж 2
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	324,2
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	-

Данные, полученные при осмотре, совпадают с данными, представленными Заказчиком.

При осуществлении сбора и обработке информации были получены следующие данные:

- сведения об обременении объекта оценки правами иных лиц имеются – ипотека;
- информация о технических и эксплуатационных характеристиках зданий;
- информация о количественных и качественных характеристиках зданий;
- анализ текущей конъюнктуры рынка оцениваемого имущества.

15.2. Описание месторасположения объектов оценки

Объект оценки – нежилые помещения с подземным паркингом, расположенные на ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, стр. 7,7а,8, в Басманном районе Центрального АО г. Москва, в квартале, граничащий с Садовым кольцом, Смоленским бульваром, пер. Большой Харитоньевский, пер. Большой Козловский и ул. Мясницкая. Типичное окружение объекта оценки – многоквартирные жилые дома, объекты социально-бытовой инфраструктуры, имеются объекты офисного и торгово-сервисного назначения. Подъездные пути в хорошем состоянии, асфальт – Садовое



Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426011, УР, г. Ижевск, пер. Северный, д. 49, к. 24,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru

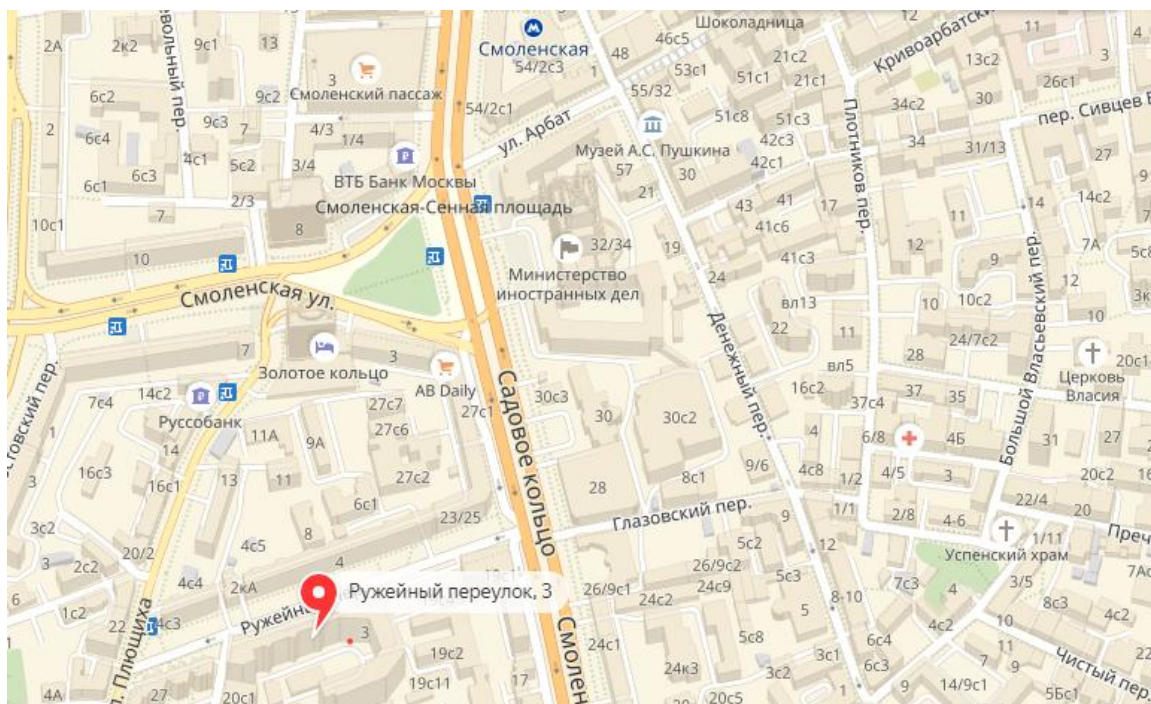
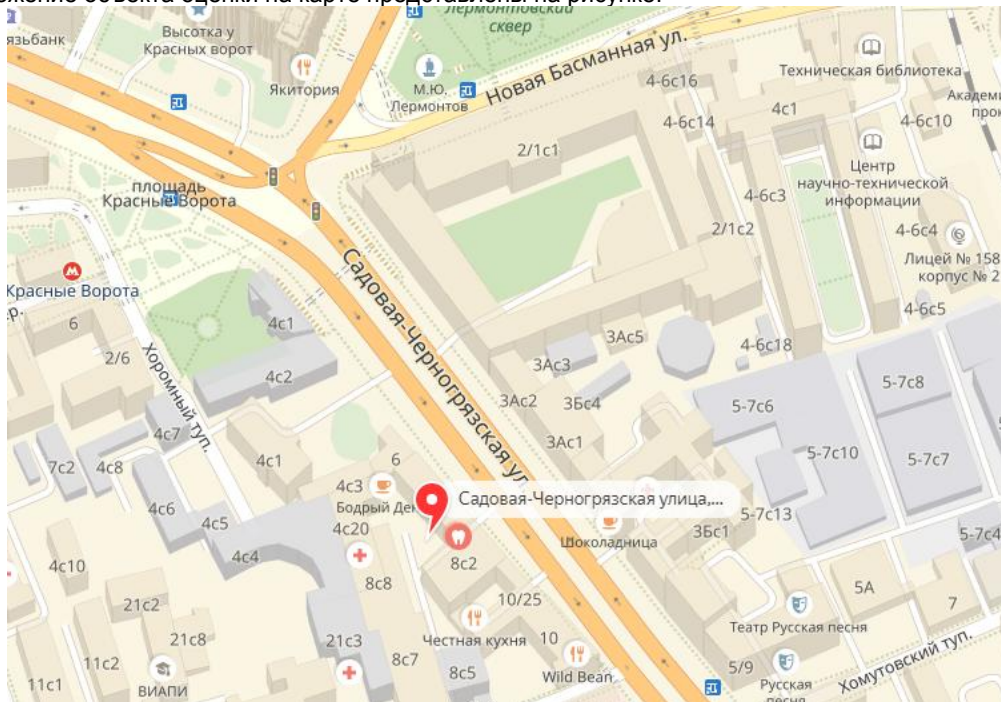


кольцо это крупная автомагистраль. Расстояние до ближайшей станции метро «Красные ворота» - 270м, «Чистые пруды» - 780м, «Сретенский бульвар» - 790м, в радиусе 100м находятся остановки общественного транспорта (автобус, маршрутное такси). Уровень развития инфраструктуры – хороший.

Объект оценки – нежилые помещения, расположенные на пер. Ружейный, д. 3, в районе Хамовники г. Москва, в квартале, граничащий с Садовым кольцом, Смоленским бульваром, улицей Плющиха и пер. 1-й Неопалимовский. Типичное окружение объекта оценки – многоквартирные жилые дома, объекты социально-бытовой инфраструктуры, имеются объекты офисного и торгово-сервисного назначения. Подъездные пути в хорошем состоянии, асфальт – Садовое кольцо это крупная автомагистраль. Расстояние до ближайшей станции метро «Смоленская» - 570-650м, «Киевская» - 830м, в радиусе 100м находятся остановки общественного транспорта (автобус, маршрутное такси). Уровень развития инфраструктуры – хороший.

15.3. Расположение объекта оценки на карте

Расположение объекта оценки на карте представлены на рисунке.



15.4. Заключение

Оцениваемые объекты – нежилые офисные-торговые помещения, на 1,2 этажах с подземной парковкой для автомобилей. Состояние оцениваемого имущества хорошее, имеются коммуникации: отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция. Нежилые помещения – офисного назначения класса В. Уровень общественно-деловой

активности – высокий, т.к. небольшая удаленность от станции метро. На взгляд оценщика, в сегодняшнем состоянии объекты оценки привлекательны для ведения предпринимательской деятельности.

16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которого является согласование меры обмена товара (услуги).

При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке принимают рыночную стоимость товара (услуги), которая отражает сложившуюся ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально-экономических и политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется **анализом наилучшего и наиболее эффективного использования** (*highest and best use analysis*).

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- *быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;*
- *быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;*
- *быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;*
- *быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.*

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может добавлять или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать оптимальным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из его оптимального назначения, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной.

НЭИ земельного участка не проводился, т.к. в оценке представлены объекты без земельного участка.

Оптимальное использование – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- *снос строений;*
- *реконструкция или обновление;*
- *продолжение использования в текущем состоянии.*

Снос улучшений: анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов. В настоящее время снос существующих улучшений – нецелесообразен.

Реконструкция и ремонт: данные объекты недвижимости (назначение – офисное, торговое) имеет физический износ. Проведение реконструкции и/или капитального ремонта не является необходимым для начала получения дохода от данного объекта.

Продолжение текущего варианта использования: представляется наиболее реальным. Объемно-планировочное решение объекта оценки соответствует требованиям.

Существующие помещения могут быть снесены только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов. Как было уже указано ранее, снос оцениваемой недвижимости нецелесообразен.

Как альтернатива сносу, существующее улучшение могло бы использоваться в другом назначении, или могло бы быть в том состоянии, в котором оно находится сейчас. Возможными вариантами использования объекта являются:

1. *Офисное.*
2. *Торговое.*

Факторы	Офисное	Торговое
Потенциал местоположения	+	+
Рыночный спрос	+	+
Правовая обоснованность	+	+
Физическая возможность	+	+
Финансовая оправданность	+	+
Максимальная эффективность	+	+
Итого	6	6

Представленный возможный вариант использования объекта рассмотрен в соответствии с необходимыми критериями, такими как физически возможное использование, законодательно разрешенное использование, а также финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Физически возможное использование – объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемых объектов по прямому назначению – офисное, торговое.

Законодательно разрешенное использование – каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объектов оценки не выявлено.

Фактор юридической разрешенности подтверждает выбранное наиболее эффективное использование объекта недвижимости. Таким образом, любая деятельность с использованием рассматриваемого объекта недвижимости может предполагать или снос строений, или использование их по прямому назначению без сноса. Снос, однако, экономически необоснован.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование – в рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными.

Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости, т.е. потенциального покупателя (инвестора) интересует, каким потенциалом повышения стоимости обладает данная собственность.

Предполагаемыми в рамках данного отчета возможными вариантами использования рассматриваемого объекта недвижимости является их текущее назначение.

Анализируя наиболее типичное использование торговых объектов, расположенных в рассматриваемой части региона, а также исходя из технических особенностей объектов оценки, можно с достаточной степенью вероятности сказать, что использование оцениваемого здания **безальтернативно**.

Оптимальным в таком случае будет сценарий использования из числа финансово осуществимых, который создает максимальную остаточную стоимость для земельного участка и расположенных на нем зданий. При этом использование объекта должно обеспечить доход, превышающий доход от земельного участка и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Альтернативных вариантов использования оцениваемого объекта не существует.

Даже без учета дополнительных затрат на переоборудование зданий можно сделать вывод об экономической нецелесообразности такого переоборудования и смены функционального назначения объекта оценки.

Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание расположение объекта оценки, его правовой режим, физические условия и текущее состояние, мы пришли к выводу, что оптимальным вариантом использования оцениваемых объектов безальтернативно являются помещения офисного и торгового назначения.

Исходя из возможных вариантов использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование их по прямому назначению.

17. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

При применении этого метода стоимость объектов оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объектов 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 были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми Объектами;
- 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 оцениваемыми Объектами 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 оцениваемыми Объектами; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых Объектов.

17.1. Определение стоимости Объектов методом сравнения сопоставимых продаж.

При сравнительном анализе стоимости Объектов мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

17.2. Пояснения к корректировкам

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объектов, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемыми Объектами. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемые Объекты.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Статистические методы расчета поправок - суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо характеристик.

Данный метод трудоемок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Метод парных продаж не применялся, так как при анализе рынка недвижимости, не было выявлено объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного из параметров. Статистический метод также не применим в данном случае, в связи с отсутствием достаточно развитого рынка недвижимости, вследствие чего не возможен анализ большого количества репрезентативных выборок. Таким образом, в данном случае, возможно применение экспертного метода расчета и внесения поправок.

Расчет рыночной стоимости выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Права собственности на недвижимость;
2. Состояние рынка;
3. Экономические характеристики;
4. Условия финансирования;
5. Местоположение;
6. Характер использования;
7. Условия продажи;
8. Физические характеристики;
9. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

В процессе проведения данного анализа Оценщик располагал достаточно точными и официальными сведениями о продажах (предложениях к продаже) определенного количества объектов недвижимости, которые можно было бы рассматривать как аналоги для сравнения с оцениваемым объектом.

17.3. Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение Оценщика о том, насколько оцениваемый объект лучше или хуже сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные

денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

17.4. Определение стоимости объекта экспертным методом расчета и внесения поправок

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложений. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. За единицу сравнения принята величина, равная 1 м² общей площади здания (помещения).

В ходе проведенного анализа рынка были выявлены следующие объекты аналоги. Объекты-аналоги подбирались таким образом, чтобы у них не было отличий от оцениваемого объекта, на которые нельзя внести корректировки.

Данные о сравниваемых объектах, полученные на основе информации о предложениях помещений и зданий производственного назначения представлены ниже.

17.5. Расчет стоимости объектов.

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта, необходимо провести корректировку цен объектов – аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Учтены процентные поправки. Скорректированная цена $C_{\text{ен}i}$ единицы сравнения после учета i –й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$C_{\text{ен}i} = C_{\text{ен}(i-1)} * (1 \pm P_{\text{ен}i}),$$

где:

$C_{\text{ен}(i-1)}$ – цена единицы сравнения до внесения i –й процентной поправки;

$P_{\text{ен}i}$ – величина i –й процентной поправки.

Буква «п» в обозначении поправки означает, что поправка - процентная.

Определение рыночной стоимости по данному подходу было осуществлено с применением совместного анализа парного набора данных и относительного сравнительного анализа. Применение этих методик включает выполнение четырех последовательных этапов:

- Определение элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого объекта;
- Измерение корректировки для каждого элемента сравнения с использованием количественной или качественной методики;
- Проведение окончательной коррекции цены продажи для каждого объекта сравнения по всем элементам;
- Анализ скорректированных продажных цен с целью получения единого показателя стоимости.

При применении качественной методики все объекты делят на две группы: имеющие большие сравнительные характеристики и имеющие меньшие сравнительные характеристики, чем оцениваемый объект. Если все объекты сравнения превосходят по своим характеристикам объект оценки, то определить возможный диапазон стоимости невозможно. Аналогичное положение и в случае, если объект оценки превосходит все объекты сравнения.

На взгляд Оценщика, подобранные объекты аналоги наиболее приближены к объекту оценки, а при различии характеристик – вводится обоснованная корректировка.

17.6. Описание объектов-аналогов

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_150.00_m_1200025364	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_torgovoe_pomeschenie_284_m_1459137234	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_torgovoe_pomeschenie_284_m_1494805225	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_torgovoe_pomeschenie_284_m_1494805225	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_318_m_997648880	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_318_m_997648880	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_318_m_997648880
Наименование объекта	Нежилое помещение, 1 этаж	Нежилое помещение, 1 этаж	Нежилое помещение, цоколь	Нежилое помещение, 2 этаж	Нежилое помещение, 1 этаж	Нежилое 2-хэтажное здание	Нежилое 4-хэтажное здание
Адрес объекта	г. Москва, Мясницкий проезд, д. 2 (м. Красные ворота)	г. Москва, Большой Козловский переулок, д. 11с1 (м. Красные ворота)	г. Москва, ул. Садовая-Спасская, 19к1 (м. Красные ворота)	г. Москва, ул. Новая Басманная, 13/2с1 (м. Красные ворота)	г. Москва, 1-й Басманный переулок, 5/20с1 (м. Красные ворота)	г. Москва, Большой Харитоньевский пер., 24с2 (м. Красные ворота)	г. Москва, ул. Жуковского, д. 2 (м. Красные ворота)
Назначение	Офисное, торговое	Офисное, торговое	Офисное, торговое	Офисное, торговое	Офисное	Офисное, торговое	Офисное, торговое
Дата предложения	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Март 2018	Апрель 2018	Март 2018	Апрель 2018
Общая площадь, м ²	150,00	129,00	284,00	478,00	318,00	3 500,00	1 818,00
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция
Дополнительные компоненты	Прилегающая асфальтированная территория	Прилегающая асфальтированная территория	Прилегающая асфальтированная территория	Прилегающая асфальтированная территория	Прилегающая асфальтированная территория	Прилегающая асфальтированная территория	Прилегающая асфальтированная территория
Текущее использование объекта	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Цена продажи (с НДС), руб.	44 500 000,00	46 500 000,00	75 000 000,00	100 000 000,00	73 000 000,00	925 000 000,00	499 999 999,00
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сервитуты	Без обременения	Без обременения	Без обременения	Без обременения	Без обременения	Без обременения	Без обременения

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/garazh_i_mashinomesto/mashinomesto_13_m_1098833769	https://www.avito.ru/moskva/garazh_i_mashinomesto/mashinomesto_15_m_1209519722	https://www.avito.ru/moskva/garazh_i_mashinomesto/mashinomesto_16_m_1359870276	https://www.avito.ru/moskva/garazh_i_mashinomesto/mashinomesto_19_m_912028714
Наименование объекта	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Адрес объекта	г. Москва, Даев пер., д. 33 (м. Сретенский бульвар)	г. Москва, Казарменный переулок, д. 3 (м. Чистые пруды)	г. Москва, Рыбников пер, д. 4 (м. Сретенский бульвар)	г. Москва, Бобров пер, д. 6с4 (м. Чистые пруды)

Отчет № 2437А-01/04-2018
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Назначение	Нежилое, гаражное	Нежилое, гаражное	Нежилое, гаражное	Нежилое, гаражное
Дата предложения	Март 2018	Апрель 2018	Март 2018	Март 2018
Общая площадь, м ²	13,00	15,00	16,00	19,00
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция
Дополнительные компоненты	Прилегающая асфальтированная территория	Прилегающая асфальтированная территория	Прилегающая асфальтированная территория	Прилегающая асфальтированная территория
Текущее использование объекта	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению
Состояние	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Цена продажи (с НДС), руб.	1 900 000,00	2 750 000,00	2 750 000,00	2 700 000,00
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сервитуты	Без обременения	Без обременения	Без обременения	Без обременения

	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_253_m_1117885813	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_572794688	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_676_m_1009052407
Наименование объекта	Нежилое помещение, 1 этаж	Нежилое помещение, 1 этаж	Нежилое 3-этажное здание
Адрес объекта	г. Москва, Саввинская наб., д. 3 (м. Киевская, Смоленская)	г. Москва, Смоленская наб., д. 5/13 (м. Смоленская)	г. Москва, Смоленская бульвар, д. 24с2 (м. Смоленская)
Назначение	Офисное, торговое	Офисное, торговое	Офисное, торговое
Дата предложения	Март 2018	Апрель 2018	Март 2018
Общая площадь, м ²	253,00	1 041,00	676,00
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция	Электричество, отопление, водоснабжение, вентиляция
Дополнительные компоненты	Прилегающая асфальтированная территория	Прилегающая асфальтированная территория	Прилегающая асфальтированная территория
Текущее использование объекта	по назначению	по назначению	по назначению
Состояние	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Цена продажи (с НДС), руб.	35 000 000,00	250 000 000,00	115 000 000,00
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сервитуты	Без обременения	Без обременения	Без обременения

На основе сопоставления и анализе информации о продажах аналогичных объектов недвижимости были внесены следующие поправки, представленные в приложении к настоящему Отчету.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – помещение, общей площадью 216,1 кв.м., этаж 1; этаж 2, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комната 1; этаж 2, помещение I – комната 1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, стр. 8, определенная сравнительным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:

242173 руб. х 216,1 м² = 52 334 000,00 руб.

52 334 000 (Пятьдесят два миллиона триста тридцать четыре тысячи) рублей

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – помещение, общей площадью 944,4 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль, помещение II – комната 1; этаж 1, помещение III – комната 1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, стр. 7, определенная сравнительным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:

256332 руб. х 944,4 м² = 242 080 000,00 руб.

242 080 000 (Двести сорок два миллиона восемьдесят тысяч) рублей

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – помещение, общей площадью 98,7 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комната 38, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, стр. 7а, определенная сравнительным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:

108983 руб. х 98,7 м² = 10 757 000,00 руб.

10 757 000 (Десять миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч) рублей

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – помещение, общей площадью 324,2 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение II – комнаты с 12 по 25,30а, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 3, определенная сравнительным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:

184486 руб. х 324,2 м² = 59 810 000,00 руб.

59 810 000 (Пятьдесят девять миллионов восемьсот десять тысяч) рублей

18. Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно поражается в форме рентного дохода от эксплуатации и дохода от продажи недвижимости в конце периода владения. Доходный подход включает в себя два основных приема - технику прямой капитализации и технику дисконтирования.

Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе ожидаемого годового дохода от его эксплуатации умножением его на специальный коэффициент (ставку капитализации), отражающий сложившуюся ситуацию на рынке взаимосвязь между стоимостью иного имущества и уровнем получаемого от него дохода. Метод хорошо работает при условии остаточной стабильности и неизменности ожидаемых годовых доходов в течение определенного периода в будущем и применении данного приема способствует стабилизации экономической и не в меньшей степени политической российской реальности.

В соответствии со вторым приемом делается прогноз на определенный период в будущем относительно финансовых потоков от объекта недвижимости с учетом их переменного характера, состоящих из операционных доходов и затрат, инвестиций в объект, а также вероятной цены его продажи в конце этого периода, а затем величины таких распределенных во времени будущих финансовых потоков дисконтируются к их текущей стоимости на момент оценки использованием специального коэффициента (ставки дисконтирования), отражающий риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости. Суммарная величина рванных текущих стоимостей и выражает стоимость объекта доходной недвижимости.

В рамках доходного подхода использован метод дисконтирования денежных потоков.

18.1. Метод дисконтирования денежных потоков.

Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:

- определить ожидаемый доход от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определить возможные потери от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для расчета валового дохода (ВД);
- определить все расходы и вычесть их из валового дохода (ВД) для получения чистого операционного дохода;
- определить динамику валового дохода и эксплуатационных расходов на прогнозный период;
- определить стоимость имущества на конец прогнозного периода методом прямой капитализации;
- определить ставку дисконтирования;
- рассчитать чистую текущую стоимость.

Стоимость объекта определяется как поток доходов (расходов), приведенный к дате оценки.

$$Vo = \sum_{k=1}^{n^*+nэ} \frac{I_k}{(1+Y)^k} = \sum_{k=1}^{n^*} \frac{I_k}{(1+Y)^k} + \sum_{k=n^*+1}^{n^*+nэ} \frac{I_k}{(1+Y)^k}$$

Vo – расчетное значение стоимости объекта

I_k – доход за *k*-тый период

Y – ставка дисконтирования

Период *n** – период выхода на постоянный поток,

Период *nэ* – период экономической жизни объекта

18.2. Анализ ставки арендной платы по помещениям

Анализ ставки арендной платы по нежилым (офисным) помещениям представлен в таблице:

Таблица 4. Определение рыночной ставки арендной платы за пользование нежилыми помещениями в г. Москва, вблизи ст.м. Красные ворота

Элементы сравнения	Объекты сравнения – помещения		
	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Функциональное назначение	Офисное помещение	Помещение свободного назначения	Офисное помещение
Адрес	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 13/3 (ст.м. Красные ворота, Чистые пруды, Тургеневская)	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 16-18с1 (ст.м. Красные ворота, Курская, Чистые пруды)	г. Москва, Хоромный тупик, 4с1 (ст.м. Красные ворота, Чистые пруды, Сретенский бульвар)
Местоположение	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Передаваемые правомочия	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Общая площадь помещений, м ²	144	370,3	48,0
Стоимость аренды 1 м ² руб. в месяц	2000,0	1620,0	1665,0
Скидка на уторговывание, (%)	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная стоимость, руб.	1860,0	1507,0	1548,0
Поправка на местоположение, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	1860,0	1507,0	1548,0
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	1860,0	1507,0	1548,0
Охрана	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	Есть	Есть
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	http://www.avito.ru/ тел. 8-495-150-01-89	http://www.avito.ru/ тел. 8-958-769-60-29	http://www.avito.ru/ тел. 8-495-796-46-78

Средняя стоимость аренды 1 кв. м. в мес. с НДС, руб.			1638,0
--	--	--	--------

Таблица 5. Определение рыночной ставки арендной платы за пользование нежилыми помещениями в г. Москва, вблизи ст.м. Смоленская

Элементы сравнения	Объекты сравнения – помещения		
	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Офисное помещение	Нежилое помещение
Адрес	г. Москва, Смоленская-Сенная площадь, д. 27с6 (ст.м. Смоленская, Киевская, Парк Культуры)	г. Москва, Ружейный пер., 4с1 (ст.м. Смоленская, Киевская, Парк Культуры)	г. Москва, Гагаринский переулок, д. 33 (ст.м. Смоленская, Кропоткинская, Парк Культуры)
Местоположение	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Переданные правомочия	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Общая площадь помещений, м ²	1639,0	42,0	150,0
Стоимость аренды 1 м ² руб. в месяц	2583,0	2595,0	2250,0
Скидка на уторговывание, (%)	-7,00	-7,00	-7,00
Поправка на местоположение, %	0	0	0
Поправка на этаж, %	-14	-14	-14
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	2041,0	1778,0	2050,0
Охрана	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	Есть	Есть
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	http://www.avito.ru/ тел. 8-495-150-01-89	http://www.avito.ru/ тел. 8-499-372-08-41	http://www.avito.ru/ тел. 8-495-150-01-89
Средняя стоимость аренды 1 кв. м. в мес. с НДС, руб.			1956,0

Все цены приведены в рублях.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость аренды 1 м² общей площади сдаваемых помещений.

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки, требующие введения корректировок.

Поправки принимаются оценщиком экспертно, в процентном выражении.

Основу метода экспертных оценок составляет субъективное решение оценщика о том, как в процентном отношении влияет анализируемый параметр на цену. Как правило, анализируются те объекты, расхождение параметров которых с оцениваемым объектом не приводит к отклонению стоимости более чем на 30%²⁰.

Цена предложения к реальной рыночной цене - уторговывание. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено.

Для расчета взяты цены предложения к аренде объектов аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального арендатора, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта, либо, в случае отсутствия потенциальных арендаторов, вынужденное снижение стоимости предлагаемого объекта самим продавцом. На основании информации, представленной риэлтерскими компаниями, средняя скидка которую оказывает арендодатель арендатору при аренде недвижимости, составляет 5-15% в зависимости от типа, размера и стоимости объекта.

В данном случае для нежилых помещений поправка составит в среднем (-7%) (согласно справочника Лейфера).

Дата предложения. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен аренды. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги были предложены к аренде в срок, не превышающий 6 месяцев, поэтому нет необходимости вводить поправку, обычно (по данным периодической литературы и рекламных журналов) рынок сдачи в аренду недвижимости составляет от 3 до 6 месяцев.

Местоположение. Поправки на местоположение необходимы в том случае, если объекты располагаются поблизости. В данном случае, Оценщик принял решение, в качестве объектов аналогов выбрать предложения к аренде в одинаковых районах, т.к. по удаленности и коммерческой привлекательности равнозначны, поэтому поправка не вводилась

Общая площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты, имеют более низкую в пересчете на единицу стоимость. В данном случае поправка не вводилась, так как есть возможность сдать помещение по частям.

Назначение объектов. Величина данной корректировки учитывает различие в использовании сравниваемых объектов. Различия, вызванные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают возможную деятельность, а, соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данным объектом. Наиболее доходными объектами считаются торговые помещения, затем административные, далее производственные, складские, производственно-складские, гаражные и наименее

²⁰ Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова; под ред. Проф. М.А.Федотовой М.: КНОРУС, 2007, стр. 223

доходными и полезными являются вспомогательные объекты. В данном случае поправка не вводилась, так как предполагается, что объекты имеют одинаковое назначение.

Инженерное обеспечение. Наличие коммуникаций играет огромную роль в выборе потенциального покупателя.

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию. Согласно анализа сборников УПВС, наиболее дорогое в установке является отопление (20-30%), водоснабжение и канализация (по 10-14%), далее идет электроосвещение (5-10%), вентиляция (2-10%), газоснабжение (6-8%). Наименее дорогими являются радио, телефон, телевидение (по 2-4%) от общей стоимости внутренних и санитарно-технических устройств при новом строительстве. В данном случае корректировка не вводилась, т.к. объект оценки и аналоги имеют достаточный набор коммуникаций, необходимый для ведения деятельности.

Этажность. Пешеходный трафик напрямую зависит от расположения объекта в здании, т.е. соответственно и выручка. Объект оценки находится на 2м этаже, что хуже по отношению к объектам аналогам. Согласно справочника Лейфера, поправка составит 14%.

Эксплуатационное состояние объекта. Общее состояние объекта отражает мотивировку покупателя для приобретения недвижимости.

Данная корректировка учитывает физическое состояние конструктивных элементов и инженерного обеспечения помещений, а также степень готовности к эксплуатации, то есть технического состояния помещений в целом. Состояние объекта оценки определялось как «хорошее», что одинаково по отношению к аналогам. В данном случае поправка не вводилась.

Стоимость 1 м². Оценщик определил стоимость 1 м² помещений объектов-аналогов пропорционально их площадям. Стоимость 1 м² помещения оцениваемого объекта определялась как средневзвешенное значений стоимости 1 м² объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость арендной ставки объекта, расположенного в г. Москва составит:

Средняя стоимость аренды 1 м² нежилых помещений (вблизи ст.м. Красные ворота), аналогичных оцениваемому в месяц составит (округленно):

1 638 (Одна тысяча шестьсот тридцать восемь) рублей

Средняя стоимость аренды 1 м² нежилых помещений (вблизи ст.м. Смоленская), аналогичных оцениваемому в месяц составит (округленно):

1 956 (Одна тысяча девятьсот пятьдесят шесть) рублей

Величина арендных ставок определена с условием «коммунальные платежи не включены» - полагаемый арендатор несет издержки по обеспечению электроэнергией, охраной, клининговыми и иными услугами, необходимых для эксплуатации недвижимости.

В данном случае оценщик использует реальную модель для расчета денежных потоков, то есть все данные фиксированы на дату оценки и предполагается, что они не будут меняться.

В качестве арендопригодной выбрана площадь, соответствующая от 50 до 95% от общей площади объекта (типичное для данного сегмента рынка соотношение полезной и вспомогательной площади варьируется в интервале от 50 до 90%, так как зачастую в аренду сдаются также и помещения общего пользования).

Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Тщательно выполненный прогноз позволяет предсказать характер изменения денежных потоков на более долгий срок.

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз. (См. учебник Грязновой А. Г. «Оценка недвижимости», стр. 154).

Коэффициент загрузки и потери в арендной плате

Вероятность получения арендной платы по договорам аренды не всегда бывает 100%. Это вызвано как объективными, так и субъективными факторами, такими как: смена арендаторов, не выполнение отдельными арендаторами условий договоров и т.д. Согласно данным анализа рынка по сдаче в аренду подобных помещений и допущения, что оцениваемое помещение сдается полностью одному арендатору, коэффициент загрузки составляет 90%.

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. Операционные расходы можно разделить на две основные группы:

Постоянные расходы

- налог на имущество (2,2% от стоимости улучшений);
- платежи за пользование земельным участком (арендный или налоговый платеж);
- страховой сбор (от 0,5% до 3% от стоимости улучшений).

Переменные расходы

- Затраты на управление (оплата управляющей компании)
- Резерв на замещение

Управление

Для данного объекта расходы на управление определялись исходя из расчета оплаты услуг управляющего и бухгалтера по совместительству, выполняющего отчетность. За ставку управляющего персонала принята средняя заработная плата по г. Москва согласно данным государственной статистики РФ за последний отчетный период.

Налог на здание (налог на имущество)

Налог на имущество составляет 2,2% от остаточной стоимости имущества. Справка о балансовой/остаточной стоимости на дату оценки не предоставлена.

Капитальные резервы

Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания/помещения. Капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов в соответствии с ВСН 58-88(р) производится раз в 20 - 30 лет, нас же интересует величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта. Принято определять эту величину в процентах от полной восстановительной стоимости (8%). (См. учебник Грязновой А. Г. «Оценка недвижимости», стр. 158).

Страховка

Согласно данным страховых компаний г. Москва, тариф для объектов недвижимости (в зависимости от группы капитальности здания и условий его эксплуатации) составляет в среднем от 0,3% до 0,5% от балансовой стоимости.

Выявлено, что для I и II групп капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,3%; для III группы капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,4%; для IV и V групп капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,5%. В данном случае сумма страховых взносов не определялась, т.к. справка о балансовой/остаточной стоимости на дату оценки не предоставлена.

Эксплуатационные расходы всего

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, воды и др.).

Эксплуатационные расходы определялись как сумма расходов на управление, налог на имущество, капитальные резервы, страховка.

18.3. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Составляющими элементами ставки дисконтирования являются:

БН - безрисковая норма прибыли (безрисковая ставка);

Р - премия за риск рынка недвижимости;

Л - премия за низкую ликвидность;

И - риск инфляции;

У - риск управления недвижимостью;

Ф - финансовый риск;

АК - арендные и кредитные риски.

Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект. Согласно методическим рекомендациям, в качестве безрисковой ставки можно применять ставку по долгосрочным депозитам в банках высшей категории надежности, либо доходность по государственным ценным бумагам. В данном случае применяем ставку рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки составляет — 7,25%²¹.

Премия за риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночный уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный доход.

Систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примером этого вида риска являются: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, установление ограничений на уровень арендной платы и т. д.

Несистематический риск — это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на подобные объекты: трещины в фундаменте, изъятие земли для государственных нужд, пожар и т. д.

Таблица 6

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный							1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1						
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ	Статичный	1									
Недогрузка имущественного комплекса	Динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	Динамичный					1					
Криминальные факторы	Динамичный		1								
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Нарушение технологии производства	Динамичный	1									
Количество наблюдений		3	4	0	1	1	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		3	8	0	4	5	0	7	0	0	0
Сумма		27									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение, %		2,7									

Итоговое значение премии за риск составит 2,7%.

²¹ <http://www.cbr.ru/>;

Премия за низкую ликвидность отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной. Недвижимость относительно ликвидна. Особенно высока эта премия в России, так как слабо развита ипотека. Срок экспозиции в данном случае может составить 3-6 месяца (принимая среднее 4,5 мес.), на основе ставки рефинансирования поправка составит $7,25/12 \times 4,5 = 2,72\%$.

Премия за низкую ликвидность составляет – 2,72%.

Инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск подлежит оценке с трудом, с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 2 до 8 %. Премия принимается в данном случае в среднем размере 5%, так как по объекту оценки с учетом местоположения, вероятность потерь невелика.

Таким образом, ставка дисконтирования составляет 17,69%.

В результате получена номинальная ставка доходности. Связь реальной и номинальной ставок дисконтирования определяется по Формуле Фишера:

$$Y_n = Y_r + \lambda + \lambda * Y_r, \quad Y_r = \frac{Y_n - \lambda}{1 + \lambda}$$

Y_n – номинальная ставка дисконтирования.

Y_r – реальная ставка дисконтирования,

λ – индекс инфляции в прогнозный период (общий уровень инфляции).

Таблица 7. Расчет реальной ставки дисконтирования

Безрисковая ставка	7,25%
Ставка дисконтирования (номинальная)	17,69
Прогноз инфляции	4%
Безрисковая ставка реальная	6%
Ставка дисконтирования (реальная)	13,69

18.4. Определение ставки капитализации

При известной ставке дисконта ставка капитализации определяется в общем виде по следующей формуле:

$$R = d + g$$

где:

R – ставка капитализации;

d – ставка дисконта;

g – возврат капитала.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- **Прямолинейный возврат капитала (Метод Ринга)**

Данный метод предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями, а процентная ставка (доход на капитал) начисляется только на оставшуюся сумму первоначального капитала.

- **Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда)**

Норма возврата от инвестиции как составная часть ставки капитализации определяется в этом случае как фактор фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Часть суммарного потока доходов составляет доход на инвестиции. Данный метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции.

- **Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (Метод Хоскольда)**

Данный метод используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

В данном случае норма возврата определялась методом Ринго.

Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения. Срок оставшейся экономической жизни в среднем составляет 25 лет.

$$g = 100\%/25 \text{ лет} = 2,50\% \text{ в год норма возврата}$$

Таким образом, коэффициент капитализации составит:

$$R = \text{реальный} = 13,69\% + 2,50\% = 16,19\%.$$

Определение рыночной стоимости доходным подходом

Таблица 8. Определение рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Расчет стоимости объекта на конец периода
1	Площадь, кв. м. (согласно правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)	216,10	216,1	216,1	216,1	216,1	216,1
2	Вероятная арендная ставка в год, руб. (п. 19.2 Отчета + в среднем 10% инфляция)	19 656,00	21 621,60	23 783,76	26 162,14	28 778,35	31 656,18
3	ПВД, руб. (строка 1 * строка 2)	4 247 661,60	4 672 427,76	5 139 670,54	5 653 637,59	6 219 001,35	6 840 901,48
4	Коэффициент загрузки (п. 19.2 Отчета)	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
5	ДВД, руб. (строка 3 * строка 4)	3 822 895,44	4 205 184,98	4 625 703,48	5 088 273,83	5 597 101,21	6 156 811,34
6	Расходы на управление, (3% от ДВД), руб.	114 687	126 156	138 771	152 648	167 913	184 704
7	Расходы на содержание объекта (7% от ДВД), руб.	267 602,68	294 362,95	323 799,24	356 179,17	391 797,08	430 976,79
8	Налоги (2,2 % БС), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Отчет № 2437А-01/04-2018
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



9	Капрезервы (8% от ДВД), руб.	305 831,64	336 414,80	370 056,28	407 061,91	447 768,10	492 544,91
10	Страховка (0,3% БС)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Эксплуатационные расходы всего, руб. (стр.6 + стр.7 + стр.8 + стр.9 + стр.10)	688 121	756 933	832 627	915 889	1 007 478	1 108 226
12	ЧОД, руб. (стр.3 * стр.4 – стр.11)	3 134 774,26	3 448 251,69	3 793 076,86	4 172 384,54	4 589 623,00	5 048 585,29
13	Ставка капитализации, % (п.19.4 Отчета)						16,19
14	Реверсия, руб. (ЧОД в конце периода / стр.13 * 100)						31 183 355,74
15	Ставка дисконтирования, % (п.19.3 Отчета)	13,69	13,69	13,69	13,69	13,69	13,69
16	Коэффициент дисконтирования (1/1 + стр.15)	0,8796	0,7737	0,6805	0,5986	0,5265	0,5265
17	Текущая стоимость денежных потоков, руб. (стр.12 * стр.16)	2 757 299,90	2 667 807,10	2 581 218,94	2 497 441,14	2 416 382,49	16 417 669,80
18	Чистая текущая стоимость объекта, руб. (сумма по стр. 17)						29 338 000,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – помещение, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, стр. 8, общей площадью 216,1кв.м., определенная доходным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:

29 338 000 (Двадцать девять миллионов триста тридцать восемь тысяч) рублей

Таблица 9. Определение рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Расчет стоимости объекта на конец периода
1	Площадь, кв. м. (согласно правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)	944,40	944,4	944,4	944,4	944,4	944,4
2	Вероятная арендная ставка в год, руб. (п.19.2 Отчета + в среднем 10% инфляция)	19 656,00	21 621,60	23 783,76	26 162,14	28 778,35	31 656,18
3	ПВД, руб. (строка 1 * строка 2)	18 563 126,40	20 419 439,04	22 461 382,94	24 707 521,24	27 178 273,36	29 896 100,70
4	Коэффициент загрузки (п.19.2 Отчета)	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
5	ДВД, руб. (строка 3 * строка 4)	16 706 813,76	18 377 495,14	20 215 244,65	22 236 769,11	24 460 446,03	26 906 490,63
6	Расходы на управление, (3% от ДВД), руб.	501 204	551 325	606 457	667 103	733 813	807 195
7	Расходы на содержание объекта (7% от ДВД), руб.	1 169 476,96	1 286 424,66	1 415 067,13	1 556 573,84	1 712 231,22	1 883 454,34
8	Налоги (2,2 % БС), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Капрезервы (8% от ДВД), руб.	1 336 545,10	1 470 199,61	1 617 219,57	1 778 941,53	1 956 835,68	2 152 519,25
10	Страховка (0,3% БС)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Эксплуатационные расходы всего, руб. (стр.6 + стр.7 + стр.8 + стр.9 + стр.10)	3 007 226	3 307 949	3 638 744	4 002 618	4 402 880	4 843 168
12	ЧОД, руб. (стр.3 * стр.4 – стр.11)	13 699 587,28	15 069 546,01	16 576 500,61	18 234 150,67	20 057 565,74	22 063 322,32
13	Ставка капитализации, % (п.19.4 Отчета)						16,19
14	Реверсия, руб. (ЧОД в конце периода / стр.13 * 100)						136 277 469,52
15	Ставка дисконтирования, % (п.19.3 Отчета)	13,69	13,69	13,69	13,69	13,69	13,69
16	Коэффициент дисконтирования (1/1 + стр.15)	0,8796	0,7737	0,6805	0,5986	0,5265	0,5265
17	Текущая стоимость денежных потоков, руб. (стр.12 * стр.16)	12 049 949,23	11 658 847,88	11 280 440,38	10 914 314,73	10 560 072,31	71 748 483,87
18	Чистая текущая стоимость объекта, руб. (сумма по стр. 17)						128 212 000,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – помещение, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, стр. 7, общей площадью 944,4кв.м., определенная доходным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:

128 212 000 (Сто двадцать восемь миллионов двести двенадцать тысяч) рублей

Таблица 10. Определение рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Расчет стоимости объекта на конец периода
1	Площадь, кв. м. (согласно правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)	324,20	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2
2	Вероятная арендная ставка в год, руб. (п.19.2 Отчета + в среднем 10% инфляция)	23 472,00	25 819,20	28 401,12	31 241,23	34 365,36	37 801,89
3	ПВД, руб. (строка 1 * строка 2)	7 609 622,40	8 370 584,64	9 207 643,10	10 128 407,41	11 141 248,16	12 255 372,97
4	Коэффициент загрузки (п.19.2 Отчета)	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90



Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426011, УР, г. Ижевск, пер. Северный, д. 49, к. 24,
тел. 8-906-81-666-91
e-mail garusdir@yandex.ru



Отчет № 2437А-01/04-2018
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



5	ДВД, руб. (строка 3 * строка 4)	6 848 660,16	7 533 526,18	8 286 878,79	9 115 566,67	10 027 123,34	11 029 835,67
6	Расходы на управление, (3% от ДВД), руб.	205 460	226 006	248 606	273 467	300 814	330 895
7	Расходы на содержание объекта (7% от ДВД), руб.	479 406,21	527 346,83	580 081,52	638 089,67	701 898,63	772 088,50
8	Налоги (2,2 % БС), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Капрезервы (8% от ДВД), руб.	547 892,81	602 682,09	662 950,30	729 245,33	802 169,87	882 386,85
10	Страховка (0,3% БС)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Эксплуатационные расходы всего, руб. (стр.6 + стр.7 + стр.8 + стр.9 + стр.10)	1 232 759	1 356 035	1 491 638	1 640 802	1 804 882	1 985 370
12	ЧОД, руб. (стр.3 * стр.4 – стр.11)	5 615 901,33	6 177 491,46	6 795 240,61	7 474 764,67	8 222 241,14	9 044 465,25
13	Ставка капитализации, % (п.19.4 Отчета)						16,19
14	Реверсия, руб. (ЧОД в конце периода / стр.13 * 100)						55 864 516,69
15	Ставка дисконтирования, % (п.19.3 Отчета)	13,69	13,69	13,69	13,69	13,69	13,69
16	Коэффициент дисконтирования (1/1 + стр.15)	0,8796	0,7737	0,6805	0,5986	0,5265	0,5265
17	Текущая стоимость денежных потоков, руб. (стр.12 * стр.16)	4 939 661,65	4 779 336,63	4 624 215,23	4 474 128,55	4 328 913,19	29 412 010,58
18	Чистая текущая стоимость объекта, руб. (сумма по стр. 17)						52 558 000,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – помещение, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 3, общей площадью 324,2кв.м., определенная доходным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:

52 558 000 (Пятьдесят два миллиона пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей

Таблица 11. Определение рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Расчет стоимости объекта на конец периода
1	Площадь, кв. м. (согласно правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)	6,00	6	6	6	6	6
2	Вероятная арендная ставка в год, руб. (п.19.2 Отчета + в среднем 10% инфляция)	23 472,00	25 819,20	28 401,12	31 241,23	34 365,36	37 801,89
3	ПВД, руб. (строка 1 * строка 2)	140 832,00	154 915,20	170 406,72	187 447,39	206 192,13	226 811,34
4	Коэффициент загрузки (п.19.2 Отчета)	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
5	ДВД, руб. (строка 3 * строка 4)	126 748,80	139 423,68	153 366,05	168 702,65	185 572,92	204 130,21
6	Расходы на управление, (3% от ДВД), руб.	3 802	4 183	4 601	5 061	5 567	6 124
7	Расходы на содержание объекта (7% от ДВД), руб.	8 872,42	9 759,66	10 735,62	11 809,19	12 990,10	14 289,11
8	Налоги (2,2 % БС), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Капрезервы (8% от ДВД), руб.	10 139,90	11 153,89	12 269,28	13 496,21	14 845,83	16 330,42
10	Страховка (0,3% БС)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Эксплуатационные расходы всего, руб. (стр.6 + стр.7 + стр.8 + стр.9 + стр.10)	22 815	25 096	27 606	30 366	33 403	36 743
12	ЧОД, руб. (стр.3 * стр.4 – стр.11)	103 934,02	114 327,42	125 760,16	138 336,18	152 169,79	167 386,77
13	Ставка капитализации, % (п.19.4 Отчета)						16,19
14	Реверсия, руб. (ЧОД в конце периода / стр.13 * 100)						1 033 889,88
15	Ставка дисконтирования, % (п.19.3 Отчета)	13,69	13,69	13,69	13,69	13,69	13,69
16	Коэффициент дисконтирования (1/1 + стр.15)	0,8796	0,7737	0,6805	0,5986	0,5265	0,5265
17	Текущая стоимость денежных потоков, руб. (стр.12 * стр.16)	91 418,78	88 451,63	85 580,79	82 803,12	80 115,61	544 330,86
18	Чистая текущая стоимость объекта, руб. (сумма по стр. 17)						973 000,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – помещение, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 3, общей площадью 6,0кв.м., определенная доходным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:

973 000 (Девятьсот семьдесят три тысячи) рублей

19. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках применения каждого подхода, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины рыночной стоимости, как правило, используется метод средневзвешенное, в соответствии с которым, результату каждого подхода присваивается весовой коэффициент.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

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

Выбор определяется наличием запаса времени у покупателя и наличия свободных денежных ресурсов – собственных или заемных.

Веса определяются методом Наигли²². Для расчета отклонения устанавливаются определяющий и поправочный результаты. В данном случае определяющей стоимостью является показатель сравнительного подхода, так как данный подход в сложившейся ситуации банкротства регулирует отношения на рынке между продавцом и покупателем. В зависимости от степени отклонения определяющего результата от поправочного, принимается соответствующая формула базового расчета, которая приведена ниже в таблице:

Таблица 12. Формула базового расчета отклонения

МЕНЕЕ 10%	$(\text{Опр.} + \text{Попр.})/2$
ОТ 10 - ДО 20%	$(2 * \text{Опр.} + \text{Попр.})/3$
ОТ 20 - ДО 30%	$(3 * \text{Опр.} + \text{Попр.})/4$
ОТ 30 - ДО 40%	$(4 * \text{Опр.} + \text{Попр.})/5$
БОЛЕЕ 40%	$(5 * \text{Опр.} + \text{Попр.})/6$

где:

Опр. - значение определяющего показателя (более надежный ориентир);

Попр. - значение поправочного показателя (менее надежный ориентир).

1 этап: для расчета отклонения устанавливается определяющий (сравнительный) и поправочный (доходный) результат.

Таблица 13

Объект оценки	Площадь, м ²	Сравнительный подход	Доходный подход	Отклонение, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
				1 этап	
Помещение	216,1	52 334 000,00	29 338 000,00	43,94	48 501 300,00
Помещение	944,4	242 080 000,00	128 212 000,00	47,04	223 102 000,00
Помещение	98,7	10 757 000,00	-	1,00	10 757 000,00
Помещение	6,0	-	973 000,00	1,00	973 000,00
Помещение	324,2	59 810 000,00	52 558 000,00	12,13	57 392 700,00

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества составляет (округленно), с учетом НДС – 51 975 153,72 руб.:

340 726 000 (Триста сорок миллионов семьсот двадцать шесть тысяч) рублей

По мнению оценщика, возможный диапазон, в котором лежит рыночная стоимость объекта, рассчитанная несколькими подходами, ограничен понятием уровня существенности отклонения в % от итоговой рыночной стоимости. Согласно материалам, представленным в учебнике «Экспертиза отчетов об оценке» (Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014г. стр. 43), возможный уровень существенности отклонения зависит от оборачиваемости объектов и развитости рынка.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальной характеристикой)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	30	20	15
Средняя (региональные центры)	25	15	10
Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	20	10	5

Таким образом, Оценщик полагает, что для объекта оценки границы интервала определены следующим образом: уровень существенности в размере 10% (коммерческая недвижимость среднего масштаба в городе-миллионнике) от итоговой стоимости объекта оценки (как в большую, так и в меньшую сторону).

²² «Оценка недвижимости». Крафт, Волков, Фелькнер, Шифнер. Берлин, 1997

20. Источники информации для расчетов

1. Вопросы оценки, журналы выпусков 2008 – 2010 г.;
2. Сборники УПВС;
3. Информационные материалы о состоянии рынка недвижимости региона;
4. Копия технического паспорта на помещение;
5. Копии свидетельств о государственной регистрации права;
6. Копия кадастрового паспорта;
7. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в редакции федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178 - ФЗ; от 21.03.2002 г. № 31 - ФЗ; от 14.11.2002 г. № 143 - ФЗ; от 10.01.2003 г. № 15 - ФЗ; от 27.02.2003 г. № 29 - ФЗ; от 22.08.2004 г. № 122 - ФЗ; от 05.01.2006 г. № 7 - ФЗ; от 27.07.2006 г. № 157 - ФЗ; от 05.07.2007 г. № 13 - ФЗ; от 13.07.2007 г. № 129 - ФЗ; от 24.07.2007 № 220-ФЗ);
8. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297);
9. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 298);
10. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 299);
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
12. Информационные Интернет сайты.

21. Сведения о специалистах, принимавших участие в исследовании:

В подготовке экспертного заключения принимали участие специалисты, имеющие образование в области оценки бизнеса, недвижимости, машин и оборудования:

Димитриев Анатолий Сергеевич.

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования (Удмуртский государственный университет), квалификация «Юрист» по специальности «Юриспруденция», диплом: серия ВСБ № 0229372 от 03 июля 2003 г.

Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом: серия ПП № 161561 от 05.07.2003 г.

НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 0040, г. Москва, 2009 год

Регистрационный № 01073 от 12 февраля 2008 года в реестре оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (свидетельство регистрационный № 01073, дата выдачи 12.02.2008 года)

Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1311805620 от 18.12.2017 года, период страхования действителен с «24» декабря 2017 г. по «23» декабря 2018 г., страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Стаж юридической работы – 12 лет,
стаж оценочной работы – 11 лет.

Косолапов Антон Олегович.

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования (Удмуртский государственный университет), квалификация «Филолог» по специальности «Немецкий язык и литература», диплом: серия ВСБ № 1377076 от 29 июня 2005 г.

Московская финансово-промышленная академия, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом: серия ПП № 984273 от 22.03.2008 г.

НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 478, г. Москва, 2010 год

Регистрационный № 01711 от 17 сентября 2008 года в реестре оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (свидетельство регистрационный № 01711, дата выдачи 17.09.2008 года)

Страховой полис № 922/1254188275 от 11.08.2016 года, период страхования действителен с «14» августа 2017 г. по «13» августа 2018 г., страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по одному страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Общий стаж работы – 11 лет, стаж оценочной работы – 7 лет.

_____/ Димитриев А.С.

_____/ Косолапов А.О.

22.ПРИЛОЖЕНИЯ