

ООО «Оценка и Консалтинг»

ОТЧЕТ № 19 08 21

**об определении рыночной стоимости
нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896,
расположенного по адресу :
г.Москва, г Московский, мкр. 1-й, д 5Ж
и права аренды земельного участка
с кадастровым номером
50:21:0110201:82**

ДАТА ОЦЕНКИ «21» АВГУСТА 2019 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА «10» СЕНТЯБРЯ 2019 Г.

**ЗАКАЗЧИК:
ООО «ТАУРУС»**

2019 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Таурус»
г-ну Башмакову В.В.**

Уважаемый Вячеслав Вячеславович!

По Вашему запросу компания ООО «Оценка и Консалтинг» произвела оценку рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенного по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж и права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110201:82 (далее объект оценки).

Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенного по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж по состоянию на 19.08.2019 г. составит:

53 751 000 (Пятьдесят три миллиона семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС 20%.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 500,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:82 по состоянию на 19.08.2019 г. составит:

2 933 000 (Два миллиона девятьсот тридцать три тысячи) рублей с учетом НДС 20%.

Развернутая характеристика объекта оценки приведена в данном отчете.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Е.И.Тиханкина

«10» сентября 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Определение задания на оценку	4
2. Основные факты и выводы	6
3. Сведения об оценщике и заказчике	9
4. Общая часть	10
4.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	10
4.2. Принятые допущения и ограничивающие условия	11
4.3. Пределы применения результатов оценки	12
4.4. Заявление (декларация) оценщика	12
5.. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
6. Анализ рынка	14
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	14
6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	17
6.3. Анализ рынка торговой недвижимости Москвы	17
6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	24
7. Описание объекта оценки	27
8. Анализ наиболее эффективного использования	35
9. Определение рыночной стоимости объекта	37
10. Описание и обоснование применяемых подходов в оценке	37
10.1. Затратный подход	38
10.2. Сравнительный подход	42
10.3. Доходный подход	51
11. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта	68
Источники информации	
Приложения	

I. Определение задания на оценку.

На основании Договора № 19 08 21 от 21.08.2019 г. Заказчик поручает, а Исполнитель производит оценку рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенного по адресу : г.Москва, г Московский, мкр. 1-й, д 5Ж и права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110201:82.

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Таурус» в лице Конкурсного управляющего Башмакова Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 02.07.2019.года по делу № А40-310602/18-30-339Б.

Исполнитель:

ООО «Оценка и Консалтинг», в лице Генерального директора Тиханкиной Е.И., действующего на основании Устава

1. Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта для продажи в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»
2. Дата оценки	«21» августа 2019 г.
3. График проведения оценки:	«21» августа 2019 г.– «10» сентября 2019 г.
4. Дата составления отчета	«10» сентября 2019 г.
5. Порядковый номер отчета	19 08 21
6. Объект оценки и его основные характеристики	<p>Нежилое здание общей площадью 1499,7 кв.м с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенное по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж;</p> <p>Право аренды земельного участка общей площадью 500,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:82.</p> <p>Здание принадлежит на праве собственности ООО «Таурус» , номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-1 от 23.06.2017г. Балансовая стоимость здания 48 741 078,04 руб.</p> <p>Право собственности нежилое здание общей с кадастровым номером 77:17:0110201:2896 обременено ипотекой, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-2 и арендой части объекта площадью 364,8 кв.м, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-4.</p> <p>Характеристики объекта оценки получены из предоставленных Заказчиком копий документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5062/2019-40077 от 25.03.2019г.; - Договор аренды земельного участка №199-2003/Ю от 08.09.2003 г.; - Акт приема-передачи земельного участка от 08.09.2003 г. к Договору аренды земельного участка №199-2003/Ю от 08.09.2003 г.; - Дополнительное соглашение от 06.06.2014 г. к Договору аренды земельного участка №199-2003/Ю от 08.09.2003 г.; - Договор аренды земельного участка №361-2009/ю от 27.07.2009 г.; - Акт приема-передачи земельного участка от 27.07.2009 г. к Договору аренды земельного участка №361-2009/Ю от 27.07.2009 г.; - Дополнительное соглашение №1 от 04.06.2012 г. к Договору аренды земельного участка №361 -2009/ю от 27.07.2009 г.;

	- Приложение №1 «Задание на оценку» к Договору №19 08 21 от 21.08.2019 г.
7. Сведения о субъекте (субъектах) права	ООО «Таурус» Юридический адрес: 108811, г.Москва, пос. Московский, г. Московский, Микрорайон 1-й, д. 5ж . ИНН 5003040593 ОГРН 1025000652600 дата регистрации 17.09.2002г.
8. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности на нежилое здание, обременения права не учитываются. Права аренды на земельные участки, обременения прав не зарегистрированы.
9. Вид оцениваемой стоимости (база оценки) и ее определение	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
10. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчет может быть использован для продажи имущества в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Иное использование результатов оценки не предусматривается. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
11. Форма отчета	Полный отчет
12. Применяемые нормативные документы:	Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07. 1998 г. Федеральные стандарты оценки:. Федеральный стандарт оценки ФСО № 1 , утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г. Стандарты и Правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).
13. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценщик не производит как часть работы аудиторскую или иную финансовую проверку предоставленной Заказчиком документации, используемой в настоящем отчете, поэтому не принимают на себя ответственность за надежность этой информации. 2. Расчеты рыночной стоимости объекта оценки проводятся на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком. 3. Информация и документы, предоставленные Заказчиком оценки в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. 4. ООО «Таурус» находится в состоянии конкурсного управления. Оцениваемое имущество было обнаружено в результате проведенной в рамках конкурсного управления инвентаризации. 5. Право собственности Заказчика на оцениваемое здание обременено ипотекой, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-2 и арендой части объекта площадью 364,8 кв.м, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-4. Нежилое здание оценивается без учета этих обременений, иные обременения и ограничения прав на дату оценки отсутствуют. 6. Право на земельный участок не имеет обременения и ограничения. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо

	<p>скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов в будущем.</p> <p>8. Результаты оценки представляются без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться</p> <p>9. Общедоступная отраслевая и статистическая информация будет получена из источников, которые Оценщик считает достоверными</p> <p>10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено целями оценки. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете об оценке, является независимым мнением оценщика и относится к Объекту оценки в целом. Любое выделение части стоимости из общей стоимости Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.</p> <p>11. Мнение Оценщика относительно 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 Объекта оценки.</p>
--	---

2. Основные факты и выводы

Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенного по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж по состоянию на 19.08.2019 г. составит:

53 751 000 (Пятьдесят три миллиона семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС 20%.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 500,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:82 по состоянию на 19.08.2019 г. составит:

2 933 000 (Два миллиона девятьсот тридцать три тысячи) рублей с учетом НДС 20%.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Нежилое здание общей площадью 1499,7 кв.м с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенное по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж;</p> <p>Право аренды земельного участка общей площадью 500,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:82.</p> <p>Здание принадлежит на праве собственности ООО «Таурус» , номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-1 от 23.06.2017г. Балансовая стоимость здания 48 741 078,04 руб.</p> <p>Право собственности нежилое здание общей с кадастровым номером 77:17:0110201:2896 обременено ипотекой, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-2 и арендой части объекта площадью 364,8 кв.м, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-4.</p>
Характеристики объекта оценки получены из предоставленных Заказчиком копий документов	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5062/2019-40077 от 25.03.2019г.; - Договор аренды земельного участка №199-2003/Ю от 08.09.2003 г.; - Акт приема-передачи земельного участка от 08.09.2003 г. к Договору аренды земельного участка №199-2003/Ю от 08.09.2003 г.; - Дополнительное соглашение от 06.06.2014 г. к Договору аренды

	<p>земельного участка №199-2003/Ю от 08.09.2003 г.;</p> <p>- Договор аренды земельного участка №361-2009/ю от 27.07.2009 г.;</p> <p>- Акт приема-передачи земельного участка от 27.07.2009 г. к Договору аренды земельного участка №361-2009/Ю от 27.07.2009 г.;</p> <p>- Дополнительное соглашение №1 от 04.06.2012 г. к Договору аренды земельного участка №361 -2009/ю от 27.07.2009 г.;</p> <p>- Приложение №1 «Задание на оценку» к Договору №19 08 21 от 21.08.2019 г.</p>
Основание для проведения оценки	Договор №19 08 21 от 21.08.2019 г.
Порядковый номер отчета	19 08 21
Дата оценки	«21» августа 2019 г.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость
Ограничения и пределы применения оценки	<p>Отчет может быть использован для продажи имущества в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>Право собственности на нежилое здание, обременения права не учитываются. Права аренды на земельные участки, обременения прав не зарегистрированы.</p>
Сведения о субъекте (субъектах) права	<p>ООО «Тaurus» Юридический адрес: 108811, г.Москва, пос. Московский, г. Московский, Микрорайон 1-й, д. 5ж .</p> <p>ИНН 5003040593 ОГРН 1025000652600 дата регистрации 17.09.2002г.</p>

Результаты оценки:	
Стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896 по затратному подходу руб.	Не использовался
Стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896 по сравнительному подходу, руб.	54 531 000
Стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896 по доходному подходу, руб.	52 971 000
Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, с учетом НДС 20%, руб.	53 751 000
Стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110201:82 по затратному подходу руб.	Не использовался
Стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110201:82 по сравнительному подходу, руб.	2 933 000
Стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110201:82 по	Не использовался

доходному подходу, руб.	
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110201:82 с учетом НДС 20%, руб.	2 933 000

3. Сведения об исполнителе, оценщике и заказчике**Исполнитель, оценщик:**

Организационно-правовая форма и наименование оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»
Генеральный директор	Тиханкина Елена Ивановна
Юридический адрес	104100, Московская обл., г.Раменское, ул.Гурьева, д.16,к.81
ИНН/КПП	5040101325/ 504001001
ОГРН	1105040005784 дата присвоения 10.08.2010г
Телефон	8-903-176-70-64
Информация о страховании	Компания ООО «Оценка и Консалтинг» заключила договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-058212/19 от 30.07.2019г. с СПАО «ИНГОССТРАХ». Срок страхования с «12» августа 2019г. по «11» августа 2020 года, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация об оценщике, работающем на основании трудового договора с ООО «Оценка и Консалтинг»:	
Тиханкина Елена Ивановна оценщик I категории	<p>член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), имеющего место нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж - Свидетельство № 613 от «13» августа 2007 года</p> <p>- Почтовый адрес оценщика: 140109, Московская обл., г.Раменское, ул.Гурьева, д.16, к.81, тел.8-903-176-70-64, адрес электронной почты tihankina@mail.ru</p> <p>Тиханкина Елена Ивановна заключила с ПАО СК «РОСГОССТРАХ» «10» июня 2019 года Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика №05/19/134/48 на срок с «01» июля 2019г. по «30» июня 2020 года. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности - с 1996 г.</p> <p>Сведения об образовании в области оценочной деятельности: Диплом ГОУ ВПО Государственный Университет Управления «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2003г. ПП №499467 от 03.10.2003г.;</p> <p>Сведения о наличии у оценщика квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности:</p> <p>-Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №001626-1 от 29.12.2017г.</p> <p>-Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №002451-2 от 30.01.2018г.</p> <p>-Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №006221-3 от 16.03.2018г.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались

Заказчик

Организационно-правовая форма и наименование компании	Общество с ограниченной ответственностью «Таурус»
Конкурсный управляющий	Башмаков Вячеслав Вячеславович, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 02.07.2019.года по делу № А40-310602/18-30-339Б,
Юридический адрес	108811, г.Москва, пос. Московский, г. Московский, Микрорайон 1-й, д. 5ж .
Почтовый адрес	123022, г. Москва, 2-я Звенигородская улица, д.13, стр.43
ИНН	5003040593
ОГРН	1025000652600 дата регистрации 17.09.2002г.

4. Общая часть.**4.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Осмотр объекта оценки, определение его фактического состояния;
- Изучение документов, предоставленных Заказчиком, определение фактического состояния объекта оценки;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Анализ рынка объекта оценки. Сбор общих данных о ценообразующих характеристиках и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие технические, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона и района расположения объекта.
- Анализ наилучшего использования объекта оценки
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Расчет стоимости объекта оценки с использованием трех подходов (затратный, сравнительный, доходный), являющихся стандартными, принятыми Федеральными стандартами Оценки и стандартами, принятыми Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (СМАО). В случае отказа от применения какого-либо из подходов к оценке, приводится обоснование отказа.
- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление отчета об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета

4.2. Принятые допущения и ограничивающие условия

Согласно Федеральному Стандарту Оценки №1 п.9, допущение – это предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

- Оценщик не производит как часть работы аудиторскую или иную финансовую проверку предоставленной Заказчиком документации, используемой в настоящем отчете, поэтому не принимают на себя ответственность за надежность этой информации.
- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки проводятся на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.
- Информация и документы, предоставленные Заказчиком оценки в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- ООО «Таурус» находится в состоянии конкурсного управления. Оцениваемое имущество было обнаружено в результате проведенной в рамках конкурсного управления инвентаризации.
- Право собственности Заказчика на оцениваемое здание обременено ипотекой, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-2 и арендой части объекта площадью 364,8 кв.м, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-4. Нежилое здание оценивается без учета этих обременений, иные обременения и ограничения прав на дату оценки отсутствуют.
- Права на земельные участки не имеют обременения и ограничения.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность в случае обнаружения подобных факторов в будущем.
- Результаты оценки представляются без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация будет получена из источников, которые Оценщик считает достоверными
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено целями оценки. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете об оценке, является независимым мнением оценщика и

относится к Объекту оценки в целом. Любое выделение части стоимости из общей стоимости Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.

- Мнение Оценщика относительно 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 Объекта оценки.

4.3. Пределы применения результатов оценки

Результаты оценки могут быть использованы для продажи объекта в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.4. Заявление (декларация) оценщика

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющемся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной или оговоренной цены;

- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии со стандартами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), ФСО и Законом «Об оценочной деятельности в РФ»

5. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика оценки, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, а также не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора на проведение оценки.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика оценки, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. Анализ рынка

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта¹

Картина деловой активности. Июль 2019 года.

Экономическая активность По оценке Минэкономразвития России, во 2 кв. 2019г ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

Как и в 1 кв. 2019, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).

2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.

3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время

производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.

Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной месячной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2кв19 рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19).

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1кв19, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2кв19, по оценке

¹ Источник информации- официальный сайт Министерства экономического развития РФ
<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/>
http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688

Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

	Июль 2019 г.	В % к		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.	Сравнимо		
		июню 2018 г.	маю 2019 г.		июль 2018 г. в % к		I полу- годие 2018 г. в % к I полу- годию 2017 г.
					июню 2017 г.	маю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс промышленного производства		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7 ⁴⁾	101,5 ⁴⁾	101,4 ⁴⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 ⁴⁾	88,8 ⁵⁾	89,2 ⁴⁾	97,5 ⁶⁾	120,9 ⁷⁾	101,6 ⁸⁾	122,9 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ¹⁰⁾			100,5 ¹¹⁾			103,8 ¹²⁾
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹³⁾		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁴⁾				98,7			101,3 ¹⁵⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840 ¹⁶⁾	107,1 ¹⁷⁾	104,0 ¹⁸⁾	107,0 ¹⁹⁾	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 ¹⁷⁾	104,0 ¹⁸⁾	101,8 ¹⁹⁾	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3 ¹⁴⁾	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4

Некоторое улучшение экономической ситуации в стране не оказало сколько-нибудь существенного влияния на рынок недвижимости РФ. Из-за длительного общего спада экономики спрос на недвижимость остается невысоким, рынок недвижимости по-прежнему остается рынком покупателя.

По итогам 1 полугодия 2019г. наметились следующие тенденции²⁾:

- Падение реальных доходов продолжается, став самым затяжным в истории современной России. Предпосылок для решительного изменения ситуации не прослеживается.
- Оборот розничной торговли восстанавливается опережающими темпами без поддержки роста реальных доходов населения. Тенденция обусловлена повышением доступности розничного кредитования.

²⁾ По материалам сайта www.magazinmagazinov.ru

- Индекс потребительских настроений снижается: население больше не видит возможности вернуться к прежним потребительским привычкам и продолжает оставаться в режиме экономии и рациональных трат.

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В состав объекта оценки входит:

- Нежилое здание общей площадью 1499,7 кв.м с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенное по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж;
- Право аренды земельного участка общей площадью 2 050,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:187;
- Право аренды земельного участка общей площадью 500,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:82.

Таким образом, Объект оценки относится к рынку торговой недвижимости.

6.3. Анализ рынка торговой недвижимости Москвы³

В первом полугодии 2019 года с одной стороны, было открыто и анонсировано не так много новых проектов, но с другой стороны, появляются первые примеры новых форматов и концептов, о которых рынок давно говорит. В апреле состоялось открытие самого крупного торгового центра в составе ТПУ - МФК Саларис. Торжественное открытие центра состоится в конце августа, но уже сейчас мы видим, что проект будет востребован как жителями Новой Москвы, так и транзитным трафиком ТПУ. В конце июня открылся первый городской магазин ИКЕА и с первых минут стало понятно, что у это формата большое будущее.

Предложение

По итогам I полугодия 2019 г. общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 12,7 млн м² (GLA – 6,46 млн м²). Прирост нового предложения состоялся за счет открытия во втором квартале ТРЦ «Саларис» и ТЦ «Галеон» общей арендопригодной площадью 119 тыс. м².

С учетом нового объема показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 512,5 м² на 1 000 человек. По данному показателю Москва находится на 5-м месте среди российских городов-миллионников, отставая от Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга. В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными являются

Центральный, Северный и Южный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности: 1 513 м²/1 000 чел., что обусловлено небольшой численностью населения (259 682 чел.). В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, снижение показателя обеспеченности до 750–850 м²/1 000 чел. Наименее обеспечен качественными торговыми площадями Троицкий административный округ с нулевым значением, однако ситуация должна измениться с анонсированным на начало 2020 года открытием торгового центра «Московский» с лаунж-зоной общей площадью 17 тыс. м².

Всего в функционирующих торговых центрах столицы пустует порядка 460 тыс. м². Максимальный объем свободных площадей зафиксирован в Северо-Восточном округе: здесь из 423 тыс. м² торговых площадей вакантно около 45 тыс. м², что составляет 10% от общего объема вакантных площадей столицы. Стоит отметить, что две трети свободных площадей составляет вакансия ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино», проходящего фазы ребрендинга в «Европолис Ростокино» и реконцепции.

Продолжается кампания крупнейших девелоперов по реновации существующих торговых объектов с целью продления «срока жизни» своих проектов и привлечения новых потребителей: девелопер Crocus Group приступил к реновации в ТРЦ «Vegas Каширское шоссе», ФПК «Гарант-Инвест» проводит реконцепцию ТРЦ «Перово Молл», приобретенного в декабре 2018 г., ГК «Ташир» до конца года планирует закончить работы по ротации арендаторов в ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе, Fort Group проводит комплексную реновацию ТРЦ «Золотой Вавилон», заканчивается первый этап реновации московских торговых центров МЕГА, до конца лета планируется открытие проекта редевелопмента от ADG Group – кинотеатра «Ангара», анонсирована реконструкция СК «Олимпийский» компанией «Киевская площадь», в составе обновленного объекта планируется торговая составляющая. Улучшение качественных характеристик торговых центров является ответом девелоперов на изменившиеся запросы со стороны посетителей: современному потребителю неинтересно посещать торговый центр только с целью «купить» – этот процесс теперь можно осуществить, не выходя из дома, благодаря онлайн-магазинам и маркетплейсам. Современного покупателя привлекает не только набор магазинов, но и эмоциональная составляющая проекта, дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития. По этой причине ключевым акцентом реновации является расширение и наполнение различными форматами зон общественного питания и развлечений, в отдельных объектах проводится масштабная ротация арендаторов, пересматривается

³ Использованы материалы исследования Knight Frank.ru <https://www.knightfrank.ru>

tenant mix. Помимо вышеперечисленного, уделяется внимание таким деталям, как освещение, благоустройство и декорирование зон общего пользования, создание дополнительных общественных пространств – лаунж-зон и зон для проведения мероприятий различного характера (мастер-классы, лектории, фестивали, театральные постановки и т. п.). Так, в ТРЦ «Афимолл» анонсирован фестиваль актуального искусства, включая театральные постановки, в ТРЦ «Авиапарк» второй год подряд на территории паркинга проводится глэмпинг с палатками и бассейном, в ЦДМ представлен концепт молодежного пространства: магазины street-fashion, универмаг «Хлебный», 21shop.

Ритейлеры, со своей стороны, открываются в новом концептуальном дизайне, расширяют ассортимент. Компания Leroy Merlin открыла два новых формата магазина – с творческой мастерской «Фабрика идей» на территории «Зил» площадью 1 400 м², с фокусом на инновации: технологии виртуальной реальности, сервис, эксперименты, Второй формат – «городской супермаркет» в ТРЦ Columbus площадью 1 200 м². Компания ИКЕА открыла первый магазин в черте города – Probnik площадью 7,7 тыс. м², который разместился в ТРЦ «Авиапарк». Тренд на сокращение площадей гипермаркетов приобретает новые воплощения: на территории гипер-маркетов «Карусель» заработают зоны мебели и товаров для дома Hoff в формате shop-in-shop, первый кросс-форматный объект заработает на Новой Риге.

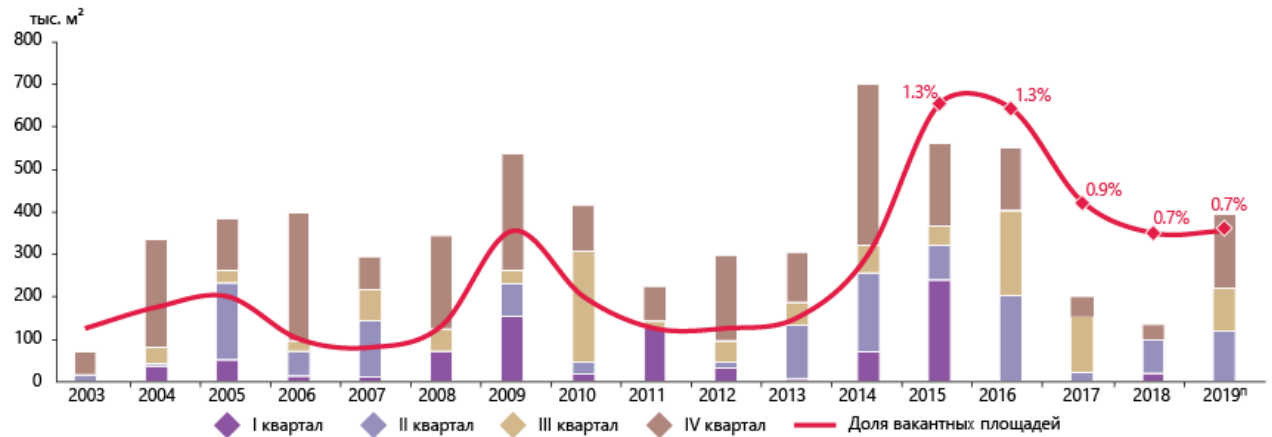
Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	12,7/6,46
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈616,4/≈275,2
Доля вакантных площадей, %	7,1 (увеличение на 0,1 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	512,5

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за I полугодие 2018 г.

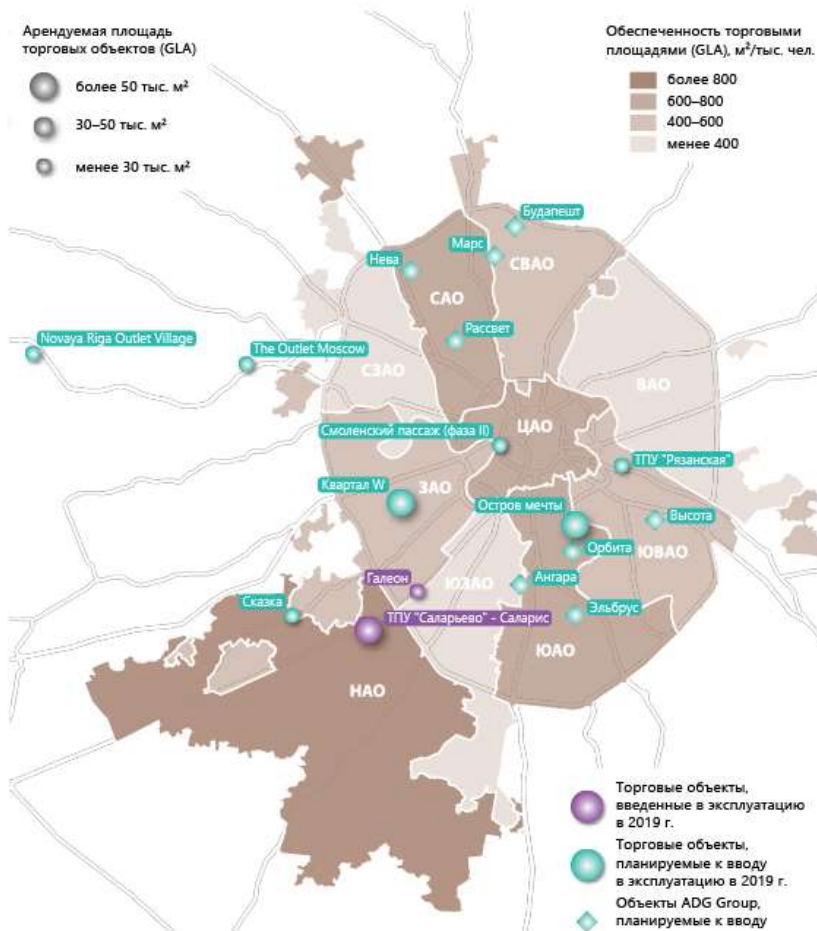
Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Торговые центры, открывшиеся в 2018 г., и объекты, планируемые к открытию до конца 2019 г.



Источник: Knight Frank Research, 2019

Спрос

Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за I полугодие 2019 года увеличился незначительно (относительно IV кв. 2018 г.) и составил 7,1%. Однако в сравнении с I полугодием 2018 года показатель вакантности свободных площадей снизился на 0,6 п. п.

В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта. При этом показатель вакансии в крупных торговых центрах, введенных в эксплуатацию более 2 лет назад, составляет 3,3%.

За первое полугодие 2019 г. на российский рынок вышло 12 международных розничных операторов, что меньше, чем за аналогичный период 2018 года (13 брендов). Новые бренды преимущественно соответствуют ценовым сегментам «выше среднего» и «премиум», относятся к профилю «одежда, обувь, белье». 8 из 12 брендов открылись в формате полноценных магазинов и бутиков (в случае с Sanders Grill by KFC – ресторан), 3 в формате корнера и 1 в формате pop-up.

Тренд на открытие первых торговых точек в формате корнеров и pop-up stores достаточно активен в последние 3 года: формат корнера позволяет международному ритейлеру минимизировать риски при выходе на российский рынок, выбрав более успешную локацию с наработанной целевой для бренда аудиторией. Стоит отметить, что сегмент «премиум» является в России более устойчивым к кризисным явлениям и изменчивости покупательских возможностей.

Отмечены динамичные открытия магазинов в формате pop up – более 20 брендов в первом полугодии 2019 года, в числе которых Etro Home в ГУМе, Ulyana Sergeenko в «Петровском Пассаже» и ТЦ «Времена Года», Tag Heuer и Burberry в ТЦ «Крокус Сити Молл», Uniqlo в ТРЦ «Атриум», MiuMiu в ТЦ ЦУМ, Nespresso в ТЦ «Смоленский Пассаж». Компания Tom Tailor объявила о своем развитии в формате pop up stores площадью 50–70 м2. Планируют открытие торговых точек косметический бренд Skin&Co Roma, одежный бренд &OtherStories и WeekDay холдинга H&M, китайский одежный ритейлер Urban Revivo, корейская сеть кинотеатров CJ CGV в рамках сотрудничества с компанией ADG Group, польский бренд детской одежды Minimi. Сразу несколько представителей категории Food&Beverages анонсировали выход на российский рынок: это французская Hana Group со специализацией на японской кухне, британская сеть здорового питания Holland&Barrett, крупная японская сеть быстрого питания «Мацуя».

Коммерческие условия

В течение I полугодия 2019 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./м2/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м2 для якорных арендаторов.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м ²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м ²)	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	12 000–23 000	4–8
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м ²)	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 м ²	0–12 000	4–12
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м ²	0–16 000	6–12
300–500 м ²	0–25 000	5–12
150–300 м ²	8 000–18 000	6–14
100–150 м ²	16 000–36 000	10–14
50–100 м ²	25 000–80 000	12–14
0–50 м ²	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–14
Рестораны	0–25 000	10–14

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов
Источник: Knight Frank Research, 2019

Прогноз

До конца 2019 года к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Остров мечты» (GLA – 70 тыс. м²) и ТРЦ «Квартал W» (GLA – 68 тыс. м²), два торговых центра в составе ТПУ – ТРЦ «Сказка» (GLA – 18,6 тыс. м²) и ТЦ в ТПУ «Рязанская» (GLA – 14 тыс. м²), а также 2 аутлет-центра на Новорижском шоссе – Novaya Riga Outlet Village (GLA – 25,3 тыс. м²) и The Outlet Moscow (GLA – 14,5 тыс. м²), готовится к вводу в эксплуатацию 2-я очередь «Смоленского Пассажа» (GLA – 13 тыс. м²). Объем нового предложения за 2019 год, согласно заявленным планам девелоперов, составит 394* тыс. м². Однако с учетом сложившейся на рынке практики переноса сроков открытия части объектов на следующий год фактический объем нового предложения по итогам текущего года может составить не более 250 тыс. м². С начала 2018 года отмечается активность девелопмента торговых центров малых форматов: ежеквартально в Москве открываются по 2–4 новых торговых центра площадью 3–20 тыс. м² (GLA). Популярность формата обусловлена тем, что потребители в условиях экономии временного ресурса все чаще

отдают предпочтение торговым объектам в локации проживания, что прямым образом влияет на экономическую привлекательность формата – более быстрой окупаемости проекта небольшого ТЦ, чем крупных торговых объектов. Концепция небольшого торгового центра, сформированная на удовлетворение потребностей аудитории пешеходной доступности, способна предложить многопрофильную комфортную среду для проведения досуга, шопинга и развлечений. В сложившихся рыночных условиях данный формат будет и дальше набирать популярность как у девелоперов, так и у потребителей, тем самым создавая конкуренцию более крупным торговым центрам с устаревающей концепцией, ориентированной только на шопинг.

Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. м²), «Селигерская» (GBA – 145 тыс. м²) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. м²) девелопером «Ташир», ТПУ «Щелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. м²), ТПУ «Ховрино» (GBA 25 тыс. м²). Также аффилированной структурой компании «Киевская площадь» подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ «Нагатинская». Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2019–2022 гг. Изменение потребительских предпочтений с трендом на разумное потребление оказало значительное влияние на развитие девелопмента в формате аутлет-центров. Так, до конца 2019 года к открытию запланировано сразу два аутлет-центра на Новорижском шоссе – The Outlet Moscow люксового ценового сегмента и Novaya Riga Outlet Village премиального сегмента, а также в начале 2020 года планируется открытие аутлет-центра Vnukovo Premium Outlet на Киевском шоссе. К этому же стоит отметить, что в I квартале 2019 года открылся XL Family Outlet – проект реконцепции ТРЦ XL на Ярославском шоссе. Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/GBA – 35 000 м²/73 000 м²), сроки реализации – конец 2020 г., выдано разрешение на строительство ТРЦ «Город Косино» (GLA/GBA – 72 000 м²/ 127 000 м²), анонсировано начало строительства в 2020 г. МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 м²). Проекты районных торговых центров представлены объектами торговый центр на ул. Авиаконструктора Миля общей площадью 11 000 м² по соседству с действующим ТЦ «Миля» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 м², планируемое открытие в 2021

году. Введен в эксплуатацию долгострой на Кронштадтском бульваре – ТЦ «Гавань» (GLA – 18 200 м²), однако арендная кампания на объекте еще продолжается.

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 г. ожидается небольшое увеличение доли вакантных площадей в торговых центрах – до 7,7%, однако вакансии в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

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

Оценщиком был проведен анализ рынка торговых центров в районе местоположения объекта оценки. Были исследованы материалы интернет-ресурсов:

<https://www.domofond.ru> (ресурс Domofond.ru недвижимость);

<https://move.ru> (Move.ru: Недвижимость в Москве и Московской области на одном портале);

<https://multilisting.ru> (Электронная база недвижимости Мультилистинг су);

<https://100realt.ru> (база недвижимости 100realt.ru);

<https://www.avito.ru> (портал бесплатных объявлений Авито);

<http://www.incom.ru> (сайт агентства недвижимости Инком);

<http://.cian.ru/> (Сайт портала онлайн – недвижимости ЦИАН).

<https://malinaproperty.ru> (аренда и продажа недвижимости в Москве)

В результате исследования вышеуказанных источников информации было найдено около 7 объявлений о продаже торговых центров, расположенных в юго-западном направлении от МКАД в районе Новой Москвы и ближайших населенных пунктов Московской области. При детальном анализе объявлений часть объявлений, дублирующих друг друга, было отсеяно. В результате была образована подборка из 4 объявлений о продаже торговых центров, расположенных в районе местоположения объекта оценки, площадью от 1447 до 2700 кв.м.

№ п/п	Адрес	Статус здания	Общая площадь, кв.м	Цена предложения всего, тыс.руб.	Цена за 1 кв.м, тыс.руб.	Источники информации
1	Москва, НАО (Новомосковский), Десеновское поселение, ул. Яковлевская, 1А	ТЦ	1447	75000	52	https://www.cian.ru/sale/commercial/210560077/
2	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Адмирала Руднева, 2	ТЦ	1569	85000	54	https://www.cian.ru/sale/commercial/213039130/
3	Московская область,	ТЦ	2700	152500	56,5	https://podolsk.cian.ru/sale/commerci

	Подольск городской округ, Ворыпаево деревня, 80А					al/212513995/
4	Московская область, Подольск, мкр. Зеленовский, ул. Большая Зеленовская, 6	ТЦ	1628	95000	58	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/215953435/
				мин	52	
				макс	58	
				среднее	55,2	
				медиана	55,3	

Диапазон цен предложений составил 52 – 58 тыс.руб./кв.м. Средняя цена предложений на продажу составила – 55,2 тыс. руб./кв.м., медиана – 55,3 тыс. руб./кв.м.

Все четыре предложения были использованы в качестве аналогов для расчета рыночной стоимости.

Оценщиком был проведен анализ рынка аренды земельных участков коммерческого назначения в районе местоположения объекта оценки. Были исследованы материалы интернет-ресурсов:

<https://www.domofond.ru> (ресурс Domofond.ru недвижимость);

<https://move.ru> (Move.ru: Недвижимость в Москве и Московской области на одном портале);

<https://multilisting.su> (Электронная база недвижимости Мультилистинг су);

<https://100realt.ru> (база недвижимости100realt.ru);

<https://www.avito.ru> (портал бесплатных объявлений Авито);

<http://www.incom.ru> (сайт агентства недвижимости Инком);

<http://.cian.ru/> (Сайт портала онлайн – недвижимости ЦИАН).

<https://malinaproperty.ru> (аренда и продажа недвижимости в Москве)

В результате исследования вышеуказанных источников информации было найдено 3 объявления о сдаче в аренду земельных участков коммерческого назначения, расположенных в юго-западном направлении от МКАД в районе Новой Москвы, площадью от 2500 до 3000 кв.м.

№ п/п	Местоположение	Назначение	Удаленность от МКАД, км	Площадь, кв.м	Аренда,руб./мес	Ставка аренды, руб./кв.м/год	Источник информации
1	Москва, ЗАО, р-н Ново-Переделкино, Новоорловская ул., 7	Земли промышленности	7	3000	240 000	960	https://www.cian.ru/rent/commercial/208759912/
2	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка	Земли коммерческого назначения,	7	2500	175 000	840	https://www.cian.ru/rent/commercial/211218808/
3	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ш. Симферопольское, 22	Земли промышленности	11	2500	145 833	700	https://www.cian.ru/rent/commercial/207241261/
					мин	700	
					макс	960	
					среднее	833	
					медиана	840	

Диапазон цен предложений ставки аренды составил 700 – 960 руб./кв.м/год. Средняя цена предложений на продажу составила – 833 руб./кв.м., медиана – 840 руб./кв.м.

Все четыре предложения были использованы в качестве аналогов для расчета рыночной ставки аренды земельного участка.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

При исследовании рынка торговой недвижимости Московского региона было выявлено, что основными ценообразующими факторами при продаже торговых центров а также аренды торговых помещений, влияющими на спрос и цены предложения объектов недвижимости, являются следующие факторы, которые указаны практически в каждом объявлении о продаже торговых центров: общая площадь, местоположение объекта, влияющее на транспортный и пешеходный трафик (удаленность от основных транспортных магистралей и станций метро), физическое состояние здания, наличие парковки, коммуникации.

Эти факторы были использованы в качестве элементов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

7. Описание объекта оценки

В состав объекта оценки входит:

- Нежилое здание общей площадью 1499,7 кв.м с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенное по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж;
- Право аренды земельного участка общей площадью 500,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:82.

Здание принадлежит на праве собственности ООО «Таурус», номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-1 от 23.06.2017г. Балансовая стоимость здания 48 741 078,04 руб.

ООО «Таурус находится в состоянии конкурсного управления. Оцениваемое имущество было обнаружено в результате проведенной в рамках конкурсного управления инвентаризации.

Перечень копий документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5062/2019-40077 от 25.03.2019г.;
- Договор аренды земельного участка №199-2003/Ю от 08.09.2003 г.;
- Акт приема-передачи земельного участка от 08.09.2003 г. к Договору аренды земельного участка №199-2003/Ю от 08.09.2003 г.;
- Дополнительное соглашение от 06.06.2014 г. к Договору аренды земельного участка №199-2003/Ю от 08.09.2003 г.;
- Договор аренды земельного участка №361-2009/ю от 27.07.2009 г.;
- Акт приема-передачи земельного участка от 27.07.2009 г. к Договору аренды земельного участка №361-2009/Ю от 27.07.2009 г.;
- Дополнительное соглашение №1 от 04.06.2012 г. к Договору аренды земельного участка №361 -2009/ю от 27.07.2009 г.;
- Технический паспорт здания от 04.05.2015 г
- Договор аренды нежилого помещения №4885 от 25.11.2017 г.
- Приложение №1 «Задание на оценку» к Договору №19 08 21 от 21.08.2019 г.

Информация и документы, предоставленные Заказчиком оценки в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Анализ полноты и достоверности информации

В соответствии с п. 11 ФСО №1 Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и

методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ полноты (достаточности) информации.

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

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, и информации, полученной в результате визуального осмотра объектов), необходимой для оценки. Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена.

Анализ достоверности информации.

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

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, 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, литера и др.).

Согласно, допущений, на которых должна основываться оценка, отраженных в задании на оценку, информация и документы, предоставленные Заказчиком оценки в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. При анализе предоставленных копий документа и осмотре объекта оценки оценщиком не было выявлено оснований считать полученную информацию недостоверной.

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

Осмотр объекта оценки производился 23.08.2019 г. Фотоотчет представлен в Приложении №3 к настоящему отчету.

Нежилое здание общей площадью 1499,7 кв.м с кадастровым номером 77:17:0110201:2896 представляет собой действующий торговый центр, здание трехэтажное с подвалом. Объект был введен в эксплуатацию 25.08.2015г. Якорным

арендатором ТЦ является магазин «Пятерочка», который занимает 1й этаж ТЦ.

Анализ среды местоположения объекта оценки⁴

Объект оценки расположен в городе Московский Новомосковского административного округа г. Москвы по адресу: г. Московский, мкр. 1-й, д. 5Ж.

Новомосковский административный округ (НАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Был образован 1 июля 2012 года в результате реализации проекта расширения территории города. Наряду с Троицким, один из двух (и более близкий, смежный из них по отношению к основной территории Москвы) административных округов Новой Москвы.



Территория Москвы увеличилась в 2,4 раза с июля 2012 года. Земли на юго-западе Подмосковья присоединили к столице: образовался Троицкий и Новомосковский административные округа, которые состоят из 21 муниципального образования.

⁴ Использованы материалы сайтов : <https://ru.wikipedia.org> <https://tinao.mos.ru>

Здесь находится крупнейший в Европе логистический узел, два международных аэропорта – Внуково и Остафьево. Железнодорожные перевозки осуществляются по Киевскому и Курскому направлениям МЖД и Большой окружной Московской железной дороге. На территорию Новой Москвы пришло метро.

Московский — город, административный центр поселения Московский, входящий в состав Новомосковского административного округа города Москвы. До 1 июля 2012 года — город районного подчинения, относившийся к Ленинскому району Московской области (до 2004 года — сельский населённый пункт, посёлок Московский).

Основан на месте деревни Передельцы, находившейся на территории современных второй и третьей очередей тепличного комбината бывшего совхоза «Московский». В 1994-2006 годах - центр Московского сельского округа. Название связано с тем, что указанный совхоз, в то время располагавшийся на территории Московской области, принадлежал городскому исполнительному комитету Москвы. Расстояние до МКАД — 8 км.

Город состоит из четырёх микрорайонов: микрорайон 1, микрорайон 3 («Юго-Западный»), микрорайон 4 («Град Московский») и развивающегося 5-го микрорайона (Первый Московский Город-парк).

Транспортное обеспечение округа осуществляется имевшимися и новыми маршрутами наземного городского транспорта, задействованием электропоездов на действующих железнодорожных линиях Киевского (Калужско-Брянского) направления Московской железной дороги, сооружением линии в посёлок Коммунарка (Новомосковской) и других новых участков Московского метрополитена.

До присоединения к Москве на новых территориях не было метро, теперь есть 8 станций. В 2016 году введены в эксплуатацию «Румянцево» и «Саларьево» Сокольнической линии. В 2018 году открыты «Рассказовка» и «Говорово» Калининско-Солнцевской линии. В 2019 году заработали станции «Филатов Луг», «Прокшино», «Ольховая» и «Коммунарка» красной ветки. Калининско-Солнцевскую линию планируется продлить до аэропорта Внуково. Запланировано строительство Коммунарской линии от станции «Улица Новаторов» до «Столбово». До 2035 года планируется построить 72 км линий метро, 33 станции и четыре электродепо.

На территории округа находятся станции электропоездов Мичуринец, Внуково, Аэропорт Внуково, Толстопальцево, Кокошкино, Крёкшино Киевского направления; станция Щербинка Курского направления. На электропоездах по-прежнему действует пригородный зонный тариф стоимости проезда по расстоянию.

Потребительский рынок Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы

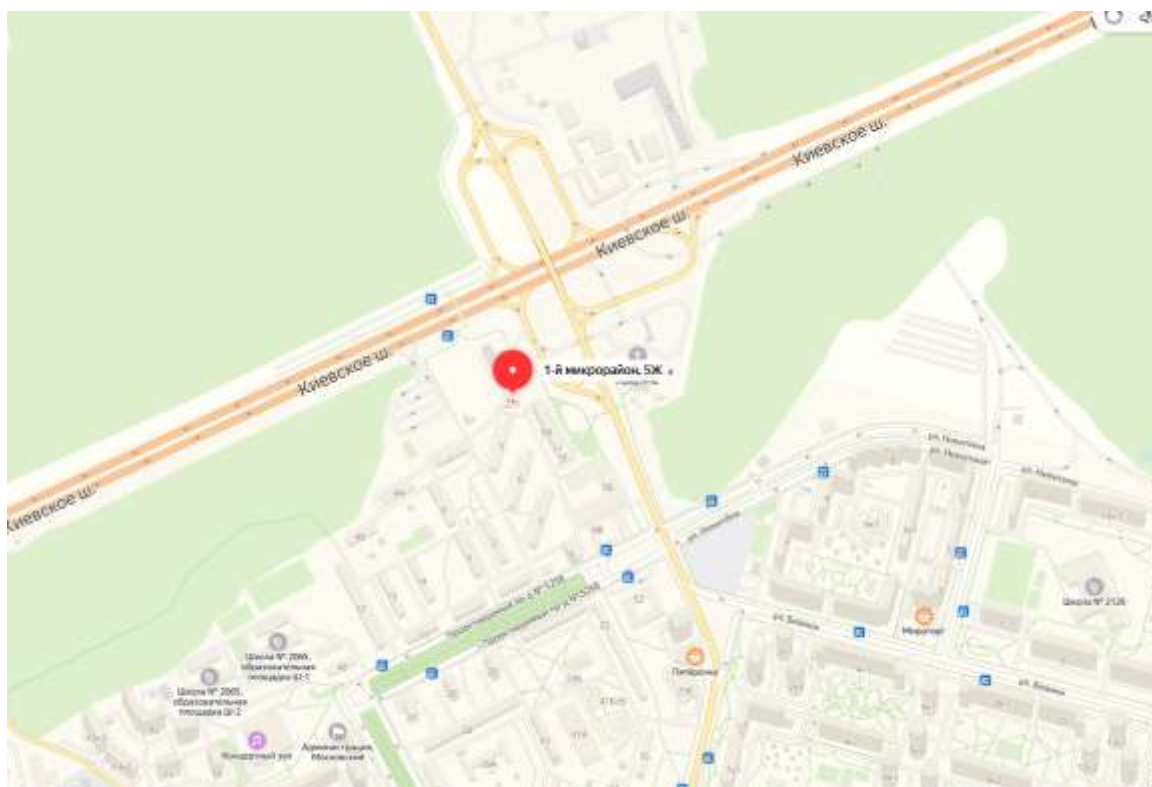
В настоящее время в округах функционируют 2576 предприятий, в том числе:

- предприятий розничной торговли - 1341;
- торговых центров (торговой площадью более 3100кв.м.) - 62;
- рынков - 2;
- предприятий питания (открытой) сети – 506;
- предприятий бытового обслуживания – 613;
- ярмарок выходного дня – 4;
- объектов нестационарной торговли (сезонные/круглогодичные) – 19/29

Фактические значения коэффициента доступности торговли, общественного питания и бытового обслуживания по итогам 2018 года:

- в розничной торговле — 85,8 %;
- в общественном питании — 80,5 %;
- в бытовом обслуживании — 84 %.

Расположение объекта оценки на карте г. Москвы



Основные характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, г. Московский, мкр. 1-й, д. 5Ж
Типичное использование	Офисная, торговая и жилая застройка

Обеспеченность коммуникациями	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация
Транспортная и пешеходная доступность	Ближайшая к Объекту оценки станция метрополитена: «Рассказовка» - 3,6 км
Близость к основным транспортным магистралям	7,6 км до МКАД; 160 м до Киевского ш.
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Средняя плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Обеспеченность общественным	Средняя
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в	Стихийная парковка
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на торговые помещения
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Выводы

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объекта торгового назначения, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества Объекта оценки:

- ✓ хорошая доступность автомобильным транспортом;
- ✓ большое количество парковочных мест для автотранспорта;
- ✓ Объект оценки расположен в районе с устойчивым спросом на данную категорию недвижимости;
- ✓ расположение на 1-ой линии домов;
- ✓ наличие большой прилегающей территории.

Основные недостатки Объекта оценки:

- ✓ удовлетворительная доступность общественным транспортом;
- ✓ удовлетворительная пешеходная доступность (расположение на окраине микрорайона);
- ✓ удаленность от станций метрополитена (до ближайшей станции метро Рассказовка- 3,6 км);
- ✓ загруженность основных транспортных магистралей;
- ✓ высокий уровень шума, что обуславливается близким расположением к Киевскому шоссе.

Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных значительно снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени, при условии его текущего использования.

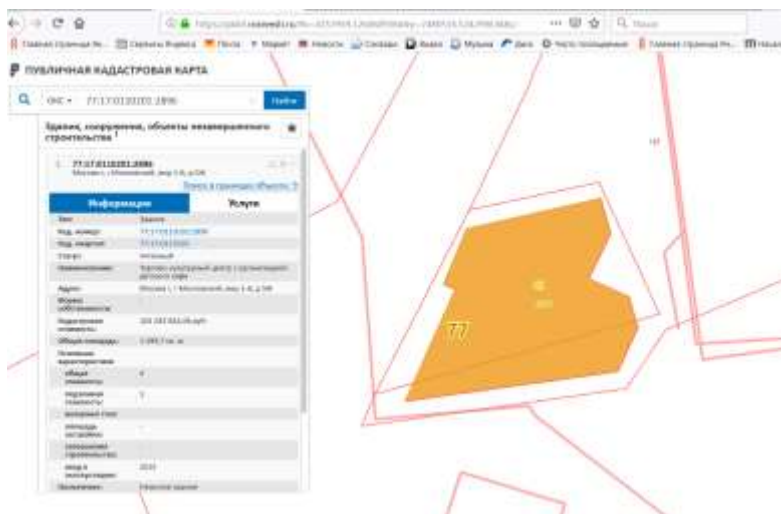
Технические характеристики объекта оценки

Наименование	Характеристики
Объект	Нежилое здание
Текущее использование	Торговый центр
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2015
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Этажность	4
Количество подземных этажей	1
Класс конструктивной системы	КС-1
Общее техническое состояние (согласно осмотру объекта)	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии
Общая площадь объекта, кв. м	1 499,70
Строительный объем, куб. м	6 412,00
Конструктивные характеристики	
Фундамент	Монолитный железобетонный
Стены	Пенобетонные блоки
Перегородки	Кирпич, гипсокартон
Перекрытия и покрытия	Бетонные
Крыша	Плоская с внутренним водостоком, рулонная
Полы	Плитка
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Телефон	+
Вентиляция	+
Внутренняя отделка помещений	Среднее состояние

Описание прав на объект оценки

Земельные участки

В состав объекта оценки входит право аренды земельного участка общей площадью 500,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:82. Однако часть здания торгового центра находится на прилегающем земельном участке площадью 2050 кв.м кадастровый номер 50:21:110201:187, на нем же располагаются парковка для покупателей ТЦ.



Наименование	Характеристики	
	Земельный участок	Земельный участок
Объект	2 050,00	500
Общая площадь, кв. м	50:21:110201:187	50:21:0110201:82
Кадастровый (или условный) номер	Н/д	Н/д
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка №361-2009/Ю от 27.07.2009 г.	Договор аренды земельного участка №199-2003/Ю от 08.09.2003 г.
Правоподтверждающие документы	Право аренды	Право аренды
Вид права	ООО «Таурус» (ОГРН:1025000652600)	ООО «Таурус» (ОГРН: 1025000652600)
Правообладатель	Н/д	Н/д
Существующие ограничения (обременения) права	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Категория	Для строительства автостоянки и трансформаторной подстанции	Под размещение торгово-культурного центра
Разрешенный вид использования	В соответствии с разрешенным видом использования	В соответствии с разрешенным видом использования
Текущее (фактическое) использование		

Нежилое здание

Показатель	Характеристики
Общая площадь, кв. м	1 499,70
Кадастровый (или условный) номер	77:17:0110201:2896
Правоустанавливающие документы	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.08.2015 №77-239000-006708-2015, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Договор аренды земельного участка от 27.07.2009 №М11-500267, дата регистрации 02.09.2009, №50-50-21/056/2009-326;
Правоподтверждающие документы	Договор аренды земельного участка №199-2003/Ю от 08.09.2003 г., заключили РФ в лице Администрации Ленинского района Московской области и Общество с ограниченной ответственностью «Таурус», зарегистрирован МОРП 18.09.2003 г. за №50-01/21-33/2003-93.1
Вид права	Выписка из ЕГРН от 25.03.2019 г.
Субъект права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	ООО «Таурус» (ОГРН: 1025000652600)
Существующие ограничения (обременения) права	-ипотека, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-2 аренда части объекта площадью 364,8 кв.м, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-4.

Право собственности Заказчика на оцениваемое здание обременено ипотекой, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-2 и арендой части объекта площадью 364,8 кв.м, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-4. Нежилое здание оценивается без учета этих обременений, иные обременения и ограничения прав на дату оценки отсутствуют.

8. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант наиболее эффективного использования объекта оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

В состав объекта оценки входит:

- Нежилое здание общей площадью 1499,7 кв.м с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенное по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж;
- Право аренды земельного участка общей площадью 500,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:82.

Здание принадлежит на праве собственности ООО «Таурус», номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-1 от 23.06.2017г.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования недвижимого имущества Исполнитель пришел к следующим ниже выводам:

- Физические характеристики объектов недвижимости накладывают определенные ограничения на их возможное использование – использование объектов возможно только в пределах, имеющих место строительных объемов. Оцениваемое нежилое здание изначально проектировалось и строилось для использования его в качестве торгового центра, иное использование его не предполагалось.
- Федеральные законодательные акты г. Москвы не содержат запретов на использование оцениваемых объектов недвижимого имущества согласно их назначению.
- Право собственности Заказчика на оцениваемое здание обременено долгосрочным договором аренды части объекта площадью 364,8 кв.м под торговлю, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-4.

- В результате проведенного анализа местоположения оцениваемых объектов недвижимости нежилого назначения, оценщик пришел к выводу, что объекты расположены в жилой зоне, характеризующейся хорошей транспортной доступностью, что делает их использование в качестве торговых объектов целесообразным с экономической точки зрения.

- Анализируя физические характеристики зданий, их планировку, обустройство необходимыми коммуникациями (система кондиционирования, выделенные линии интернет, системы безопасности и т. п.), юридические ограничения, оценщик пришел к заключению, что целесообразно использовать объекты в качестве торговых зданий.

- Учитывая конструктивные особенности объектов недвижимости, их местоположение и окружение, оценщик считает наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль их текущее использование.

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки – его текущее использование под торговый центр.

9. Определение рыночной стоимости объекта

В соответствии с Законом Российской Федерации об оценочной деятельности № 135 –ФЗ *рыночная стоимость* - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

10. Описание и обоснование применяемых подходов в оценке

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

10.1. Затратный подход

В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки № 1 – Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Подход по затратам основывается на сравнении оцениваемого имущества со стоимостью постройки новых зданий на момент оценки с учетом возможного внешнего износа, физического состояния и функциональной пригодности.

Данный подход исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек. Подход по затратам позволяет определить стоимость двумя методами: рассчитать стоимость воспроизводства и стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства - стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам. Для расчета стоимости воспроизводства объекта оценки необходимо определить величину прямых и косвенных затрат для строительства здания - точной копии оцениваемого здания.

Стоимость замещения - стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Стоимость воспроизводства (замещения) объекта недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного устаревания.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

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

Подход по затратам основывается на сравнении оцениваемого имущества со стоимостью постройки новых зданий на момент оценки с учетом возможного внешнего износа и устареваний, физического состояния и функциональной пригодности.

Данный подход исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по значению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек.

Описание подходов и методов определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных

участков » (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков » (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с данными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);

- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);

- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);

- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);

- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках данного отчета для определения рыночной стоимости прав на земельные участки использовался доходный подход, т.к. для реализации сравнительного

и затратного подхода отсутствует достаточное количество достоверной информации.

В состав объекта оценки входит:

- Нежилое здание общей площадью 1499,7 кв.м с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенное по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж;
- Право аренды земельного участка общей площадью 2 050,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:187;
- Право аренды земельного участка общей площадью 500,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:82.

Учитывая отсутствие строительной и технической документации на оцениваемое здание, а также иных технических и проектно-сметных документов, не представляется возможным посчитать величину прямых и косвенных затрат на возведение копии оцениваемого здания с достаточной степенью точности.

При определении затрат на восстановление (замещение) объекта оценки оценщик столкнулся с необходимостью сделать большое количество допущений, что значительно снизило бы точность результата оценки по затратному подходу. Кроме того, отсутствие рыночной информации о величине прибыли предпринимателя, величину которой необходимо учесть при расчете рыночной стоимости зданий, вынуждает делать дополнительные предположения и допущения, что также снижает точность расчетов. Информация о величине прибыли предпринимателя является закрытой в условиях российского рынка, во всяком случае, девелоперские компании не публикуют такую информацию. При наличии аналогов на рынке нежилкой недвижимости, которые можно использовать в рамках сравнительного подхода, использование затратного подхода, как менее точного в данной ситуации, нецелесообразно.

Учитывая вышесказанное, оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода в рамках данного отчета.

10.2. Сравнительный подход

Согласно действующему на дату оценки Федеральному Стандарту Оценки № 1 *сравнительный подход* - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

Реализация данного подхода основывается на сборе информации о ценах продаж объектов, аналогичных оцениваемым, анализе отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов и корректировке этих цен с учетом имеющихся отличий.

Основные этапы процедуры оценки при применении данного подхода:

- сбор данных по ценам сделок на аналогичные объекты, по ценам, запрашиваемым владельцами, и ценам предложений покупателей;
- сопоставление характеристик аналогов и оцениваемого объекта и выявление существующих различий;
- выбор единицы сравнения цен;
- корректировка (внесение поправок) цен аналогов на единицу сравнения по выявленным различиям;

Сравнительный подход дает наиболее обоснованные результаты при оценке объектов, широко представленных на рынке, относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж. При недостатке информации о фактически совершенных сделках могут быть использованы данные о предложениях по продаже аналогичных объектов с учетом корректировки на отличие цен предложения и фактически совершенных сделок.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, 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.

Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Оценщиком был проведен анализ рынка торговых центров в районе местоположения объекта оценки. Были исследованы материалы интернет-ресурсов:

<https://www.domofond.ru> (ресурс Domofond.ru недвижимость);

<https://move.ru> (Move.ru: Недвижимость в Москве и Московской области на одном портале);

<https://multilisting.ru> (Электронная база недвижимости Мультилистинг су);

<https://100realt.ru> (база недвижимости100realt.ru);

<https://www.avito.ru> (портал бесплатных объявлений Авито);

<http://www.incom.ru> (сайт агентства недвижимости Инком);

<http://.cian.ru/> (Сайт портала онлайн – недвижимости ЦИАН).

<https://malinaproperty.ru> (аренда и продажа недвижимости в Москве)

В результате исследования вышеуказанных источников информации было найдено около 7 объявлений о продаже торговых центров, расположенных в юго-западном направлении от МКАД в районе Новой Москвы и ближайших населенных пунктов Московской области. При детальном анализе объявлений часть объявлений, дублирующих друг друга, было отсеяно. В результате была образована подборка из 4 объявлений о продаже торговых центров, расположенных в районе местоположения объекта оценки, площадью от 1447 до 2700 кв.м.

№ п/п	Адрес	Статус здания	Общая площадь, кв.м	Цена предложения всего, тыс.руб.	Цена за 1 кв.м, тыс.руб.	Источники информации
1	Москва, НАО (Новомосковский), Десеновское поселение, ул. Яковлевская, 1А	ТЦ	1447	75000	52	https://www.cian.ru/sale/commercial/210560077/
2	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Адмирала Руднева, 2	ТЦ	1569	85000	54	https://www.cian.ru/sale/commercial/213039130/
3	Московская область, Подольск городской округ, Ворыпаево деревня, 80А	ТЦ	2700	152500	56,5	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/212513995/
4	Московская область, Подольск, мкр. Зеленовский, ул. Большая Зеленовская, 6	ТЦ	1628	95000	58	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/215953435/
				мин	52	
				макс	58	
				среднее	55,2	
				медиана	55,3	

Диапазон цен предложений составил 52 – 58 тыс.руб./кв.м. Средняя цена предложений на продажу составила – 55,2 тыс. руб./кв.м., медиана – 55,3 тыс. руб./кв.м.

Все четыре предложения были использованы в качестве аналогов для расчета рыночной стоимости.

При исследовании рынка торговой недвижимости Московского региона было выявлено, что основными ценообразующими факторами при продаже торговых центров, влияющими на спрос и цены предложения объектов недвижимости, являются следующие факторы, которые указаны практически в каждом объявлении о продаже торговых центров: общая площадь, местоположение объекта, влияющее на транспортный и пешеходный трафик (удаленность от основных транспортных магистралей и станций метро), физическое состояние здания, наличие парковки, коммуникации.

Эти факторы были использованы в качестве элементов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Полное описание объектов-аналогов с распечаткой из Интернет-ресурсов представлено в Приложении № 4. Краткая характеристика аналогов представлена в таблице № 10.2.1

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения аналогов с объектом оценки выбран типичный для рынка недвижимости удельный показатель цена за единицу площади. Поскольку на рынке недвижимости России типичным является измерение площади в кв.м, то за единицу сравнения принимается цена за один кв.м (руб./кв.м.);

Выбор элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Выявлено, что основными ценообразующими факторами при продаже офисных помещений, влияющими на цену предложения и указанными напрямую или косвенно, практически, в каждом объявлении являются следующие факторы:

- состав передаваемых прав на объект;
- целевое назначение здания (разрешенное использование);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- условия продажи (условия финансирования предполагаемой сделки);
- дата продажи (предложения на продажу);
- наличие (отсутствие) в цене предложения НДС
- характеристики месторасположения объекта (район, близость к магистралям, удаленность от станций метро);
- общая площадь;
- коммуникации;
- наличие (возможность) парковки.

Таблица № 10.2.1.

Краткая характеристика аналогов

Описание объекта	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источники информации			https://www.cian.ru/sale/commercial/210560077/	https://www.cian.ru/sale/commercial/213039130/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/212513995/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/215953435/
Местоположение		г.Москва, г.Московский, мкр 1-й, д 5Ж	Москва, НАО Десеновское поселение, ул. Яковлевская, 1А	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Адмирала Руднева, 2	МО, Подольск городской округ, Ворыпаево деревня, 80А	МО, Подольск, мкр. Зеленовский, ул. Большая Зеленовская, 6
Цена предложения на продажу по курсу ЦБ на дату оценки	тыс. руб.		75 000	85 000	152 500	95 000
Общая площадь	кв.м	1 499,7	1 447,0	1 569,0	2 700,0	1 628,0
Цена предложения на продажу	тыс. руб./кв.м		51,8	54,2	56,5	58,4
Состав передаваемых прав		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Назначение		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Условия финансирования сделки		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи (предложения), корректировка на торг		цена сделки	рыночные, торг возможен	рыночные, торг возможен	рыночные, торг возможен	рыночные, торг возможен
Рыночные условия (период между датой сделки (предложением) и датой оценки)		авг.19	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Учет НДС			с НДС	УСН без НДС	с НДС	с НДС
Близость к магистралям		на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.	на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.	на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.	на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.	на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.
Близость к метро	км	3,6	9	0,5 пешая	20	20

				Доступность		
Возможность парковки		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Физическое состояние	%	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дополнительные улучшения		нет	нет	нет	нет	нет
Коммуникации		все	все	все	все	все
Статус		ТЦ	ТЦ 2-3 эт	ТЦ	ТЦ	ТЦ пристрой к жилому дому

Описание основных корректировок цен аналогов по основным элементам сравнения

В процессе анализа сравниваемых объектов - аналогов был выявлен ряд расхождений между ними и объектом оценки. По этим параметрам оценщик внес корректировки.

Расчет корректировок осуществляется, как правило, следующими методами:

- парных продаж;
- корреляционно-регрессионного анализа;
- экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум земельным участкам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. Используется обычно при ограниченном количестве объектов-аналогов на рынке.

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

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

Корректировка на состав передаваемых прав

Корректировка не требуется, т.к объект оценки, и аналоги находятся в собственности.

Корректировка на назначение

Не вносится, поскольку объект оценки и выставленные на продажу объекты - аналоги являются нежилыми зданиями, предназначенными под торговлю.

Корректировка на различие цен предложения на продажу и цен сделок

Предлагая на продажу объект недвижимости, продавец предполагает уступку (уторговывание). Рынок недвижимости в сложившихся экономических условиях является рынком покупателя.

Как известно, оценщики в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеют возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынуждены ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Для определения скидки на уторговывание оценщик использовал результаты исследования, опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018г. Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 276 ведущих оценщиков из 73 городов России с участием сотрудников банковских структур (Сбербанк, ВТБ и другие).

По результатам проведенного исследования, скидка на торг при продаже торговых объектов недвижимости свободного назначения и сходных объектов недвижимости на неактивном рынке находится в расширенном интервале от 10,2 до 22,7%. Среднее значение составляет 16,5%. Оценщик счел целесообразным применить поправку в размере среднего значения 16,5%.

Корректировка на дату предложения

Не вносится, поскольку дата оценки объекта оценки и выставленных на продажу объектов – аналогов совпадает.

Корректировка на учет НДС

В цену предложения всех аналогов, за исключением аналога №2(находится на УСН) включен НДС 20%. Поскольку стоимость объекта оценки определяется с учетом НДС, по ОА №2 необходимо внести корректировку- увеличить стоимость на 20%.

Корректировка на местоположение

Стоимость объекта оценки торгового назначения зависит от его местоположения, т.к от этого зависит посещаемость ТЦ , пешеходный и транспортный трафик и , как следствие, его доходность. Местоположение ТЦ определяется близостью к основным автомагистралям города (транспортный трафик) и близостью к метро, остановкам общественного транспорта (пешеходный трафик). Объект оценки и все аналоги находятся за МКАД на расстоянии до 10км, вблизи дорог с хорошим транспортным трафиком. Объект оценки и все аналоги, за исключением аналога №2 удалены от станций метро на расстоянии от 3,6 до 20 км, т.е пешая доступность до станций метро отсутствует. В этом случае более важным является наличие остановок общественного

транспорта в пешей доступности от ТЦ. Объект оценки и все аналоги находятся в пешей доступности от остановок общественного транспорта.

Соответственно, корректировка не вносится по объектам – аналогам №1, 3, 4. Объект-аналог №2 находится в пешей доступности от метро, что делает его более привлекательным для потенциального покупателя. Для определения скидки на местоположение оценщик использовал результаты исследования, опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018г. , корректировка принята в размере 15%.

Корректировка на площадь объекта.

На рынке существует закономерность между стоимостью объекта и его площадью. Чем больше площадь, тем сложнее найти потенциального покупателя, и соответственно реализовать объект, т.к. увеличивается бюджет сделки. Корректировка не проводилась, т.к. площади ОО и ОА незначительно отличаются.

Корректировка на возможность парковки

Корректировка не проводилась, т.к. объект оценки и аналоги имеют возможность стихийной парковки.

Корректировка на физическое состояние

Корректировка не проводилась, т.к. объект оценки и аналоги находятся в хорошем состоянии.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка не проводилась, т.к. объект оценки и аналоги оборудованы всеми необходимыми для офисных помещений коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, интернет.

Корректировка на стоимость прав на земельный участок

В объявлениях на продажу подобранных объектов аналогов нет никакой информации о земельных участках, на которых расположены ТЦ и о виде прав на них. Однако, это не означает, что в цену предложения не входит стоимость прав на земельный участок. Обычно, если земельный участок находится у собственника ТЦ в собственности, информация об этом публикуется в объявлении, если информации о земле нет, то в обычае делового оборота земельный участок под ТЦ находится в аренде. Право аренды (право пользования) земельным участком под ТЦ по умолчанию переходит к новому собственнику. Согласно ст. 552 ГК РФ, регулирующей передачу прав на земельный участок при продаже расположенной на нем недвижимости, устанавливается правило, согласно которому по договору продажи здания (строения, сооружения) покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой

недвижимостью и необходима для ее использования. Из этого следует, что для определения стоимости здания ТЦ следует из полученной стоимости вычесть стоимость прав на земельные участки, необходимые для эксплуатации ТЦ, , которая определена оценщиком в разделе 10.3.2 настоящего отчета.

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу представлен в Таблице № 10.2.2.

Таблица № 10.2.2.

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Описание объекта	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источники информации			https://www.cian.ru/sale/commercial/210560077/	https://www.cian.ru/sale/commercial/213039130/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/212513995/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/215953435/
Местоположение		г.Москва, г.Московский, мкр 1-й, д 5Ж	Москва, НАО Десеновское поселение, ул. Яковлевская, 1А	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Адмирала Руднева, 2	МО, Подольск городской округ, Ворыпаево деревня, 80А	МО, Подольск, мкр. Зеленовский, ул. Большая Зеленовская, 6
Цена предложения на продажу по курсу ЦБ на дату оценки	тыс. руб.		75 000	85 000	152 500	95 000
Общая площадь	кв.м	1 499,7	1 447,0	1 569,0	2 700,0	1 628,0
Цена предложения на продажу	тыс. руб./кв.м		51,8	54,2	56,5	58,4
Первая группа корректировок						
Состав передаваемых прав		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	тыс. руб./кв.м		51,8	54,2	56,5	58,4
Назначение		нежилое под торговлю	нежилое под торговлю	нежилое под торговлю	нежилое под торговлю	нежилое под торговлю
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	тыс. руб./кв.м		51,8	54,2	56,5	58,4
Условия финансирования сделки		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	тыс. руб./кв.м		51,8	54,2	56,5	58,4
Условия продажи (предложения), корректировка на торг		цена сделки	рыночные , торг возможен	рыночные , торг возможен	рыночные , торг возможен	рыночные , торг возможен
Корректировка на уторговывание	%		-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена	тыс. руб./кв.м		43,3	45,2	47,2	48,7
Рыночные условия (период между датой сделки (предложением) и датой оценки)		авг.19	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	тыс. руб./кв.м		43,3	45,2	47,2	48,7
Учет НДС			с НДС	УСН без НДС	с НДС	с НДС
Корректировка			1,0	1,2	1,0	1,0
Скорректированная цена	тыс. руб./кв.м		43,3	54,3	47,2	48,7
Вторая группа корректировок						
Месторасположение		г.Москва, г.Московский, мкр 1-й, д 5Ж	Москва, НАО Десеновское поселение, ул. Яковлевская, 1А	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Адмирала Руднева, 2	МО, Подольск городской округ, Ворыпаево деревня, 80А	МО, Подольск, мкр. Зеленовский, ул. Большая Зеленовская, 6
Близость к магистралям		на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.	на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.	на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.	на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.	на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.
Близость к метро	км	3,6	9	0,5 пешая	20	20

				доступность		
Корректировка	%		0,0%	-15,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	тыс. руб./кв.м		0,0	-8,1	0,0	0,0
Общая площадь	кв.м	1 499,7	1 447,0	1 569,0	2 700,0	1 628,0
Корректировка	тыс. руб./кв.м		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Возможность парковки		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	тыс. руб./кв.м		0,0	0,0	0,0	0,0
Физическое состояние	%	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	тыс. руб./кв.м		0,0	0,0	0,0	0,0
Дополнительные улучшения		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	тыс. руб./кв.м		0,0	0,0	0,0	0,0
Коммуникации		все	все	все	все	все
Корректировка	тыс. руб./кв.м		0,0	0,0	0,0	0,0
Статус		ТЦ	ТЦ 2-3 эт	ТЦ	ТЦ	ТЦ пристрой к жилому дому
Корректировка	тыс. руб./кв.м		0,0	0,0	0,0	0,0
Компоненты стоимости, не входящие в состав объекта оценки			отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	тыс. руб./кв.м		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	тыс. руб./кв.м		43,3	46,1	47,2	48,7
Сумма абсолютных значений корректировок (без учета скидки на торг)	тыс. руб./кв.м		0%	15%	0%	0%
Весовой коэффициент			0,260	0,221	0,260	0,260
Стоимость объекта 1 м.кв.	руб./кв.м	46 334				
Стоимость объекта оценки	руб.	69 487 000				
Стоимость прав аренды на 3У		14 956 000				
Стоимость здания ТЦ с НДС		54 531 000				

Стоимость по сравнительному подходу нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенного по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж по состоянию на 19.08.2019 г. составит:

54 531 000 (Пятьдесят четыре миллиона пятьсот тридцать одна тысяча) рублей с учетом НДС 20%.

10.3. Доходный подход

Согласно действующему Федеральному Стандарту Оценки № 1 *доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки, в основе которой лежит принцип, согласно которому стоимость имущества определяется размером ожидаемых доходов от владения им. При этом соблюдается принцип наиболее – эффективного использования оцениваемого объекта.

Предпосылкой служит представление о том, что разумный собственник не заплатит за имущество больше текущей стоимости доходов, которые оно может принести. Доходный подход имеет несколько разновидностей, главными из которых являются метод непосредственной капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Метод непосредственной капитализации применяется для объектов со стабилизированным потоком доходов; метод дисконтирования денежных потоков – для объектов с потоком доходов любого характера и является в этом смысле универсальным.

Основные этапы процедуры оценки при применении доходного метода:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовый доход.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

10.3.1. Определение стоимости здания по доходному подходу

В расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик использовал метод прямой капитализации, так как объект готов для сдачи в аренду, не требует капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию

Для определения соответствующего рынку годового дохода от владения оцениваемыми помещениями, необходимо определить рыночную ставку арендной платы за аналогичные помещения и необходимо выделить площади, которые пригодны для сдачи в аренду.

Для определения площади помещений, пригодных для сдачи в аренду из общей площади помещений были вычтены площади технических помещений, обеспечивающих техническое функционирование всего здания согласно экспликации помещений.

Площадь помещений, пригодных для сдачи в аренду, составит 1298,2 кв.м. Расчет представлен ниже.

Определение площади помещений, пригодных для сдачи в аренду.

Наименование	Площадь, кв.м
Общая площадь	1499,70
Непригодные для сдачи аренду всего вт.ч.	201,50
подвал	44,30
1 этаж	31,40
2 этаж	38,10
3 этаж	87,70
Итого площадь, пригодная для сдачи в аренду, в т.ч:	1298,20
ООО Агроторг сдано в аренду	364,80
Остаток	933,40
вт.ч подвал	353,20
вт.ч остальные	580,20

Расчет рыночной ставки арендной платы .

Расчет рыночной ставки арендной платы был проведен на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов методом сравнения продаж.

Выбор единицы сравнения и элементов сравнения аналогов.

В качестве единицы сравнения аналогов выбрана стоимость аренды, приведенная к единице площади (кв.м площади), т.к. именно эта единица сравнения ставок арендной платы используется всеми российскими и зарубежными аналитическими агентствами в анализах рынка аренды. В качестве элементов сравнения приняты следующие параметры, имеющие ценообразующее влияние на формирование величины ставки аренды:

- Состав передаваемых прав
- Функциональное назначение
- Условия финансирования сделки (рыночные или нерыночные)
- Торговая уступка (поправка на цену предложения)
- Дата предложения
- Местоположение
- Общая площадь сдаваемых помещений
- Состояние помещений
- Условия аренды
- Дополнительные улучшения/обременения
- Возможность парковки
- Инженерные коммуникации

В результате сравнения объекта оценки с объектом – аналогом по каждому элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) цен аналогов на единицу сравнения по выявленным различиям. В случае если объект оценки имеет относительно

лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

Полное описание расчета величины корректировок по каждому аналогу и обоснование шкалы корректировок приведено в комментариях к Таблице №10.3.2

Обоснование схемы согласования скорректированных единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Получившиеся в результате корректировки стоимости единиц сравнения аналогов согласовываются между собой: каждому аналогу присваивается свой вес в стоимости объекта оценки. При этом наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Итоговая величина стоимости аналога получается в результате суммы произведений цены каждого аналога на его вес в стоимости объекта оценки

Метод непосредственного сравнительного анализа продаж дает наиболее обоснованные результаты при оценке объектов, широко представленных на рынке,

относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж. При недостатке информации о фактически совершенных сделках могут быть использованы данные о предложениях по продаже аналогичных объектов с учетом корректировки на отличие цен предложения и фактически совершенных сделок.

При проведении данной работы оценщиком был исследован рынок аренды торговых помещений, расположенных в близлежащих от объекта оценки торговых центрах в НАО г.Москва, г.Московский. Были проанализированы интернет – ресурсы компаний, работающих на рынке аренды Москвы, ссылки на которые указаны в разделе «Источники информации». В результате проведенной работы оценщиком были выявлены три предложения по аренде помещений, максимально схожих по своим физическим и функциональным характеристикам с объектом оценки. Краткая характеристика аналогов представлена в таблице № 10.3.1, более подробная характеристика аналогов с распечатками из Интернета представлена в Приложении №4 настоящего отчета.

Таблица № 10.3.1

Аналоги для определения рыночной стоимости ставки аренды

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники информации			https://www.cian.ru/rent/commercial/214317036/	https://www.cian.ru/rent/commercial/206434316/	https://www.cian.ru/rent/commercial/211958911/
Местоположение		г.Москва, г.Московский, мкр 1-й, д 5Ж	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, мкр. Град Московский, ул. Радужная, 14к5с1	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, мкр. Град Московский, ул. Московская, 3А	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, мкр. Град Московский, ул. Солнечная, 3Ас1
Цена предложения аренды	руб./мес		202 500	90000-180000	20000-42000
Цена предложения аренды	руб./год		2 430 000	1080-2060 т.руб	240-504 т.руб.
Площадь	кв.м	10-300	135,0	60-120	20-42
Цена предложения аренды	руб./кв.м/год		18 000,0	18 000,0	12 000,0
Состав передаваемых прав		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Назначение		торговое	торговое	торговое	торговое
Условия финансирования сделки			типичные	типичные	типичные
Условия продажи (предложения), корректировка на торг		цена сделки	рыночные , торг возможен	рыночные , торг возможен	рыночные , торг возможен
Рыночные условия (период между датой сделки (предложением) и датой оценки)		авг.19	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Учет НДС			с НДС	с НДС	УСН без НДС
Близость к магистралям		на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.	внутри жилой застройки с хорошим пешеходным трафиком.	внутри жилой застройки с хорошим пешеходным трафиком.	внутри жилой застройки с хорошим пешеходным трафиком.
Удаленность от метро		3,6 км	3,60	4,10	3,30
Общая площадь	кв.м	10-300	135,0	60-120	20-42
Расположение в ТЦ		да	да	да	да
Состояние помещений		готовы к сдаче в аренду	готовы к сдаче в аренду	готовы к сдаче в аренду	готовы к сдаче в аренду
Эксплуатационные расходы		включены	включены	включены	включены
Коммуникации		все	все	все	все
Подъезд автотранспорта		удобный	удобный	удобный	удобный
Парковка		есть	есть	есть	есть
Компоненты стоимости, не входящие в состав объекта оценки			отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Арендная ставка рассчитана исходя из наилучшего использования объекта. Подробный расчет рыночной ставки арендной платы представлен в Таблице № 10.3.2

Описание основных корректировок цен аналогов по основным элементам сравнения

В процессе анализа сравниваемых объектов - аналогов был выявлен ряд расхождений между ними и объектом оценки. По этим параметрам оценщик внес корректировки.

Расчет корректировок осуществляется, как правило, следующими методами:

- парных продаж;
- корреляционно-регрессионного анализа;
- экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум земельным участкам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. Используется обычно при ограниченном количестве объектов-аналогов на рынке.

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

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

Корректировка на состав передаваемых прав

Корректировка не проводилась, поскольку все аналоги и объект оценки предлагаются на праве аренды.

Корректировка на назначение

Корректировка не проводилась, т.к. объект оценки и аналоги являются помещениями торгового назначения.

Корректировка на различие цен предложения и цен сделок

Предлагая в аренду объект недвижимости, продавец предполагает уступку (уторговывание), которую ожидает получить покупатель.

Предлагая на продажу объект недвижимости, продавец предполагает уступку (уторговывание). Рынок недвижимости в сложившихся экономических условиях является рынком покупателя.

Как известно, оценщики в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеют возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынуждены ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Для определения скидки на уторговывание оценщик использовал результаты исследования, опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018г. Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 276 ведущих оценщиков из 73 городов России с участием сотрудников банковских структур (Сбербанк, ВТБ и другие).

По результатам проведенного исследования, скидка на торг при сдаче в аренду торговых объектов недвижимости свободного назначения и сходных объектов недвижимости на неактивном рынке находится в расширенном интервале от 8,8% до 19,9%. Среднее значение составляет 14,3%. Оценщик счел целесообразным применить поправку в размере среднего значения 14,3%.

Корректировка на дату предложения

Не вносится, поскольку дата оценки и предлагаемых в аренду объектов близки по дате.

Корректировка на учет НДС

В цену предложения всех аналогов, за исключением аналога №3 (находится на УСН) включен НДС 20%. Поскольку величина арендной ставки определяется без учета НДС, по ОА №3 корректировка не вносится, по аналогам №1 и 2 необходимо внести корректировку – уменьшить стоимость на величину НДС 20%

Корректировка на месторасположение

Величина ставки аренды помещения торгового назначения зависит от его местоположения, т.к от этого зависит посещаемость ТЦ, пешеходный и транспортный трафик и, как следствие, его доходность. Местоположение ТЦ определяется близостью к основным автомагистралям города (транспортный трафик) и близостью к метро, остановкам общественного транспорта (пешеходный трафик). Объект оценки и все аналоги находятся вблизи дорог с хорошим транспортным трафиком, внутри жилой застройки с хорошим пешеходным трафиком. Объект оценки и все аналоги удалены от станций метро на расстоянии от 3,6 до 4,1 км, т.е пешая доступность до станций метро отсутствует. В этом случае более важным является наличие остановок общественного

транспорта в пешей доступности от ТЦ. Объект оценки и все аналоги находятся в пешей доступности от остановок общественного транспорта.

Соответственно, корректировка не вносится по всем объектам – аналогам

Корректировка на площадь объекта.

Корректировка не требуется, т.к. площади объекта оценки могут сдаваться разными модулями, сопоставимыми по площади с объектами – аналогами.

Корректировка на расположение в ТЦ

Поправка не проводилась, поскольку объекты-аналоги и объект оценки расположены в торговых центрах.

Корректировка на состояние

Поправка не проводилась, поскольку объекты-аналоги и объект оценки находятся в состоянии готовности к сдаче в аренду.

Корректировка на наличие коммуникаций

Поправка не проводилась, поскольку объекты-аналоги и объект оценки оснащены всеми видами современных коммуникаций, необходимыми для функционирования торговых помещений.

Корректировка на наличие парковки

Учитывая сложную ситуацию с парковкой автомашин в г.Москва, наличие парковочных мест является важным ценообразующим фактором для торговых помещений. Корректировка не проводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют места стихийно парковки возле здания торгового центра.

Корректировка на условия аренды

Корректировка не проводилась, т.к. арендная плата за объект оценки и за аналоги включает в себя операционные расходы.

Таблица № 10.3.2

Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы для объекта оценки

Расположение объекта	Ед. изм	г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, мкр. Град Московский, ул. Радужная, 14к5с1	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, мкр. Град Московский, ул. Московская, 3А	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, мкр. Град Московский, ул. Солнечная, 3Ас1
Близость к магистралям		на первой линии с хорошим автомобильным трафиком.	внутри жилой застройки с хорошим пешеходным трафиком.	внутри жилой застройки с хорошим пешеходным трафиком.	внутри жилой застройки с хорошим пешеходным трафиком.
Удаленность от метро		3,6 км	3,60	4,10	3,30
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0
Корректировка	руб./кв.м/год		0,0	0,0	0,0
Общая площадь	кв.м	10-300	135,0	60-120	20-42
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб./кв.м/год		0,0	0,0	0,0
Расположение в ТЦ		да	да	да	да
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб./кв.м/год		0,0	0,0	0,0
Состояние помещений		готовы к сдаче в	готовы к сдаче в	готовы к сдаче в	готовы к сдаче в

		аренду	аренду	аренду	аренду
Корректировка	руб./кв.м/год		0,0	0,0	0,0
Эксплуатационные расходы		включены	включены	включены	включены
Корректировка	руб./кв.м/год		0,0	0,0	0,0
Коммуникации		все	все	все	все
Корректировка	руб./кв.м/год		0,0	0,0	0,0
Подъезд автотранспорта		удобный	удобный	удобный	удобный
Корректировка	руб./кв.м/год		0,0	0,0	0,0
Парковка		есть	есть	есть	есть
Корректировка	руб./кв.м/год		0,0	0,0	0,0
Компоненты стоимости, не входящие в состав объекта оценки			отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	руб./кв.м/год		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		12 855,0	12 855,0	10 284,0
Сумма абсолютных значений корректировок (без учета скидки на торг)			0%	0%	0%
Весовой коэффициент			0,333	0,333	0,333
Ставка аренды объекта без учета НДС	руб./кв.м/год	12 000			

Таким образом, рыночная стоимость ставки арендной платы за нежилые помещения, расположенных по адресу: г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж, по состоянию на дату оценки составит: 12 000 руб. за квадратный метр общей площади в год без учета НДС 20%.

Право собственности Заказчика на оцениваемое здание обременено долгосрочным договором аренды части здания площадью 364,8 кв.м, номер государственной регистрации 77:17:0110201:2896-77/012/2017-4. Заказчиком предоставлена копия Договора аренды нежилого помещения №4885 от 25.11.2017 г. Срок действия договора 7 лет с правом пролонгации. Ставка аренды по договору 862 840 руб./мес. без учета НДС.

Незанятость и потери при сборе арендной платы.

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами; выражаются такие потери обычно в процентах от потенциального валового дохода. Степень незанятости характеризуется коэффициентом незанятости, определяемым как отношение величины несданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Для определения потерь от недозагрузки при сдаче в аренду оценщик использовал результаты исследования, опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018г. Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 276 ведущих оценщиков из 73 городов России с участием сотрудников банковских структур (Сбербанк, ВТБ и другие).

По результатам проведенного исследования, потери от недозагрузки при сдаче в аренду торговых объектов недвижимости свободного назначения и сходных объектов недвижимости на неактивном рынке для Москвы находятся в расширенном интервале от 13,9 до 26,1%. Среднее значение составляет 20%. Поскольку объект оценки удален от станций метро и расположен на окраине жилого микрорайона, потери от его недозагрузки будут выше среднего по г. Москва. Оценщик счел целесообразным применить поправку в размере значения, близкого к верхней границе 26%.

Определение расходов.

Операционные расходы – это расходы необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы принято делить на: условно-постоянные, условно-переменные или эксплуатационные, расходы на замещение или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставления услуг. Это налог на имущество, страховые взносы, заработная плата обслуживающего персонала + налоги на зарплату.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг – это расходы на коммунальные услуги, содержание территории, текущие ремонтные работы, расходы на обеспечение безопасности, расходы на управление и т.п.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электро-арматура).

Поскольку оценщику не предоставлена информация по расходам на эксплуатацию объекта оценки, для определения величины операционных расходов на эксплуатацию торговых помещений оценщик использовал результаты исследования, опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2018г. По результатам проведенного исследования, величина операционных расходов на эксплуатацию торговых объектов недвижимости свободного назначения и сходных объектов недвижимости для Москвы находится в расширенном интервале от 14,1 до 20,9%. Среднее значение составляет 17,5%. Оценщик счел целесообразным применить поправку в размере среднего значения 17,5%

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации используется для непосредственного пересчета стоимости объекта в доход от сдачи объекта в аренду. Ставка капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата на капитал. Ставка дохода на инвестиции,

является компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями. Под нормой возврата (возмещения) капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент ставки капитализации применим, только к изнашиваемой, т.е. теряющей стоимость, части активов. Ставка дохода на капитал состоит из: безрисковой ставки дохода, премии за риск, премии за низкую ликвидность недвижимости, премии за инвестиционный менеджмент.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Методы определения ставки капитализации

- Метод сравнительного анализа (рыночной экстракции);
- Метод кумулятивного построения;
- Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Метод сравнительного анализа (рыночной экстракции)

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации методом рыночной экстракции:

$$R_k = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{NOY}{V_i}$$

Где

NOY – чистый операционный доход i-го объекта-аналога;

V_i – цена продажи i-го объекта-аналога.

Преимущества и недостатки:

Метод сравнительного анализа является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование

Оценщику не удалось найти достоверную информацию в достаточном объеме об объектах сравнимых продаж для определения ставки капитализации методом рыночной экстракции, для определения ставки капитализации объекта оценки был использован метод кумулятивного построения;

Метод кумулятивного построения

Ставка капитализации состоит из двух частей: ставки доходности на инвестиции (ставки дисконтирования), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями и нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем, норма возврата капитала применяется только к изнашиваемой части активов. Норма возврата капитала зависит от времени, в течение которого капитал должен быть возвращен, или от условий продажи объекта по истечении определенного времени с учетом поправки на изменение стоимости.

Ставка доходности на инвестиции (ставка капитализации) рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$Y = Y_b + r1 + r2 + r3$$

Где

Y - ставка дисконтирования (доход на капитал);

Y_b - безрисковая ставка;

r1 – поправка на риск вложения в недвижимость;

r2 – поправка на низкую ликвидность;

r3 – поправка на менеджмент (управление инвестициями).

В качестве безрисковой ставки необходимо использовать ставку доходности по вложениям с минимальным уровнем риска и сроком погашения, сопоставимым с горизонтом планирования. Российские показатели берутся исходя из ставки дохода на государственные облигации или, ставок по валютным депозитам (сравнимой длительности и размеров суммы) банков высшей категории надежности. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

В качестве безрисковой ставки в данной работе выбрана ставка дохода, равная ставке бескупонной доходности ГКО-ОФЗ со сроком погашения 30 лет, которая на дату оценки составила 7,84% . Источник информации официальный сайт Центрального Банка России (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

Базы данных

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 21.08.2019 по 23.08.2019

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
23.08.2019	6,75	6,77	6,80	6,82	6,88	6,93	7,03	7,13	7,29	7,51	7,66	7,85
22.08.2019	6,76	6,78	6,80	6,82	6,88	6,93	7,03	7,13	7,29	7,49	7,64	7,82
21.08.2019	6,71	6,74	6,77	6,80	6,91	6,96	7,05	7,15	7,30	7,51	7,68	7,84

Более подробная информация на сайте [ГАО «Московская биржа»](#)

Безрисковая ставка принята в размере 7,84%

Риск вложения в недвижимость

Премия за риск вложений определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации. Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей также может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства. Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Тенденции развития экономики в регионе. На изменение степени риска вложения финансовых капиталов в рынок недвижимости оказывают влияние тенденции развития экономики в регионе, отражающие общие тенденции экономики страны.

Несистематические риски чаще всего связаны с самими объектам и поддаются корректировке:

- Ускоренный износ здания. Данный риск учитывает все виды износа и устареваний здания, в том числе физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Так, на стоимость производственного здания в первую очередь влияет физический износ, т.к. у зданий данного назначения велика нагрузка на перекрытия, усиленная вибрация приводит к необходимости дополнительного обслуживания межпанельных швов и т.п. Для офисных и торговых зданий особое значение приобретает функциональный износ, а именно: несоответствие характеристик здания современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках данного типа имущества (несовременная конструкция, дизайн, устаревшая технология и связанные с этим факторы).

- Неполучение арендных платежей. Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

- Недостаточно эффективное управление проектом. В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций Собственника и Управляющего. За Собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления. Функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления объектом недвижимости.

- Наличие избыточных площадей. Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

- Ухудшение коммерческого потенциала объекта. Данный риск связан, прежде всего, с тем, что планируемое увеличение предложения на рынке недвижимости неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв.м. Особенно актуально это при условии, если соотношение спроса и предложений на недвижимость достигло равновесия или предложение превышает спрос. Данное равновесие предполагает проектирование и строительство более качественных продуктов, более жесткую

конкурентную борьбу среди девелоперов и консультантов по недвижимости, занимающихся маркетингом проектов.

Расчет премии за риск инвестирования

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	динамичный					1					
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Наличие избыточных площадей	динамичный	1									
Ухудшение коммерческого	динамичный					1					
Неправильное оформление договоров	динамичный		1								
Количество наблюдений		2	4	0	0	4	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2	8	0	0	20	0	0	0	0	0
Сумма											30
Количество факторов											10
Средневзвешенное значение балла											3
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											3,0%

Премия за риск вложений в оцениваемый объект составит 3%

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Премия за низкую ликвидность для оцениваемого объекта рассчитывается исходя из срока экспозиции равного 12 месяцам по следующей формуле:

$P = (R_b * L) / Q$, где:

P – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Премия за низкую ликвидность составит 7,84%

Премия за инвестиционный менеджмент (премия за риск инвестиционного менеджмента)

Это поправка на дополнительный риск, связанный с управлением инвестициями – чем более рискованные инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 2 до 5 %. Так как

торговый центр требуют особых навыков управления, значение риска принимается на уровне 2 %

Норма возврата капитала

Нормы возврата (возмещения) капитала. Под возвратом капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой, т. е. теряющей стоимость части активов. Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала. Реинвестирование возвращенного капитала не предусмотрено. Обычно используются при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни.

$$Нвк = 1 / n$$

n - остаточный срок службы недвижимости.

Остаточный срок службы здания, исходя из нормативного срока службы здания 1й группы капитальности 100 лет, составляет 96 лет. Норма возврата капитала составит 1% в год.

Расчет ставки капитализации кумулятивным методом.

Фактор	%
Безрисковая ставка	7,84%
Премия за риск инвестирования	3,00%
Премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта недвижимости	7,84%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Ставка дохода на инвестиции	20,68%
Ставка рекапитализации (возврата капитала)	1,00%
Ставка капитализации	21,68%

Ставка капитализации для оцениваемого объекта составит 21,68%

В рамках доходного подхода стоимость оцениваемых объектов рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{Y}{R};$$

V – стоимость оцениваемого объекта;

Y – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу приведен в таблице в Таблице №10.3.6.

Таблица № 10.3.3

Расчет стоимости здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896

по доходному подходу

Общая площадь, (кв.м)	1499,7
-----------------------	--------

Помещения в аренде ООО "Агроторг"	364,8
Помещения пригодные для сдачи в аренду (кв.м) за вычетом площади ООО "Агроторг",	933,4
в т.ч.	
-подвальные помещения	353,2
-помещения на этажах	580,2
Ставка аренды ООО "Агроторг" без учета НДС, руб./кв.м/год	28 383
Рыночная ставка аренды без учета НДС, руб./кв.м/год	12 000
Рыночная ставка аренды подвальных помещений без учета НДС, руб./кв.м/год	8 520
Ставка капитализации	21,68%
Потенциальный валовый доход за год (руб.)	20 325 744
Незанятость и потери при сборе арендной платы (руб.)	5 284 693
Действительный валовый доход за год (руб.)	15 041 051
Операционные расходы (расходы на эксплуатацию и обслуживание здания), не компенсируемые арендатором (руб.)	3 557 005
Чистый операционный доход (руб.)	11 484 045
Капитализированная стоимость (руб.)	52 970 689
Стоимость объекта округленно (руб.)	52 971 000

Стоимость по доходному подходу нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенного по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж по состоянию на 19.08.2019 г. составит:

52 971 000 (Пятьдесят два миллиона девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС 20%.

10.3.2. Определение стоимости права аренды на земельные участки по доходному подходу

Для оценки рыночной стоимости земельных участков и прав на земельные участки могут быть использованы три типичных подхода в оценке : затратный, сравнительный и доходный. Подробная методология оценки изложена в следующих нормативных документах:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков » (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);

-«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков » (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени. Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и стоимости воспроизводства улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка. Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход

сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Доходный подход реализуется следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках данного отчета для определения рыночной стоимости прав на земельные участки использовался доходный подход, т.к. для реализации сравнительного и затратного подхода отсутствует достаточное количество достоверной информации.

В рамках доходного подхода для оценки использовался метод капитализации земельной ренты.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков, предназначенных под застройку, величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Оценщиком был проведен анализ рынка аренды земельных участков коммерческого назначения в районе местоположения объекта оценки. Были исследованы материалы интернет-ресурсов:

<https://www.domofond.ru> (ресурс Domofond.ru недвижимость);

<https://move.ru> (Move.ru: Недвижимость в Москве и Московской области на одном портале);

<https://multilisting.su> (Электронная база недвижимости Мультилистинг су);

<https://100realt.ru> (база недвижимости 100realt.ru);

<https://www.avito.ru> (портал бесплатных объявлений Авито);

<http://www.incom.ru> (сайт агентства недвижимости Инком);

<http://.cian.ru/> (Сайт портала онлайн – недвижимости ЦИАН).

<https://malinaproperty.ru> (аренда и продажа недвижимости в Москве)

В результате исследования вышеуказанных источников информации было найдено около 3 объявления о сдаче в аренду земельных участков коммерческого назначения, расположенных в юго-западном направлении от МКАД в районе Новой Москвы, площадью от 2500 до 3000 кв.м.

№ п/п	Местоположение	Назначение	Удаленность от МКАД, км	Площадь, кв.м	Аренда,руб./мес	Ставка аренды, руб./кв.м/год	Источник информации
1	Москва, ЗАО, р-н Ново-Переделкино, Новоорловская ул., 7	Земли промышленности	7	3000	240 000	960	https://www.cian.ru/rent/commercial/208759912/
2	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка	Земли коммерческого назначения,	7	2500	175 000	840	https://www.cian.ru/rent/commercial/211218808/
3	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ш. Симферопольское, 22	Земли промышленности	11	2500	145 833	700	https://www.cian.ru/rent/commercial/207241261/

				мин	700
				макс	960
				среднее	833
				медиана	840

Диапазон цен предложений ставки аренды составил 700 – 960 руб./кв.м/год. Средняя цена предложений на продажу составила – 833 руб./кв.м., медиана – 840 руб./кв.м.

Все четыре предложения были использованы в качестве аналогов для расчета рыночной ставки аренды земельного участка.

Краткая характеристика аналогов представлена в таблице № 10.3.4, более подробная характеристика аналогов с распечатками из Интернета представлена в Приложении №4 настоящего отчета.

Таблица № 10.3.4

Аналоги для определения рыночной стоимости ставки аренды

Описание объекта	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники информации			https://www.cian.ru/rent/commercial/211218808/	https://www.cian.ru/rent/commercial/211218808/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207241261/
Местоположение	город Москва, г. Московский,	город Москва, г. Московский, уч.72ю	Москва, ЗАО, р-н Ново-Переделкино, Новоорловская ул., 7	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ш. Симферопольское, 22
Цена предложения на аренду	руб./мес.		240 000,0	175 000,0	145 833,000
Площадь земельного участка	сот	2 550	3 000	2 500	2 500
Цена предложения на аренду	руб. кв. м/год		960,0	840,0	700,0
Состав передаваемых прав		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Разрешенное использование		размещение торгово-культурного центра и автостоянки	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Условия финансирования сделки			типичные	типичные	типичные
Условия продажи (предложения), корректировка на торг		цена сделки	рыночные, торг возможен	рыночные, торг возможен	рыночные, торг возможен
Рыночные условия (период между датой сделки (предложением) и датой оценки)		авг.19	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Удаленность от МКАД	км	7	7	2	9
Улучшения/Обременения		обременений нет	обременений нет	обременений нет	обременений нет
Возможность подключения к коммуникациям		есть	есть	есть	есть
Корректировка	руб. кв. м/год		0,0	0,0	0,0
Подъезд автотранспорта		удобный	удобный	удобный	удобный
Корректировка	руб. кв. м/год		0,0	0,0	0,0
Компоненты стоимости, не входящие в состав объекта оценки		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Учет НДС			УСН без НДС	УСН без НДС	УСН без НДС

Описание основных корректировок цен аналогов по основным элементам сравнения

В процессе анализа сравниваемых объектов - аналогов был выявлен ряд расхождений между ними и объектом оценки. По этим параметрам оценщик внес корректировки.

Расчет корректировок осуществляется, как правило, следующими методами:

- парных продаж;
- корреляционно-регрессионного анализа;
- экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум земельным участкам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. Используется обычно при ограниченном количестве объектов-аналогов на рынке.

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

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

Корректировка на состав передаваемых прав

Корректировка не проводилась, поскольку все аналоги и объект оценки предлагаются на праве аренды.

Корректировка на назначение

Корректировка не проводилась, т.к. объект оценки и аналоги являются земельными участками коммерческого и промышленного назначения.

Корректировка на различие цен предложения и цен сделок

Предлагая в аренду объект недвижимости, продавец предполагает уступку (уторговывание), которую ожидает получить покупатель.

Как известно, оценщики в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынуждены ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Подход, основанный на использовании процентных поправок к

ценам предложений, получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Для определения скидки на уторговывание оценщик использовал результаты исследования, опубликованные в «Справочнике оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2017г.

По результатам проведенного исследования скидка на торг при продаже земельных участков индустриального назначения находится в расширенном интервале от 7,4% до 15,6%. Среднее значение скидки составляет 11.5%. Поскольку за период подготовки отчета два из найденных аналога по аренде были сняты с продаж (нашли своих покупателей), оценщик счел целесообразным применить поправку близкую к минимальному значению 7,5%.

Корректировка на дату предложения

Не вносится, поскольку дата оценки и предлагаемых в аренду объектов близки по дате.

Корректировка на учет НДС

В цену предложения всех аналогов НДС не входит (собственники находятся на УСН). Поскольку величина арендной ставки определяется без учета НДС, корректировка не вносится.

Корректировка на месторасположение

Величина ставки аренды земельного участка зависит от его местоположения. Объект оценки и все аналоги находятся вблизи дорог с хорошим транспортным трафиком, внутри жилой застройки с хорошим пешеходным трафиком. Объект оценки и все аналоги удалены МКАД на расстоянии от 2 до 7 км и находится на территории Новой Москвы. Соответственно, корректировка не вносится по всем объектам – аналогам

Корректировка на площадь объекта.

Корректировка не требуется, т.к. площади объекта оценки сопоставимыми по площади с объектами - аналогами.

Корректировка на наличие коммуникаций

Поправка не проводилась, поскольку объекты-аналоги и объект оценки имеют возможность подключения коммуникаций.

Таблица № 10.3.4

Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы для оцениваемых земельных участков

Описание объекта	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источники информации			https://www.cian.ru/rent/commercial/211218808/	https://www.cian.ru/rent/commercial/211218808/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207241261/
Местоположение	город Москва, г. Московск	город Москва, г. Московский, уч.72ю	Москва, ЗАО, р-н Ново-Переделкино, Новоорловская ул., 7	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ш. Симферопольское, 22

Цена предложения на аренду	руб./мес.		240 000,0	175 000,0	145 833,000
Площадь земельного участка	сот	2 550	3 000	2 500	2 500
Цена предложения на аренду	руб. кв. м/г од		960,0	840,0	700,0
Первая группа корректировок					
Состав передаваемых прав		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв. м/г од		960,0	840,0	700,0
Разрешенное использование		размещение торгово-культурного центра и автостоянки	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв. м/г од		960,0	840,0	700,0
Условия финансирования сделки			типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв. м/г од		960,0	840,0	700,0
Условия продажи (предложения), корректировка на торг		цена сделки	рыночные , торг возможен	рыночные , торг возможен	рыночные , торг возможен
Корректировка на уторговывание	%		-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена	руб. кв. м/г од		888,0	777,0	647,5
Рыночные условия (период между датой сделки (предложением) и датой оценки)		авг. 19	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	руб. кв. м/г од		0%	0%	0%
Учет НДС			УСН без НДС	УСН без НДС	УСН без НДС
Корректировка			1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена	руб. кв. м/г од		888,0	777,0	647,5
Вторая группа корректировок					
Удаленность от МКАД	км	7	7	2	9
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	руб. кв. м/г од		0,0	0,0	0,0
Площадь участка	сот.	2 550,00	3 000,0	2 500,0	2 500,0
Корректировка	руб. кв. м/г од		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб. кв. м/г од		0,0	0,0	0,0
Улучшения/Обременения		обременений нет	обременений нет	обременений нет	обременений нет
Корректировка	%	0	0,0	0,0	0,0
Корректировка	руб. кв. м/г од		0,0	0,0	0,0
Возможность подключения к коммуникациям		есть	есть	есть	есть
Корректировка	руб. кв. м/г од		0,0	0,0	0,0
Подъезд автотранспорта		удобный	удобный	удобный	удобный
Корректировка	руб. кв. м/г од		0,0	0,0	0,0
Компоненты стоимости, не входящие в состав объекта оценки		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	руб. кв. м/г од		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб. кв. м/г од		888,0	777,0	647,5
Сумма абсолютных значений корректировок (без учета скидки на торг)	руб. кв. м/г од		0,00%	0,00%	0,00%
Весовой коэффициент			0,333	0,333	0,333
Стоимость ставки аренды без учета НДС	руб. кв. м/г од	771			

Таким образом, рыночная стоимость ставки арендной платы за оцениваемые земельные участки по состоянию на дату оценки составит: 771 руб. за квадратный метр о площади в год без учета НДС 20%.

Незанятость и потери при сборе арендной платы.

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами; выражаются такие потери обычно в процентах от потенциального валового дохода. Степень незанятости характеризуется коэффициентом незанятости, определяемым как отношение величины несданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Процент незанятости и потери при сборе арендной платы были определены как потеря стоимости аренды за 1 месяц в течение года при смене арендатора или задержке платежей недобросовестными арендаторами, что составит 8,3% от потенциального дохода.

Определение расходов.

Операционные расходы – это расходы необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Для собственника земельного участка в состав операционных расходов входит оплата земельного налога. Величина земельного налога для земель индустриальной застройки составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. Информация о величине кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков получена в открытых источниках на публичной кадастровой карте.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации используется для непосредственного пересчета стоимости объекта в доход от сдачи объекта в аренду. Ставка капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата на капитал. Для земельных участков норма возврата на капитал не предусматривается, т.к. земельный участок является не изнашиваемым активом, который не теряет свою стоимость со временем. Ставка дохода на инвестиции, является компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями. Под нормой возврата (возмещения) капитала понимается погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент ставки капитализации применим, только к изнашиваемой, т.е. теряющей стоимость, части активов. Ставка дохода на капитал состоит из: безрисковой ставки дохода, премии за риск, премии за низкую ликвидность недвижимости, премии за инвестиционный менеджмент.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Методы определения ставки капитализации

- Метод сравнительного анализа (рыночной экстракции);
- Метод кумулятивного построения;
- Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Метод сравнительного анализа (рыночной экстракции)

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации методом рыночной экстракции:

$$R_k = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{NOY}{V_i}$$

Где

NOY – чистый операционный доход i-го объекта-аналога;

V_i – цена продажи i-го объекта-аналога.

Преимущества и недостатки:

Метод сравнительного анализа является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование

Оценщику не удалось найти достоверную информацию в достаточном объеме об объектах сравнимых продаж для определения ставки капитализации методом рыночной экстракции, для определения ставки капитализации объекта оценки был использован метод кумулятивного построения;

Метод кумулятивного построения

Ставка капитализации состоит из двух частей: ставки доходности на инвестиции (ставки дисконтирования), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями и нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем, норма возврата капитала применяется только к изнашиваемой части активов. Норма возврата капитала зависит от времени, в течение которого капитал должен быть возвращен, или от условий продажи объекта по истечении определенного времени с учетом поправки на изменение стоимости.

Ставка доходности на инвестиции (ставка капитализации) рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$Y = Y_b + r1 + r2 + r3$$

Где

Y - ставка дисконтирования (доход на капитал);

Y_b - безрисковая ставка;

r1 – поправка на риск вложения в недвижимость;

r2 – поправка на низкую ликвидность;

r3 – поправка на менеджмент (управление инвестициями).

В качестве безрисковой ставки необходимо использовать ставку доходности по вложениям с минимальным уровнем риска и сроком погашения, сопоставимым с горизонтом планирования. Российские показатели берутся исходя из ставки дохода на государственные облигации или, ставок по валютным депозитам (сравнимой длительности и размеров суммы) банков высшей категории надежности. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

В качестве безрисковой ставки в данной работе выбрана ставка дохода, равная ставке бескупонной доходности ГКО-ОФЗ со сроком погашения 30 лет, которая на дату оценки составила 7,84% . Источник информации официальный сайт Центрального Банка России (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

Безрисковая ставка принята в размере 7,84%

Риск вложения в недвижимость

Премия за риск вложений определена экспертным методом. Поскольку за период подготовки отчета два из найденных аналога по аренды были сняты с продаж (нашли своих покупателей), Оценщик считает риск вложения в данный вид недвижимости минимальным и оценивает его в 1%.

Премия за низкую ликвидность

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Премия за низкую ликвидность для оцениваемого объекта рассчитывается исходя из срока экспозиции равного 2 месяцам по следующей формуле:

$$П = (R_b * L) / Q, \text{ где:}$$

П – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Премия за низкую ликвидность составит 1,31%

Премия за инвестиционный менеджмент (премия за риск инвестиционного менеджмента)

Это премия за дополнительный риск, связанный с управлением инвестициями – чем более рискованные инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Поскольку управление данным видом недвижимости не является сложным и рискованным, премией за риск инвестиционного менеджмента можно пренебречь

Расчет ставки капитализации кумулятивным методом.

Фактор	%
Безрисковая ставка	7,84%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность оцениваемого объекта недвижимости	1,31%
Премия за инвестиционный менеджмент	0,00%
Ставка капитализации	10,15%

Ставка капитализации для оцениваемых земельных участков составит 10,15%

В рамках доходного подхода стоимость оцениваемых объектов рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{Y}{R};$$

V – стоимость оцениваемого объекта;

Y – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки по доходному подходу приведен в таблице в Таблице №10.3.4.

Таблица № 10.3.4

Расчет стоимости земельных участков по доходному подходу

Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/год	771
Площадь земельного участка с кадастровым № 50:21:0110201:82	500
Площадь земельного участка с кадастровым № 50:21:0110201:187	2 050
Итого площадь земельных участков, кв.м	2 550
Кадастровая стоимость ЗУ с кадастровым №50:21:0110201:82, руб	5 499 845
Кадастровая стоимость ЗУ с кадастровым №50:21:0110201:187, руб	13 477 233
Итого кадастровая стоимость, руб	18 977 078
Земельный налог, 1,5%	284 656
Потенциальный валовый доход за год (руб.)	1 966 050
Незанятость и потери при сборе арендной платы (руб.)	163 838

Действительный валовый доход за год (руб.)	1 802 213
Операционные расходы (руб.)	284 656
Чистый операционный доход (руб.)	1 517 556
Ставка капитализации	10,15%
Рыночная стоимость (руб.)	14 956 206
Рыночная стоимость округленно (руб.)	14 956 000
в т.ч.	
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым №50:21:0110201:82	2 933 000
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым №50:21:0110201:187	12 023 000

Рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 2050,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:187 по состоянию на 19.08.2019 г. составит:

12 023 000 (Двенадцать миллионов двадцать три тысячи) рублей с учетом НДС 20%.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 500,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:82 по состоянию на 19.08.2019 г. составит:

2 933 000 (Два миллиона девятьсот тридцать три тысячи) рублей с учетом НДС 20%.

11. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств,
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

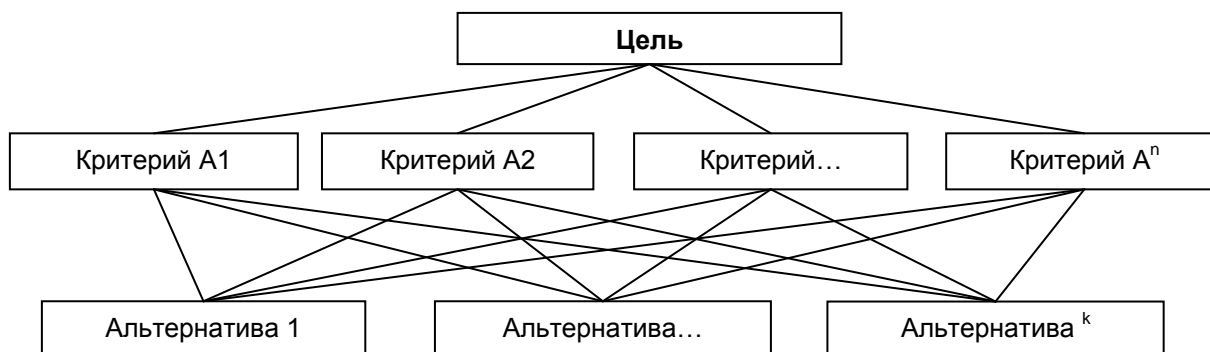
Для согласования результатов применяется Метод Анализа Иерархий (МАИ), который является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурированные проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости объектов;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – альтернативы-результаты оценки, полученные различными методами.

Схема анализа иерархий приведена в таблице:



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий.

Выявляются приоритеты в критериях, путем их: попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для их попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Шкала отношений важности критерий оценки.

Важность параметра оценки	«1-9»
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 – промежуточные значения	

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_j = ((\prod A_{ij})^{1/n}), i=1, \dots, n, \text{ где } A_{ij} \text{ – важность критериев (индекса)}$$

Полученные веса нормируются:

$$_W_j = W_j / (\text{Сумма } (W_j), j=1, \dots, m)$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору. Производится расчет рыночной стоимости объекта, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

При расчете рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896 были использованы два подхода: сравнительный и доходный. Поскольку результаты по подходам получились очень близкие по величине, качество и количество информации, использованное для расчета по подходам примерно одинаковое, оценщик принял решение присвоить каждому из использованных подходов равный вес - 0,5.

Результат согласования стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896

	Нормированный итоговый вес подхода	Результаты по подходам, руб.	Вклад подхода в стоимость, руб.
Сравнительный подход	0,50	54 531 000	27 265 500
Доходный подход	0,50	52 971 000	26 485 500
Рыночная стоимость объекта, руб.			53 751 000

Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896, расположенного по адресу : г.Москва, г Московский, мкр 1-й, д 5Ж по состоянию на 19.08.2019 г. составит: 53 751 000 (Пятьдесят три миллиона семьсот пятьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС 20%

Рыночная стоимость права аренды земельного участка была определена доходным подходом и составила:

Рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 500,0 кв. м, кадастровый номер 50:21:0110201:82 по состоянию на 19.08.2019 г. составит: 2 933 000 (Два миллиона девятьсот тридцать три тысячи) рублей с учетом НДС 20%.

Суждение оценщика о возможных границах интервала стоимости

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость здания с кадастровым номером 77:17:0110201:2896:

49 100 000 – 59 980 000 руб. с учетом НДС 20%.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:21:0110201:82:

2 640 000 – 3 230 000 руб. с учетом НДС 20%.

Объективные причины разброса цен рынке определяются следующими аспектами:

- 1) объектный – совокупность ценообразующих параметров, характеризующих сложность и уникальность объекта;
- 2) рыночный – совокупность параметров, характеризующих неидеальность рынка объекта.

Влияние объектного аспекта проявляется в том, что чем сложнее объект с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, которая складывается из совокупности отдельных ценообразующих элементов.

Разброс цен будет выше для объектов, имеющих большее количество ценообразующих факторов, имеющих более сложную зависимость стоимости от значений фактора и представленных в меньшем количестве.

Таким образом, разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки, может быть охарактеризован интегральным показателем из:

- количества ценообразующих факторов;
- сложности влияния ценообразующих факторов на стоимость;

- распространенности подобных объектов на рынке. Рыночный аспект ценообразующих факторов разброса цен обусловлен такими рыночными факторами как: соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможности и стратегии участников рынка и т.д.

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается также следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;

Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчетах, имеют свои рыночные разбросы, обусловленные указанными выше объективными и рыночными составляющими. Погрешность методов расчета – каждая методика расчета привносит в итоговый результат свою собственную погрешность.

Отчет составлен в целях оценки рыночной стоимости объекта оценки и содержит 83 листа основного текста.

Приложение № 1 - Сведения об оценщиках

Приложение № 2 - Документы, предоставленные Заказчиком

Приложение № 3 – Фотографии объекта оценки

Приложение № 4 – Аналоги

Отдельные части не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета и приложений.

«10» сентября 2019 г.

Оценщик I категории

Е.И. Тиханкина

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
 - Стандарты оценки, обязательные к применению, принятые Постановлением № 519 от 06.07.01 г.
 - Федеральный стандарт оценки ФСО № 1 от 20.05.2015 г.
 - Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 от от 20.05.2015 г..
 - Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 от от 20.05.2015 г.
 - Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 Оценка недвижимости от 25 .09. 2014г.
 - Стандарт МСФО(IFRS) №13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международным Стандартом Оценки №3 «Оценка В Целях Финансовой Отчетности» (МСО №3)
 - Стандарты и Правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)
 - Оценка недвижимости: теория и практика: учеб. пособие/ Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011. – 269 с.
 - Оценка объектов недвижимости: учебник/ А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. – М.: ФОРУМ, 2011. – 288 с.
 - Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – 4-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2010. – 344 с.
 - Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY»,
 - А.А, Марчук «Использование экспертного мнения при определении размера скидки на торг», Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки» - 2007 г., № 1.
 - Статья «СКИДКИ НА ТОРГ: РЕАЛИИ КРИЗИСА», А.А. Марчук, Е.А. Бутова
 - «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты» Н.Новгород, 2016г.
 - Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд., перераб. и доп. – М: КНОРУС, 2010.
 - Бойко А.Ю «Курс лекций «Теория и практика затратного подхода», 2011г.
 - «Об утверждении обобщенных индексов изменения стоимости строительства РАСПОРЯЖЕНИЕ № 14-Р от 26 апреля 2016 года (<http://www.e-smeta.ru/index/886-moscow-index-inflation-abril16.html>)
 - Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160
 - КО-ИНВЕСТ
- Сайты, использованные при составлении отчета:

<http://economy.gov.ru/> (Официальный сайт Минэкономразвития РФ)

<http://depr.mos.ru/> (Департамент экономической политики и развития города Москвы)

www.miel.ru (агентство недвижимости «Миэль»)

www.rbc.ru ("РосБизнесКонсалтинг")

www.incom.ru (Агентство недвижимости «Инком-Недвижимость»)

www.irn.ru (Индикаторы рынка недвижимости)

www.roszem.ru (Первый национальный земельный ресурс)

www.metrimfo.ru (Интернет-журнал о недвижимости Metrimfo.Ru)

www.kommersant.ru («Коммерсантъ. Издательский дом».)

<http://ww-realty.ru> (Риэлтерское агентство «Белые Ветры»)

<http://www.mosoblzem.ru> (Земля Москвы и Области © MOSOBLZEM.RU)

<http://www.cian.ru> (Cian.ru — единая поисковая система недвижимости)

<http://realty.dmir.ru> (Realty.dmir.ru — объявления по недвижимости, продажа и аренда)

<http://www.cottage.ru/> База данных загородных объектов недвижимости (дома, коттеджи, участки)

<http://country.realtor.ru/> компания Penny Lane Realty

<http://www.zemer.ru> «Группа ЗЕМЕР» подбор земельных участков, аналитика земельного рынка

<http://rway.ru/> Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

<https://kvadroom.ru> (портал Квадрум)

<https://onrealt.ru> (ресурс Onrealt недвижимость);

<https://move.ru> (Move.ru: Недвижимость в Москве и Московской области на одном портале);

<https://multilisting.su> (Электронная база недвижимости Мультилистинг су);

<https://100realt.ru> (база недвижимости100realt.ru);

<https://www.avito.ru> (портал бесплатных объявлений Авито);

<http://www.incom.ru> (сайт агентства недвижимости Инком);

<http://.cian.ru/> (Сайт портала онлайн – недвижимости ЦИАН).