

# Отчет

№ 919-11/2018

об оценке рыночной стоимости объекта  
недвижимости общей площадью 129,70 кв. м.,  
расположенного по адресу:  
Российская Федерация, г. Москва, просп. Будённого,  
д. 17, корп. 1

Заказчик:  
Департамент экономической политики и развития  
города Москвы

Исполнитель:  
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:  
14.09.2018

Дата составления отчета:  
20.09.2018

# 1 Основные факты и выводы

Данные об объекте оценки					
Наименование объекта оценки	Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, просп. Будённого, д. 17, корп. 1, общей площадью 129,70 кв. м				
Тип объекта оценки	Объект недвижимости – встроенное нежилое помещение				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации	Наименование объекта	Адрес объекта	Состав	Общая площадь, кв. м	Этаж
	встроенное нежилое помещение	Российская Федерация, г. Москва, просп. Будённого, д. 17, корп. 1	помещение II, комнаты 1, 5-11, 13-15, 15а, 15б, 16	129,70	подвал
Зарегистрированное право	собственность города Москвы				
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	право собственности				
Ограничение (обременение) права	не зарегистрировано <sup>1</sup>				
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки				
Данные об Отчете					
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., поручение от 10.08.2018 г. №33-6-39133/18-(17)-0				
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта				
Предполагаемое использование результатов оценки	для продажи на аукционе; результат оценки не может быть использован по иному назначению				
Дата осмотра	14.09.2018 г.				
Дата проведения оценки (дата оценки)	14.09.2018 г. (согласно Заданию на оценку, на дату осмотра)				
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет 919-11/2018 от 20.09.2018 г.				
Общие сведения					
Валюта оценки	Российский рубль				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученный в рамках использования подходов к оценке, руб. с НДС	Наименование подхода		Значение	Весовые коэффициенты	
	Затратный		не применялся	не применялся	
	Сравнительный		6 646 087	50%	
	Доходный		6 454 427	50%	
	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)			6 550 000	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки					
Рыночная стоимость, руб.	с учетом НДС (округленно)		без учета НДС (округленно)		
	6 550 000		5 550 847		
Рыночная стоимость, руб. / кв. м	50 501		42 798		

<sup>1</sup> Источник: Выписка из ЕГРП №77/100/511/2018-8418 от 25.07.2018 г.

#### Ограничения и пределы применения полученного результата

Результаты оценки могут быть рекомендованы для целей совершения сделки с объектом оценки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), т.е. по 19.03.2019 г. включительно.

Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).

## **2 Основание для проведения оценки и задание на оценку**

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., заключенный между Исполнителем (ООО «Центр оценки «Аверс») и Заказчиком (Департамент экономической политики и развития города Москвы) и поручение от 10.08.2018 г. №33-6-39133/18-(17)-0.

Задание на оценку №276, являющееся Приложением к Государственному контракту № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., приведено в Приложении к данному отчету.

## 3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

### 3.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является Департамент экономической политики и развития города Москвы

Юридический адрес: 125032, г. Москва, ул. Тверская, дом 13

Фактический адрес: 125032, г. Москва, Вознесенский переулок, д. 21

ИНН 7710168515; КПП 771001001

УФК по г. Москве (Департамент финансов города Москвы, Департамент экономической политики и развития города Москвы л/с 0384011000450175)

р/с 40201810445250000179 ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

### 3.2 Сведения об Оценщике

Непосредственным исполнителем настоящего отчета является Макеева Елена Юрьевна<sup>2</sup>. Член НП СРО "ДСО". Включен в реестр оценщиков за рег. №968 от 08.11.2016 г., выписка из реестра №12398 от 17.01.2018 г.

Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75.

Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Адрес электронной почты: info@avg.ru.

Полис обязательного страхования ответственности: Полис № 433-191-079960/17 от 11.12.2017 г., выдан СПАО «ИНГОССТРАХ», период страхования с 02.01.2018 г. по 01.01.2019 г., на сумму 30 000 000 руб.

Квалификационный аттестат: Серия 001358-КА1 № 000574-1 на основании решения ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" от 07.11.2017 №20, по направлению "Оценка недвижимости", выдан 07.11.2017 г. (действует до 07.11.2020 г.)

Копии вышеуказанных документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

Стаж оценочной деятельности с 01.11.2004 г.

Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у него заключен трудовой договор №13/17 от 04.08.2017 г.

Вышеуказанным Оценщиком составлено описание объекта оценки, выполнены расчеты в рамках используемых подходов при проведении оценки, а также общее редактирование материалов Отчета.

Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

<sup>2</sup> Согласно ст. 7 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О саморегулируемых организациях»: «Саморегулируемая организация обязана размещать на официальном сайте сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации, в том числе сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями, установленными статьей 7.1 настоящего Федерального закона». Данные об Оценщике: [http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member\\_card.aspx?id=23bbaad3-6a2d-4d15-af8d-310428588645](http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=23bbaad3-6a2d-4d15-af8d-310428588645)

### **3.3 Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))**

Оценщиком, подписавшим настоящий Отчет об оценке, заключен трудовой договор с Исполнителем настоящей оценки – Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (далее по тексту: ООО «Центр оценки «Аверс»), имеющим следующие реквизиты:

Адрес места нахождения: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Регистрационные и банковские реквизиты:

ИНН 7825691464, КПП 780101001,

ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН - 02.02.2003 г.

р/с 40702810690170000874 ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,

к/с 30101810900000000790, БИК 044030790.

Сведения о страховании ответственности:

Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 1 100 000 000 рублей, полис № 022-073-000645/16, выдан ООО «Абсолют Страхование» 07.12.2016 г., период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 г.

Копия вышеуказанного документа представлена в Приложении к настоящему отчету.

Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### **3.4 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на арендную ставку оцениваемого объекта тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не находится в свободном доступе, оценщик проводил интервьюирование экспертов.

К проведению настоящей оценки не привлекались иные специалисты, а также организации и предприятия, кроме указанных в разделе 3.2 настоящего отчета.

## 4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

### 4.1 Основные допущения и ограничительные условия

Следующие предположения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости прав на объект оценки и не является гарантией того, что указанное право на объект будет отчуждено на свободном рынке по цене, равной рыночной стоимости, указанной в данном отчете.
- Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости прав на объект оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость прав на объект, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.
- От Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), притом, что отображается конечное число знаков. Поэтому проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающиеся результаты.

### 4.2 Дополнительные допущения и ограничительные условия

Следующие особые допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Оценщик не проводил полной юридической экспертизы предоставленных Заказчиком документов.
- Согласно предоставленной Выписке из ЕГРП (Выписка из ЕГРП №77/100/511/2018-8418 от 25.07.2018 г.), собственником объекта является город Москва, ограничений (обременений) прав в отношении объекта оценки не установлено.

Настоящая оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений прав на оцениваемый объект правами со стороны третьих лиц (в том числе договорами залога, договорами аренды и т.п.).

- Оценка проводится в предположении, что предоставленные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату оценки.
- Следует отметить, что в предоставленных технических документах отсутствует характеристики оцениваемого помещения. поэтажный план и Ведомость помещений на оцениваемый объект Заказчиком не предоставлены.
- В соответствии с п. 10 Задания на оценку, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра объекта – 14.09.2018 г.
- Сведения о балансовой стоимости объекта оценки предоставлены не были. Отсутствие данной информации не влияет на итоговый результат оценки.
- Оценщик не проводил обмеры оцениваемого объекта. Значение общей площади помещения принято в соответствии с п. 1 Задания на оценку, что соответствует данным технической документации, предоставленной Заказчиком.
- Высота потолка в подвале здания, в котором расположен объект оценки в соответствии с данными Справки БТИ о состоянии здания (строения) составляет 2,39, 2,41 и 2,51 м. В ходе визуального осмотра точно установить высоту потолка в помещениях объекта оценки не удалось, а других документов, содержащих в себе информацию о высоте потолка, кроме Справки БТИ Оценщику не предоставлено. Учитывая вышеуказанное, высота потолка в помещениях объекта оценки принята как «до 2,50 м».
- Год постройки и состояние здания приняты на основании Справки БТИ о состоянии здания (строения), данных осмотра и открытых источников (<https://flatinfo.ru/>).
- Учитывая площадь объекта оценки и его назначение – помещение свободного назначения, а также тот факт, что сдаваться в аренду он будет по общей площади, Оценщик считает, что 100% площадей оцениваемого помещения являются основными, что типично для подобных помещений на рынке недвижимости г. Москвы.
- Оценщик не проводил технической экспертизы конструктивных элементов объекта оценки. Все выводы о состоянии сделаны на основании визуального осмотра, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии помещений может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
- Сведения о выделенных мощностях в части инженерной обеспеченности объекта оценки Заказчиком не предоставлено. Согласно данным Справки БТИ, здание, в котором расположен объект оценки, обеспечено электричеством, отоплением, водоснабжением и канализацией. На основании визуального осмотра было установлено, что оцениваемый объект обеспечен электричеством, отоплением, водоснабжением и канализацией, санузлом. Определение стоимости проводилось в предположении о том, что объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для функционирования объекта в соответствии с его наиболее эффективным использованием.



## 5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проведена, и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке, в том числе:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО "ДСО", в составе которого состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

При проведении настоящей оценки Оценщик опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

## **6 Общая часть**

### **6.1 Основание для проведения оценки**

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., заключенный между Исполнителем (ООО «Центр оценки «Аверс») и Заказчиком (Департамент экономической политики и развития города Москвы) и поручение от 10.08.2018 г. №33-6-39133/18-(17)-0.

Задание на оценку №276, являющееся Приложением к Государственному контракту № ДЭПР/146-12-17 от 26.12.2017 г., приведено в Приложении к данному отчету.

### **6.2 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки**

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта.

Предполагаемое использование: для продажи на аукционе. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

### **6.3 Определение оцениваемой стоимости**

В настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

### **6.4 Дата осмотра. Дата проведения оценки. Дата составления отчета.**

Дата осмотра: 14.09.2018 г.

Дата проведения оценки: 14.09.2018 г.

Номер и дата составления отчета: 919-11/2018 от 20.09.2018 г.

### **6.5 Ограничения и пределы применения полученного результата**

Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).

## 6.6 Описание процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщиков – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта включает в себя следующие этапы:

### ***Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.***

**Обследование объекта:** процесс оценки начинается с общего осмотра и описания местоположения объекта и его окружения, выявления их особенностей, достоинств и недостатков.

**Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную арендную плату за объект в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.

**Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств недвижимости, коллегами-оценщиками.

**Анализ наиболее эффективного использования:** вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения и функциональных особенностей объекта, его инфраструктурного значения.

**Применение подходов к оценке объекта:** для определения рыночной стоимости, рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. Применение и отказ каждого из подходов обоснован в тексте Отчета.

**Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости:** на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного Отчета.

Описание методов, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах Отчета.

## 6.7 Перечень документов (предоставленных Заказчиком), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для проведения настоящей оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных, а также рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены документы, копии которых приведены в Приложении к настоящему отчету:

- Выписка из ЕГРП №77/100/511/2018-8418 от 25.07.2018 г.;
- Выписка из ЕГРН без номера без даты;

- Справка БТИ о состоянии здания (строения) №1633/7 от 28.07.2018 г.;
- Поручение №33-6-39133/18-(17)-0 от 10.08.2018 г.

## 6.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки

Источники получения информации об объекте оценки:

- Документы, предоставленные Заказчиком (см. в п. 6.7);
- Интервью с представителями Заказчика;
- Результаты осмотра.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на www-серверах, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) - <http://www.gks.ru>;
- Центральный Банк России (ЦБР) - <http://www.cbr.ru>;
- Экономическая экспертная группа (EEG) - <http://www.eeg.ru>;
- Департамент экономического развития и политики - <http://depr.mos.ru>;
- Мосгостат - <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://www.rosrealty.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statrealty.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

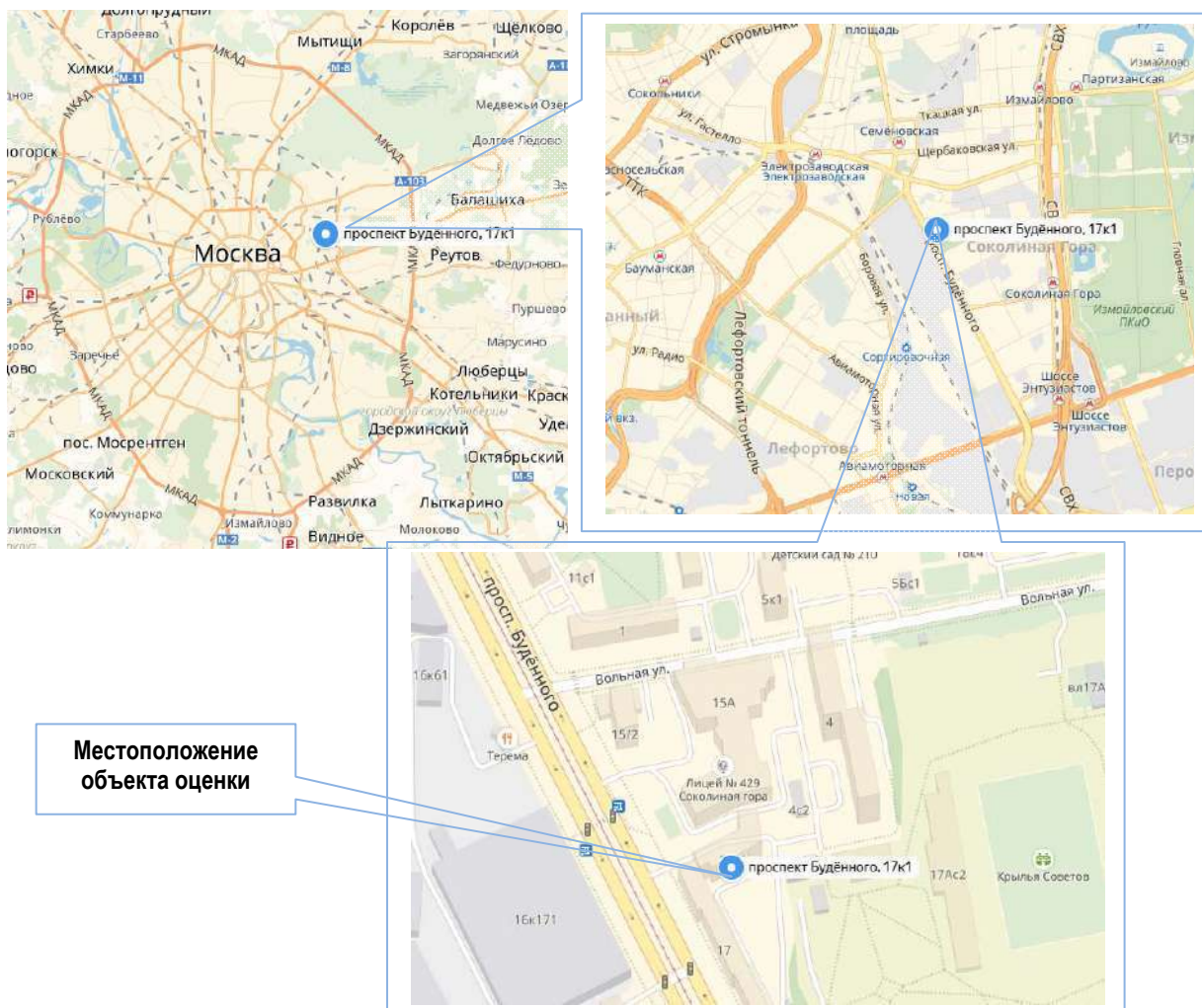
В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились интервью с участниками рынка недвижимости. Вся информация с сайтов, используемая для подготовки обзоров, получена до даты оценки и является актуальной.

## 7 Описание объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, г. Москва, просп. Будённого, д. 17, корп. 1.

### 7.1 Характеристика местоположения объект оценки

Схема местоположения объекта оценки на карте г. Москвы приведена ниже.



Местоположение объекта оценки <sup>3</sup>

Краткая характеристика Административного округа (Восточный административный округ) и района расположения (район Соколиная Гора), в границах которых располагается оцениваемый объект, представлена в Приложении к настоящему отчету.

<sup>3</sup> <http://maps.yandex.ru/>

## 7.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, общей площадью 129,70 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, просп. Будённого, д. 17, корп. 1.

Ближайшее окружение объекта оценки составляют административные объекты, объекты торговли, жилые дома, объекты транспорта.

Описание объекта оценки сделано на основании данных, предоставленных Заказчиком, результатов визуального осмотра, а также данных открытых источников.

### Общая характеристика объекта оценки

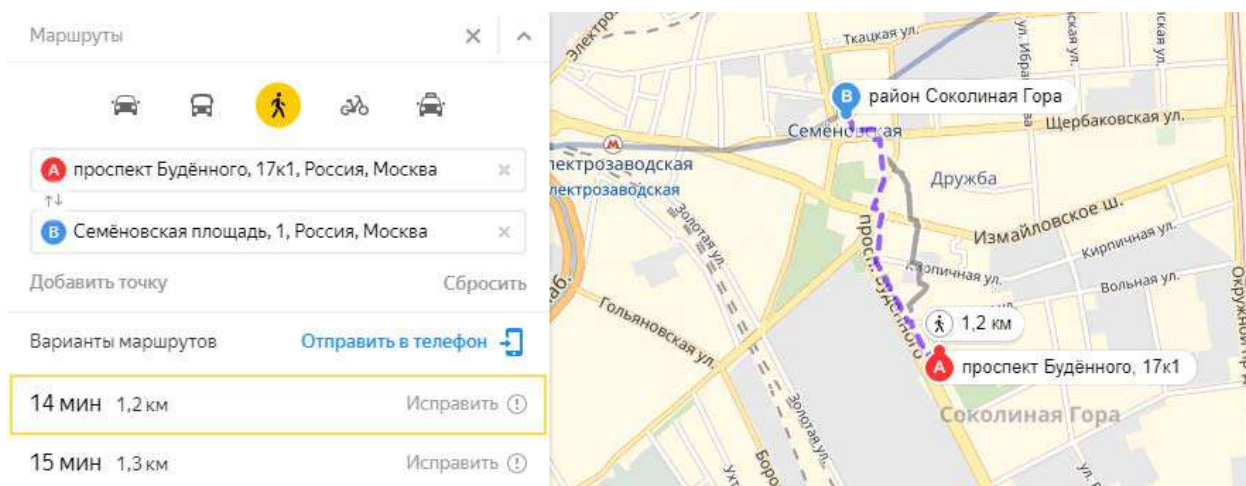
Наименование параметра	Значение параметра
Тип объекта	встроенное нежилое помещение
Назначение	ПСН
Текущее использование	не используется
Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, г. Москва, просп. Будённого, д. 17, корп. 1
Административный округ г. Москвы	Восточный административный округ
Район	Соколиная Гора
Станция метро	Семеновская
Удаленность от станции метро <sup>4</sup>	1,2 км / 14 мин. пешком
Доступ к объекту	свободный доступ
Линия застройки	первая линия второстепенной улицы
Тип входа	отдельный вход
Ориентация входа	со двора
Наличие витринных окон	нет витринных окон
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Права, учитываемые при оценке	право собственности
Правообладатель объекта оценки	город Москва
Запись о государственной регистрации права	№77-77/012-77/012/202/2016-643/1 от 14.03.2016 г.
Зарегистрированные ограничения (обременения) прав	не зарегистрировано
Кадастровый номер	77:03:0004006:6245
Кадастровая стоимость, руб.	3 851 646,43
Тип здания, в котором расположен оцениваемый объект	жилое многоквартирное здание
Общая площадь, кв. м	3 124,00 <sup>5</sup>
Этажность (наземная/подземная)	6, подземных этажей - 1
Год постройки	1941

<sup>4</sup> Расстояние и пешая доступность до ближайшей станции метро были определены на основании данных сервиса Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/maps>).

<sup>5</sup> [https://flatinfo.ru/h\\_info1.asp?hid=36234](https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=36234)



Наименование параметра	Значение параметра
Физическое состояние здания <sup>6</sup>	хорошее
Инженерные коммуникации здания, в котором расположен объект оценки	обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: водопровод, канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление, электричество
Этаж расположения объекта оценки	подвал
Общая площадь, кв.м, в т.ч.	129,70
Подвал	129,70
Цоколь	0,00
1 этаж	0,00
2 этаж	0,00
Основная площадь, кв.м	129,70
Вспомогательная площадь, кв.м	0,00
Высота потолка, м <sup>7</sup>	До 2,50
Состояние оцениваемого помещения	требуется капитальный ремонт
Наличие санузла <sup>8</sup>	есть
Тип парковки	стихийная на прилегающей территории



Расстояние до ближайшей станции метро<sup>9</sup>

Объект оценки расположен в здании, расположенном на первой линии второстепенной улицы – проспекта Будённого, вход ориентирован во двор.

На основании визуального осмотра было установлено, что состояние помещений объекта оценки можно охарактеризовать как требуется капитальный ремонт: в помещениях объекта оценки заметны повреждения отделочного слоя, а также следы протечек и плесени в нескольких помещениях, что в том числе говорит о нарушении изоляционного слоя.

<sup>6</sup> В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния:

Хорошее - повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.

Удовлетворительное - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.

Неудовлетворительное – эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

Ветхое - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.

Негодное - конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.

<sup>7</sup> См. раздел 4.2.

<sup>8</sup> См. раздел 4.2.

<sup>9</sup> <http://maps.yandex.ru/>

Высота потолка в подвале здания, в котором расположен объект оценки в соответствии с данными Справки БТИ о состоянии здания (строения) составляет 2,39, 2,41 и 2,51 м. В ходе визуального осмотра точно установить высоту потолка в помещениях объекта оценки не удалось, а других документов, содержащих в себе информацию о высоте потолка, кроме Справки БТИ Оценщику не предоставлено. Учитывая вышеуказанное, высота потолка в помещениях объекта оценки принята как «до 2,50 м».

Сведения о выделенных мощностях в части инженерной обеспеченности объекта оценки Заказчиком не предоставлено. Согласно данным Справки БТИ, здание, в котором расположен объект оценки, обеспечено электричеством, отоплением, водоснабжением и канализацией. На основании визуального осмотра было установлено, что оцениваемый объект обеспечен электричеством, отоплением, водоснабжением и канализацией, санузел на дату оценки отсутствует, но все выводы под него сделаны и его можно установить в ходе текущего ремонта. Определение стоимости проводилось в предположении о том, что объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для функционирования объекта в соответствии с его наиболее эффективным использованием.<sup>10</sup>

Год постройки и состояние здания приняты на основании Справки БТИ о состоянии здания (строения), данных осмотра и открытых источников (<https://flatinfo.ru/>).

Учитывая площадь объекта оценки и его назначение – помещение свободного назначения, а также тот факт, что сдаваться в аренду оно будет по общей площади, Оценщик считает, что 100% площадей оцениваемого помещения являются основными, что типично для подобных помещений на рынке недвижимости г. Москвы.

В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния отделки:

#### Краткие характеристики состояния отделки

Состояние	Критерии отнесения
Улучшенная отделка (евроремонт)	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).
Требуется косметический ремонт	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов). Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
Требуется капитальный ремонт	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

<sup>10</sup> См. раздел 4.2.



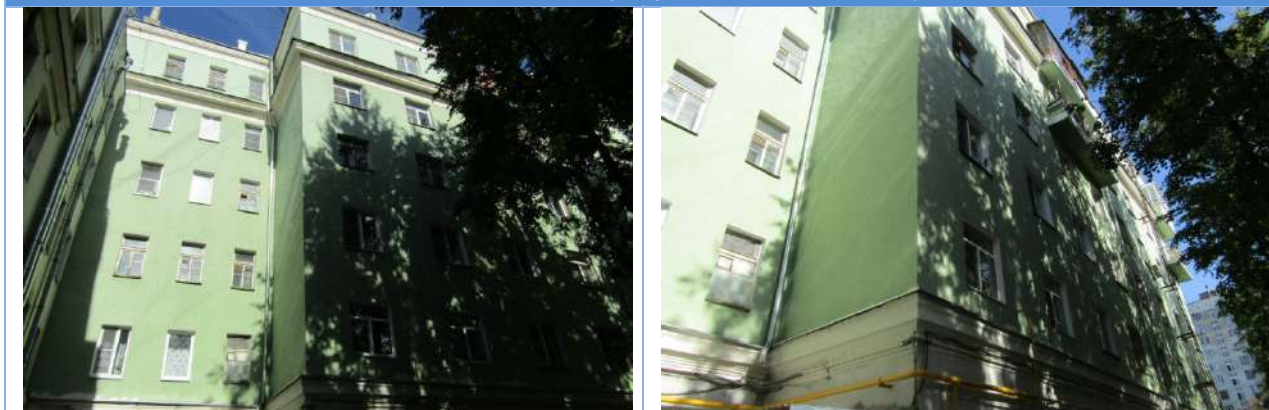
Состояние	Критерии отнесения
Без отделки	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению. в помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.

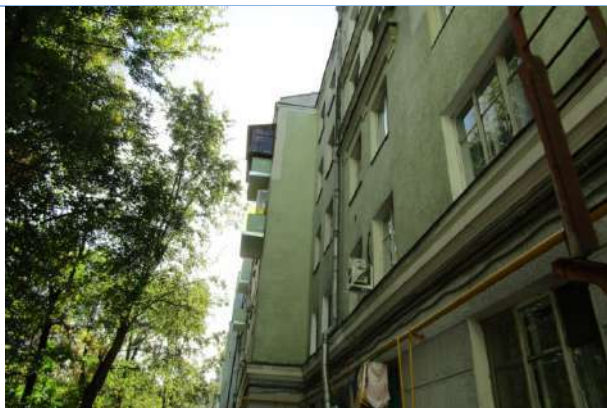
#### Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандартный ремонт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

Осмотр объекта оценки был проведен 14.09.2018 г. результаты представлены ниже.

#### Внешний вид здания, в котором располагается Объект оценки





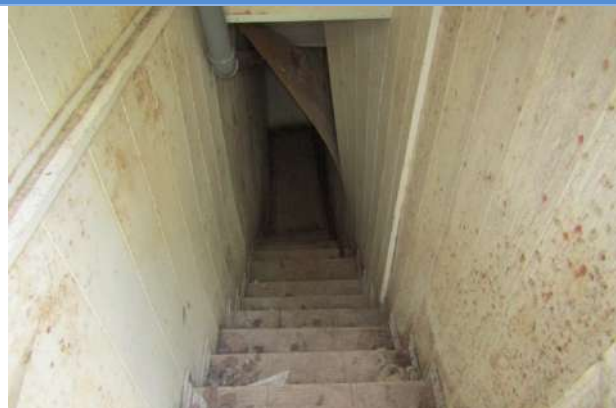
Окружение Объекта оценки



Входная группа и состояние помещений объекта оценки



отдельный вход со двора



отдельный вход со двора



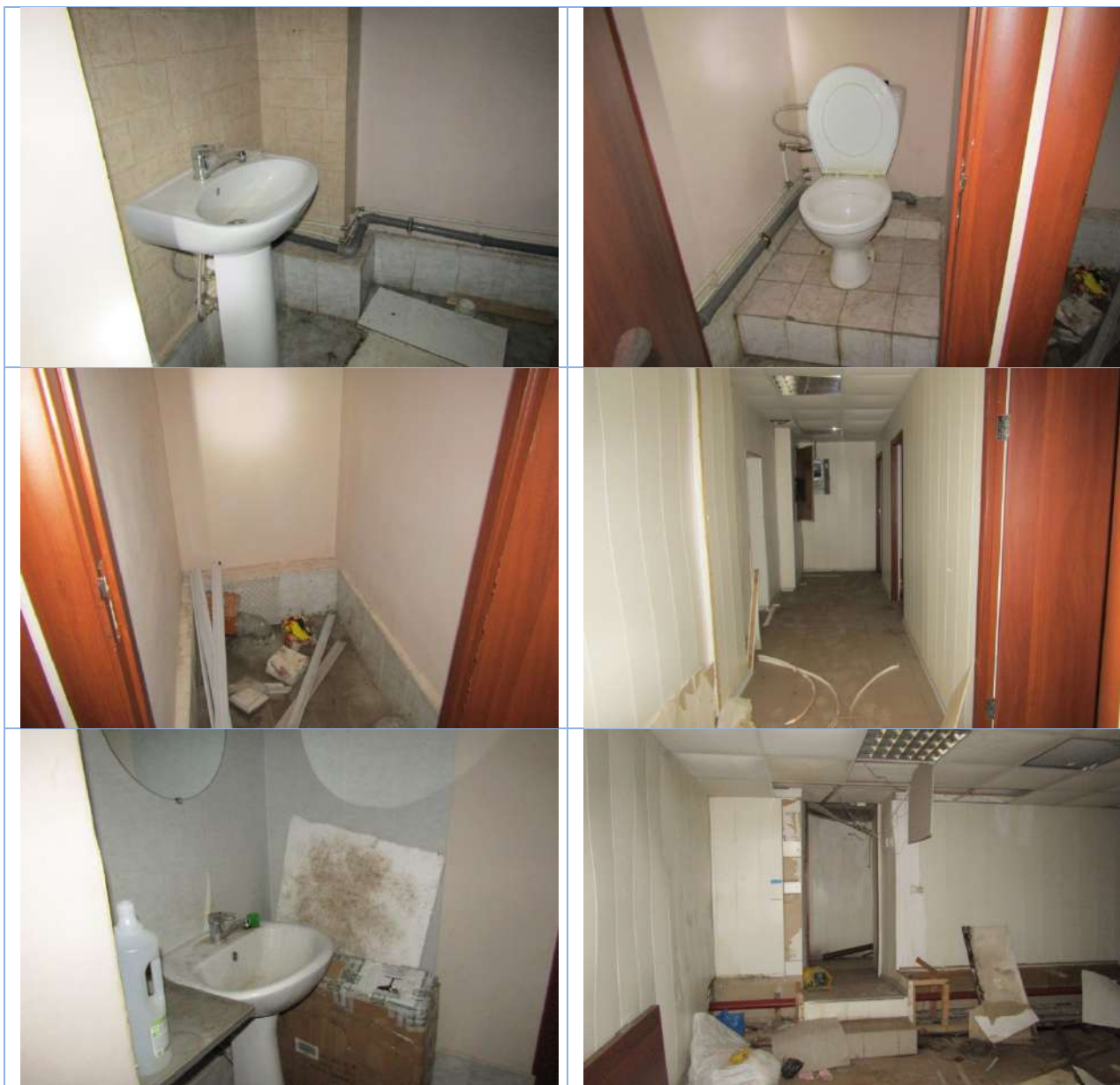


отдельный вход со двора



отдельный вход со двора





## 10 Определение рыночной стоимости и выбор подходов к оценке объекта недвижимости

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

Согласно ФСО №7 (п. 23 а) доходный подход применяется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.

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 использовании данного метода 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

**Сравнительный подход – 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. В соответствии с ФСО №7 (п. 22 б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом, для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;
2. Определение единиц сравнения;
3. Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 (п.22 д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

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



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**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 соответствии с ФСО №7 (п. 24 а, б, в) затратный подход рекомендуется применять:

- для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- 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.

**Выбор подходов для целей настоящей оценки. Использованные подходы для оценки недвижимого имущества**

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.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из принципа ожидания, согласно которому стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основным преимуществом доходного подхода является то, что он, в значительной степени, отражает представление инвестора об объекте как об источнике дохода, и это качество учитывается как основной ценообразующий фактор.

В настоящем исследовании оцениваемый объект представляет собой объект недвижимости, который можно сдавать в аренду после проведения ремонтных работ, т.е. который может приносить доход. Учитывая данный фактор, Оценщик, приняв решения в рамках настоящего отчета использовать доходный подход.

В сравнительном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную цену сделки купли-продажи оцениваемой собственности, анализируются цены недавних продаж (или предложения к ним) аналогичных объектов. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости оцениваемой собственности по основным ценообразующим факторам. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом.

Учитывая развитость рынка коммерческой недвижимости города Москвы, допущения, принятые в Отчете, полноту и достоверность исходной информации по объекту оценки, Оценщик принял решения в рамках настоящего отчета использовать сравнительный подход.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение. Пересчет стоимости полученной в рамках затратного подхода через ее удельные показатели при оценке встроенных помещений приводит к возникновению погрешности, иногда довольно значительной. Возникновение погрешности вызвано тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений.

Кроме того, согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход не рекомендуется для оценки частей объекта капитального строительства, например, жилых и нежилых помещений.

Таким образом, применение затратного подхода к оценке объекта может привести к значительной погрешности, что определенным образом скажется на точности итогового результата. Учитывая данные факты, в настоящем Отчете Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода.

Оценщик пришел к выводу, что при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, возможно, применить сравнительный и доходный подходы. Описание указанных подходов, исходные данные, допущения и результаты расчетов содержатся в следующих разделах Отчета.



## 11 Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

### 11.1 Обоснование методики расчета

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях к ним с аналогичными объектами и применяется, когда можно подобрать достаточное количество объектов-аналогов.

Согласно требованиям ФСО № 7, 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. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

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 (п. 13 ФСО № 1).

Структура расчета:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

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

Корректировки подразделяются на две основные группы:

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

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
<b>Корректировки по первой группе</b>				
Дата предложения/сделки	14.09.2018	06.06.2018	28.07.2014	06.06.2018
Корректировка, %		0,00%	-7,03%	0,00%
Скорректированная по 1-ой группе цена, руб./кв.м		56 726	68 685	52 579
<b>Корректировки по второй группе</b>				
<b>Местоположение, в т.ч.:</b>	Российская Федерация, г. Москва, просп. Будённого, д. 17, корп. 1	Российская Федерация, г. Москва, Красноказарменная ул., д. 9	Российская Федерация, г. Москва, Авиамоторная улица, дом 14 подвал, помещение IX, комнаты с 1 по 7	Российская Федерация, г. Москва, проспект Будённого, дом 47
удаленность от метро (МЦК)	1,2 км / 14 мин. пешком	1,5 км / 18 мин. пешком	0,15 км / 2 мин. пешком	0,88 км / 11 мин. пешком
Коэффициент	0,916	0,883	1,000	0,916
Корректировка, %		3,74%	-8,42%	0,00%
<b>расположение объекта</b>	первая линия второстепенной улицы / вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход с улицы	первая линия второстепенной улицы/вход со двора	первая линия второстепенной улицы/вход со двора
Коэффициент	1,00	0,92	1,00	1,00
Корректировка, %		-8,00%	0,00%	0,00%
<b>Площадь, кв.м.</b>	129,7	46,8	72,8	86,9
Коэффициент	1,00	0,93	0,93	0,93
Корректировка, %		-7,00%	-7,00%	-7,00%
<b>Тип входа</b>	отдельный вход	общий вход	общий вход	отдельный вход
Коэффициент	1,00	0,85	0,85	1,00
Корректировка, %		17,65%	17,65%	0,00%
<b>Высота потолков, м</b>	до 2,50	2,20	2,50	2,28; 2,70
Коэффициент	0,880	0,880	1,000	0,940
Корректировка, %		0,00%	-12,00%	-6,38%
<b>Состояние внутренней отделки</b>	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт
Корректировка, руб. / кв.м без НДС		-11 977,00	0,00	0,00
Корректировка, %		-24,91%	0,00%	0,00%
<b>Суммарная величина корректировок второй группы, %</b>		-18,53%	-9,78%	-13,38%
<b>Скорректированная цена по 2-ой группе, руб./кв.м</b>		46 216	61 969	45 542
<b>Итоговая удельная стоимость, руб./кв.м, с учетом НДС</b>				51 242
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b>				6 646 087

Таким образом,

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках применения сравнительного подхода, составляет (с учетом НДС): **6 646 087 руб.**

## 12 Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости по состоянию на дату оценки. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду).

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков.

В рамках доходного подхода Оценщик при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта использовал метод прямой капитализации. Объект оценки не может быть сдан в аренду в текущем состоянии, однако, учитывая площадь объекта оценки, по мнению Оценщика можно говорить о том, что срок ремонта не превысит одного года, а затраты на его проведение будут разделены равными платежами.

Метод прямой капитализации обеспечивает капитализацию чистого операционного дохода путем деления его на норму денежного потока, называемую общим коэффициентом капитализации R:

$$V = I / R,$$

где: V – рыночная стоимость объекта;

I - величина чистого операционного дохода;

R - общий коэффициент капитализации.

Норма капитализации является отношением чистого операционного дохода (net operating income) к стоимости (value):

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

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

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

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

Таким образом, ставки капитализации по данным аналитического портала о недвижимости Статриелт для офисных объектов составляют 9,0%-13,0%, для торговых объектов – 8,0% – 12,0%, для офисно-торговых 8,5% - 12,5%,<sup>44</sup> для складских объектов - 10,0%-15,0%.

В расчет был принят средний показатель по максимальным значениям указанных диапазонов по офисно-торговой недвижимости в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» и по офисно-торговой недвижимости в соответствии с данными аналитического портала о недвижимости Статриелт, как наиболее соответствующий оцениваемому объекту: 12,15%  $((11,8\%+12,5\%)/2)$ .

## 12.5 Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Результаты произведенных расчетов в рамках доходного подхода приведены ниже в таблице.

Наименование	Значение
Общая площадь, кв.м	129,70
Арендопригодная площадь, кв.м	129,70
<b>Доходная часть</b>	
Потенциальный валовый доход, руб.	920 481
Потери от недозагрузки (незаполняемости), %	10,00%
Потери при сборе арендной платы, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб.	828 433
<b>Расходная часть</b>	
Операционные расходы собственника, руб.	163 846
Коэффициент операционных расходов (отношение операционных расходов к ПВД)	17,80%
Годовой чистый операционный доход	664 587
Коэффициент капитализации	12,15%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	5 469 854
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	6 454 427

Таким образом,

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках применения доходного подхода, составляет (с учетом НДС): **6 454 427 руб.**

<sup>44</sup> Принято как среднее значение для офисной и торговой недвижимости.

## 13 Согласование результатов

В этом разделе Отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта на основе двух подходов сравнительного и доходного. Результаты расчета представлены в нижеприведенной таблице.

Наименование подхода	Стоимость, руб. с НДС
Затратный	не применялся
Сравнительный	6 646 087
Доходный	6 454 427

Далее приведены соображения, которыми руководствовался Оценщик, назначая весовые коэффициенты результатам подходов.

### Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) по аналогичным объектам недвижимости. Оценщик считает, что информация о ценах предложениях по объектам-аналогам, использованная в рамках данного подхода, была достаточной. Кроме того, в условиях сложившейся рыночной ситуации, сравнительный подход в достаточной степени отражает уровень цен на объекты недвижимости.

Доходному и сравнительному подходам был присвоен вес по 50%.

Наименование подхода	Значение	Весовые коэффициенты
Затратный	не применялся	не применялся
Сравнительный	6 646 087	50%
Доходный	6 454 427	50%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)*</b>		<b>6 550 000</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м с НДС		50 501
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)*</b>		<b>5 550 847</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м без НДС		42 798

\* С учетом неизбежных погрешностей, которыми сопровождались расчеты, Оценщик посчитал целесообразным округлить полученные результаты.

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS<sup>45</sup> содержат следующие положения:

*1.4 ...Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований ... (к содержанию отчета).*

*3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.*

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций<sup>46</sup> или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода<sup>47</sup>.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах  $\pm 10-25\%$ <sup>48</sup>.

В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как обычная.

Таким образом, по мнению Оценщика, рыночная стоимость объекта оценки может находиться в пределах интервала с границами, отличающимися от итогового результата ее оценки на  $\pm 15,0\%$

*Интервал, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет **5 567 500 - 7 532 500 руб. с НДС.***

Таким образом,

<sup>45</sup> Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

<sup>46</sup> Известны лишь проекты подобных рекомендаций, см. например, «Рекомендации по раскрытию неопределенность результатов оценки» [http://sroroo.ru/press\\_center/news/749156/?sphrase\\_id=28929](http://sroroo.ru/press_center/news/749156/?sphrase_id=28929)

<sup>47</sup> См. например, Зельдин М.А., Баринев Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>, Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

<sup>48</sup> См., например, RICS/IPD Sale price – Valuations report - ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки - оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS

рыночная стоимость права собственности на объект оценки –  
встроенное нежилое помещение общей площадью 129,70 кв. м, расположенный по  
адресу: **Российская Федерация, г. Москва, просп. Будённого, д. 17, корп. 1**  
по состоянию на **14.09.2018 г.** составляет:

**6 550 000 (Шесть миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) руб. с НДС**  
**(50 501 руб./кв. м) (округленно)**

**или**

**5 550 847 (Пять миллионов пятьсот пятьдесят тысяч восемьсот сорок семь)**  
**руб. без НДС (42 798 руб./кв. м) (округленно).**



## 14 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости объекта оценки. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на дату ее проведения (дату осмотра объекта). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик и Исполнитель не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика и Исполнителя ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, а также с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов оценки ФСО №№ 1,2,3 (утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299), ФСО № 7 (утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611); Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., и требованиями Стандартов и правил НП СРО "ДСО";
- Все материалы, используемые для проведения оценки, находятся в архиве Оценщика;
- Рыночная стоимость объекта оценки признаются действительной на дату проведения оценки.



рыночная стоимость права собственности на объект оценки –  
встроенное нежилое помещение общей площадью 129,70 кв. м, расположенный по  
адресу: **Российская Федерация, г. Москва, просп. Будённого, д. 17, корп. 1**  
по состоянию на **14.09.2018 г.** составляет:

**6 550 000 (Шесть миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) руб. с НДС**  
**(50 501 руб./кв. м) (округленно)**

**или**

**5 550 847 (Пять миллионов пятьсот пятьдесят тысяч восемьсот сорок семь)**  
**руб. без НДС (42 798 руб./кв. м) (округленно).**

Оценщик

\_\_\_\_\_

Макеева Е.Ю.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки «Аверс»

\_\_\_\_\_

Кадушкин И.Б.