



125315, г. Москва, ул.
Асеева, д. 8,
офис 74
тел. (495) 761-26-32
www.NeoWega.com
e-mail: NeoWega@bk.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 22.08.017-10В

**Об определении годовой арендной платы за пользование
нежилым зданием общей площадью 60,7 кв. м,
расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д.
29, строен.3**

Дата оценки: 29 августа 2017 г.

Дата составления отчета: 29 августа 2017 г.

Заказчик: ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»

Исполнитель: ООО «Независимая экспертная оценка Вега»

Москва, 2017 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на оказание услуг № 22.08.017-10В от 22 августа 2017 г., ООО «Независимая экспертная оценка Вега» произвела оценку рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование нежилым зданием, расположенными по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3.

Оценка рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки была произведена по состоянию на 29 августа 2017 г.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование нежилым помещением, по состоянию на 29 августа 2017 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет округленно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. без учета НДС и ЭР
1	Нежилое здание, общей площадью 60,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3	1 049 624

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (соответственно).

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Независимая
экспертная оценка Вега

/К.С. Назаров/



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения об Оценщике	7
1.4. Сведения о Заказчике	7
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.6. Сертификат качества оценки	8
1.7. Сделанные допущения и ограничивающие условия	8
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	10
2.1. Используемая терминология оценки	10
2.2. Процесс оценки	11
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Общая информация об объекте оценки	14
3.2. Оцениваемые права	15
3.3. Обременения оцениваемых прав	15
3.4. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки	15
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	16
5. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ В РФ	18
5.1. Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2016 года	18
5.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	22
5.2.1 Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Февраль 2017	22
5.2.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом	27
6.2. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	28
6.3. Определение рыночной стоимости доходным подходом	39
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	40
8. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	41
Приложение 1	42
Фотографии объектов оценки	42
Приложение 2	45
Копии информационно-аналитического материала	45
Приложение 3	46
Документы на Объект оценки	46
Приложение 4	49
Документы Оценщика	49

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Нежилое здание, общей площадью 60,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3
Собственник(и):	Право оперативного управления Государственным автономным учреждением культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня»
Оцениваемые права:	Право аренды
Заказчик оценки:	ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»
Цель и назначение оценки:	Определение рыночной стоимости для сдачи помещения в аренду
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	29 августа 2017 г.
Дата осмотра:	29 августа 2017 г.
Дата составления отчета:	29 августа 2017 г.

Результаты оценки, полученные при применении:

Затратный подход: не применялся

Доходный подход: не применялся

Сравнительный подход:

№ п/п	Наименование объекта аренды	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. без учета НДС и ЭР
1	Нежилое здание, общей площадью 60,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3	1 049 624

1.2. Задание на оценку

Оцениваемый объект (далее, «Объект оценки») и его состав:	Нежилое здание, общей площадью 60,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3
Оцениваемые права	Право аренды
Правообладатель	Право оперативного управления Государственным автономным учреждением культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Красная Пресня»
Ограничения и обременения указанных прав:	Не зарегистрировано
Цель и назначение оценки:	Определение рыночной стоимости для сдачи помещения в аренду
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной величины арендной ставки на объект оценки для принятия решения о передачи имущества в аренду. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости:	Рыночная
Дата и номер Договора об оценке:	№ 22.08.017-10В от 22 августа 2017 г.
Дата оценки:	29 августа 2017 г.
Дата осмотра:	29 августа 2017 г.
Дата составления отчета:	29 августа 2017 г.
Статус настоящего документа:	Полный повествовательный Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Допущения и ограничения при проведении оценки:	Полный перечень указан в пункте 1.7 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.
Балансовой стоимость:	н/д

1.3. Сведения об оценщике

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора		
Исполнитель – специалист-оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Фриж Максим Игоревич
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член саморегулируемой организации оценщиков Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Включен в реестр оценщиков 17.05.2010г. за регистрационным № 00986.
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Высшее юридическое, квалификация юрист эксперт-криминалист по специальности юриспруденция, диплом о высшем образовании БВС № 0374278 выдан 27 июля 2000г. Волгоградский юридический институт МВД РФ. Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2009г. Курганский государственный университет. Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность», подтверждающее получение профессиональных знаний в соответствии с образовательными программами, согласованными с Минимуществом России, диплом № 622402448409 выдан 28 ноября 2015г. ЧОУ ВО «Рязанский институт бизнеса и управления», г.Рязань. Контактный телефон: 8 (495) 761-26-32 адрес электронной почты: NeoWega@bk.ru
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 433-748-006620/17 «Ингосстрах» Срок действия договора страхования – с 14 февраля 2017 г. по 13 февраля 2018 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности, лет	Стаж в оценочной деятельности 8 лет
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		
Исполнитель – контрактор	Организационно-правовая форма и полное наименование	ООО «Независимая экспертная оценка Вега»
	Место нахождения юридического лица	Юридический адрес: 125315, г. Москва, ул. Асеева, д. 8, офис 74
	ОГРН	1147746893326
	Дата присвоения ОГРН	06.08.2014г.
	ИНН / КПП	7718992770/771331
	Банковские реквизиты	р/счет 40702810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593
	БИК	044525593
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 1322/1111736417 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 08.09.2016г. по 24 часа 00 минут 07.09.2017 года. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей	
Сведения о независимости юридического лица	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.	

Для оказания услуг по Договору № 22.08.017-10В от 03 апреля 2017 г. не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков.

1.4. Сведения о Заказчике

Заказчик Объекта оценки:	ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»
ИНН	7703032947
КПП	770301001
Адрес юридический	123100, г. Москва, ул. Мантулинская, д.5, стр.2
БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ	Р/счет 40601810245253000002 в ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

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

Также Оценщик придерживался Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации МСНО-НП "ОПЭО".

Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

1.6. Сертификат качества оценки

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в Объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (соответственно).
6. Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.
7. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.
8. В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщикам существенной профессиональной помощи.

1.7. Сделанные допущения и ограничивающие условия

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

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на владение Объектом оценки, достоверность которых резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

9. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора;

10. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;

11. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

12. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.

13. В рамках данного Отчета ограничения (обременения) права не учитываются при расчете рыночной стоимости Объекта оценки.

14. Итоговая рыночная стоимость арендной ставки за 1 кв. м. площади объекта оценки не включает НДС.

15. Данные, отсутствующие в документах, были предоставлены Заказчиком.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

2.1. Используемая терминология оценки

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно):

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки. 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.

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

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - 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.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами

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

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

2.2. Процесс оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости прав аренды на помещения.

Процесс оценки включает в себя:

- а) заключение с заказчиком Договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относится Объект оценки. Проведение бесед с риэлторами и другими экспертами в области недвижимости;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

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

е) составление и передача заказчику Отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;

- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту оценки;

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;

- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится Объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги Объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости Объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится Объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от Объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости Объекта оценки. Итоговая величина стоимости Объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в Договоре об оценке не предусмотрено иное.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Обзор общепринятых подходов к оценке

Оценщик в своей работе использовал один из трех основных подходов к оценке недвижимости:

Затратный метод (не применялся)

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный

земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока - срочное право аренды. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его одновременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами. Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, уровень спроса на аналогичные объекты недвижимости, перспективы развития района, изменения в инфраструктуре, социально-экономические изменения. Невозможность учета вышеуказанных факторов может существенно исказить итоговую рыночную стоимость.

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Доходный подход (не применялся)

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычлняя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

Исходя из объема и качества имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход не может быть применен с достаточной степенью достоверности.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общая информация об объекте оценки

Объектом оценки является: Нежилое здание, общей площадью 60,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3

Рис.1. Местонахождение оцениваемого объекта на карте.

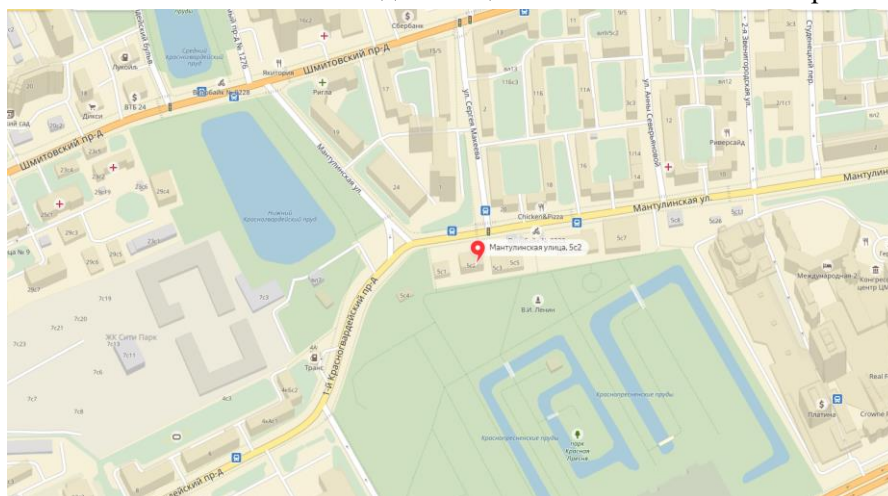


Таблица 3.1.1

Показатель	Нежилое здание, общей площадью 60,7 кв. м
Страна	Россия
Город	Москва
Административный округ	Пресненский район Центрального округа (ЦАО) г. Москвы
Адрес	г. Москва, ул. Красная Пресня д. 29, стр.3
Ближайшая станция метро, расстояние	м. Улица 1905 года- 290 м
Удобство подъездных путей	Хорошее
Окружающая застройка	Смешанная
Наличие ограждения территории	Отсутствует
Земельный участок	
Площадь земельного участка	131
Кадастровый номер квартала	77:01:0004032:53
Вид права на землю	Постоянное (бессрочное) пользование
Категория земель	Земли поселений, земельные участки парков культуры и отдыха
Физические характеристики здания, в котором располагается оцениваемый объект	
Назначение здания	Нежилое
Год постройки	1939
Код реконструкции	Данные отсутствуют
Описание конструктивных элементов	
Стены:	Кирпичные
Перекрытия:	Нет данных
Назначение оцениваемых объектов	Офисное, на момент оценки не эксплуатируется
Предполагаемое использование	Офисное
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	60,7 кв.м
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт
Этажность	1
Наличие организованной парковки:	Стихийная
Инженерное оборудование	
Водопровод:	Есть
Канализация:	Есть
Теплоснабжение	Есть
Электроосвещение:	Есть

3.2. Оцениваемые права

Оценивается право аренды. Согласно ст.606 «Договор аренды» ГК РФ, «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

3.3. Обременения оцениваемых прав

Оценщики проанализировали возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Обременением оцениваемого объекта являются: залог (ипотека в силу закона), аренда и субаренда.

Наличия данных обременений на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора не влияет.

1.4. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком пользовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из технического паспорта на здание (строение) по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3;
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 10 января 2014 г. 77-АР 122682.

Однако Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При анализе наиболее эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом и моральном отношении.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Объект оценки:

Таблица 4.1

№ п п	Наименование объекта оценки
1	Нежилое здание, общей площадью 60,7 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность

На данном этапе рассматриваются варианты использования, которые разрешены постановлениями о зонообразовании и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объектов оценки, поэтому при анализе этого критерия рассматриваются такие нормы, как землепользования, санитарно-эпидемиологические, пожарной безопасности, регулирующие использование объектов оценки.

Физическая осуществимость

Рассматриваются физически реальные в данной местности варианты использования объектов аренды.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых относятся: местоположение, размеры, этажность, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и др.

Финансовая осуществимость

Критерием финансовой осуществимости, является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения, и месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Максимальная эффективность

Быть максимально эффективным значит иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

Заключение

При анализе оптимального использования объекта Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. Учитывая вышеперечисленные критерии и результаты проведенного анализа, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве помещения офисного назначения.

5. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ В РФ

5.1. Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2016 года¹

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Расчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство»

¹ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Таблица 5.1.1

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	январь-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	январь-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁸⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Источник: <http://economy.gov.ru>

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

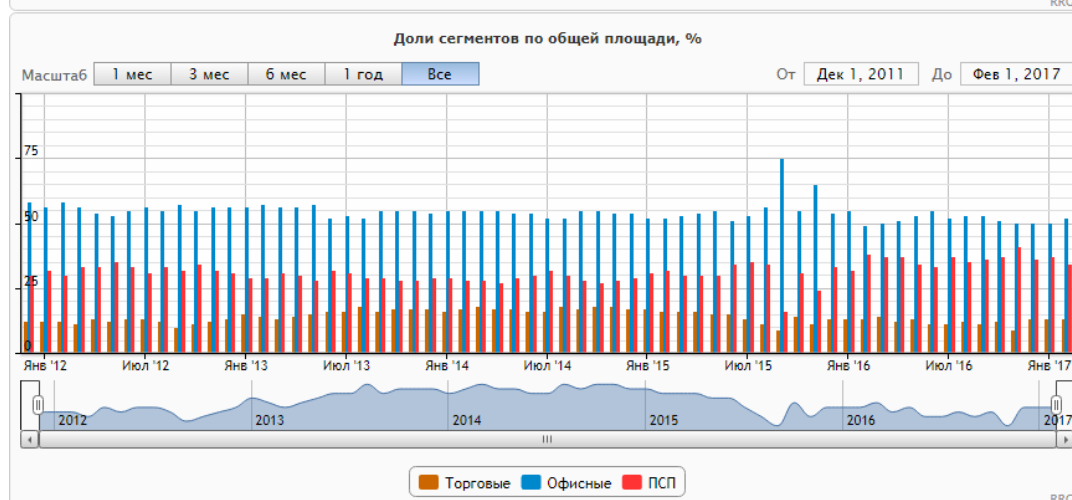
5.2.1 Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Февраль 2017²

В феврале 2017 г. в аренду предлагалось 2 963 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 645 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 17%, а по общей площади - на 12%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 7% и составила 17 128 руб./кв. м/год. Курс доллара в феврале уменьшился на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 9% и составила 292\$/кв.м/год. За год, с февраля 2016 года рублевые ставки снизились на 5%.

Снижение ставки в рублях в феврале свидетельствует о том, что влияние отрицательных тенденций на рынке недвижимости продолжает оставаться значительным. Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (13%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	2 963	23 628	1 645	0,56	17 128
К январю 2017	▲ +17%	▲ +11%	▲ +12%	▼ -3%	▼ -7%
К февралю 2016	▼ -6%	▼ -15%	▼ -12%	▼ -5%	▼ -5%



Торговая недвижимость

В феврале 2017 г. на рынке экспонировалось 630 объектов общей площадью 218 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество и общая площадь экспонируемых торговых объектов выросли на 15%.

² <http://rrg.ru/analytic/review/rent-february-2017>

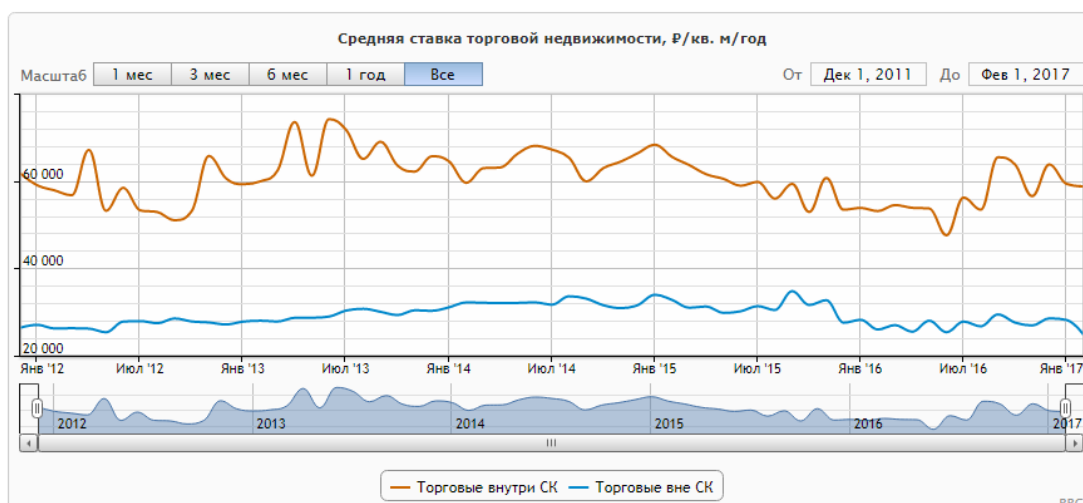
Из указанных объектов в центре экспонировалось 52 объекта общей площадью 14 тыс. кв. м, что ниже показателей января на 13% по количеству и выше на 15% по общей площади, в результате чего средняя площадь экспонируемых объектов выросла на 32%. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц сократилась на 1% и составила 58 742 руб./кв. м/год.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в феврале 2017 г. выросло на 18%, а их общая площадь - на 15%. Объем предложения составил 578 объектов общей площадью 204 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 12% и составила 24 807 руб./кв. м/год.

Судя по тому, что ставки по объектам в центре за год выросли, а за месяц снизились, можно говорить о том, что спрос на такие объекты более высок.

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	52	678	13,985	0,269	58 742
К январю 2017	▼ -13%	▼ -10%	▲ +15%	▲ +32%	▼ -1%
К февралю 2016	▼ -9%	▼ -12%	▲ +4%	▲ +13%	▲ +11%

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	578	4 109	204,287	0,353	24 807
К январю 2017	▲ +18%	▲ +3%	▲ +15%	▼ -3%	▼ -12%
К февралю 2016	▼ -8%	▼ -20%	▼ -9%	▼ -2%	▼ -5%



Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в феврале 2017 г. по количеству вырос на 11%, а по общей площади - на 17%. Всего экспонировалось 233 объекта площадью 60 тыс. кв. м, из них 21 объект предлагался в центре и 212 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 19%, а по общей площади вырос на 8%. Средняя ставка аренды снизилась на 22% и составила 56 582 руб./кв. м/год, при этом ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, не изменилась. Снижение ставок было связано, в частности, с уходом с рынка таких дорогих помещений как на ул. Садово-Кудринская (165 кв.м, 90 470 руб./кв. м/год), Зубовский б-р (72 кв.м, 98 901 руб./кв. м/год), Никитский б-р (137 кв.м, 122 182 руб./кв. м/год), Б.Бронная ул. (66 кв.м, 125 561 руб./кв. м/год и 154 кв.м, 139 987 руб./кв.м/год), Тверская ул. (444 кв.м, 140 394 руб./кв.м/год).

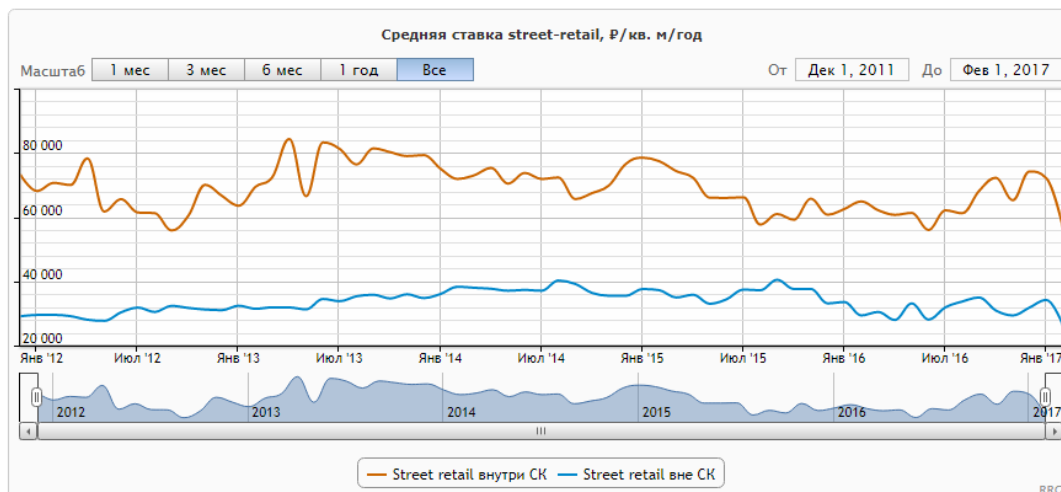
Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству увеличился на 16%, а по общей площади на 17%. Средняя арендная ставка уменьшилась на 23% и составила 26 201 руб./кв.м/год, ставка по объектам, которые выставляются уже давно, снизилась на 5%. Существенное снижение ставки произошло в связи с уходом с рынка ряда дорогих объектов на ул. Профсоюзная (225 кв.м, 96 000 руб./кв. м/год), 2-я Владимирская ул. (399 кв.м, 107 954 руб./кв. м/год), Алтуфьевское ш. (66 кв.м, 108 597 руб./кв. м/год), Широкая ул. (55 кв.м, 109 100 руб./кв. м/год), Волгоградский пр-т (97 кв.м, 122 951 руб./кв. м/год), ул.Маршала Бирюзова (77 кв.м, 123 711 руб./кв. м/год), ул.Усачева (53 кв.м, 135 852 руб./кв. м/год).

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	21	247	4,538	0,216	56 582
К январю 2017	▼ -19%	▼ -24%	▲ +8%	▲ +34%	▼ -22%
К февралю 2016	▼ -30%	▼ -55%	▼ -40%	▼ -14%	▼ -13%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	212	1 292	55,789	0,263	26 201
К январю 2017	▲ +16%	▼ -10%	▲ +17%	▲ +1%	▼ -23%
К февралю 2016	▼ -4%	▼ -6%	▲ +5%	▲ +10%	▼ -11%



Офисная недвижимость

В феврале 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 17%, а по общей площади - на 18% и составил 1 777 объектов общей площадью 859 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 8%, а их общая площадь - на 31%. Средняя арендная ставка снизилась на 6% и составила 24 659 руб./кв. м./год. Доля дорогих объектов со ставками выше 30 000 руб./кв. м./год за месяц снизилась с 26 до 19%.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 19%, а по общей площади - на 16%. Средняя ставка не изменилась и составила 15 427 руб./кв. м./год.

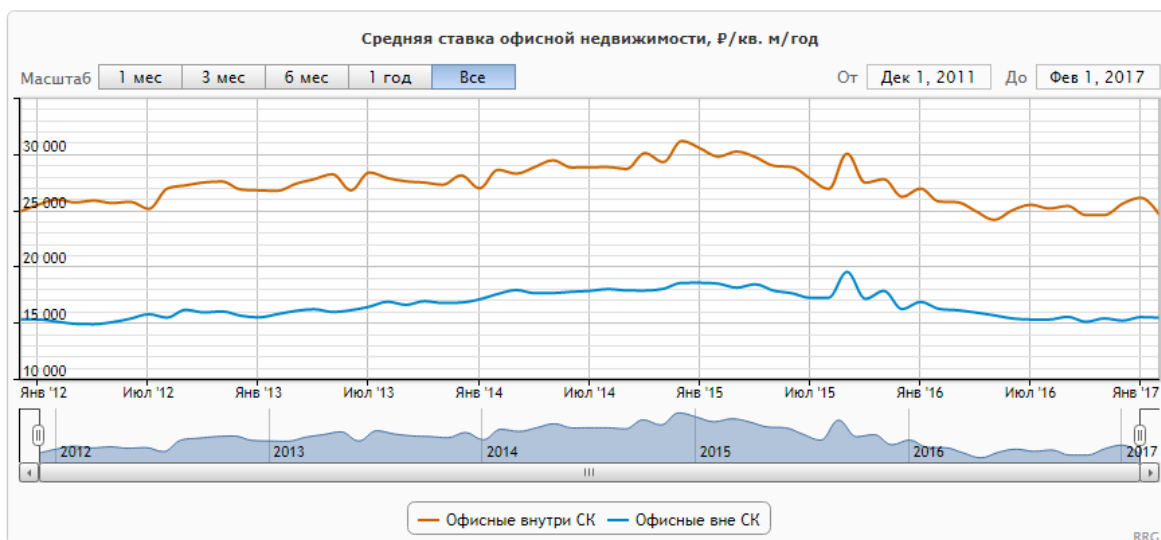
Судя сопоставимому снижению ставок за год, различия в спросе на объекты в центре и за его пределами в среднесрочной перспективе продолжают оставаться не существенными.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	259	2 645	106,946	0,413	24 569
К январю 2017	▲ +8%	▲ +22%	▲ +31%	▲ +22%	▼ -6%
К февралю 2016	▼ -6%	▼ -24%	▼ -16%	▼ -11%	▼ -5%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 518	12 692	752,312	0,496	15 427
К январю 2017	▲ +19%	▲ +16%	▲ +16%	▼ -2%	-0%
К февралю 2016	▼ -7%	▼ -8%	▼ -6%	▲ +1%	▼ -5%



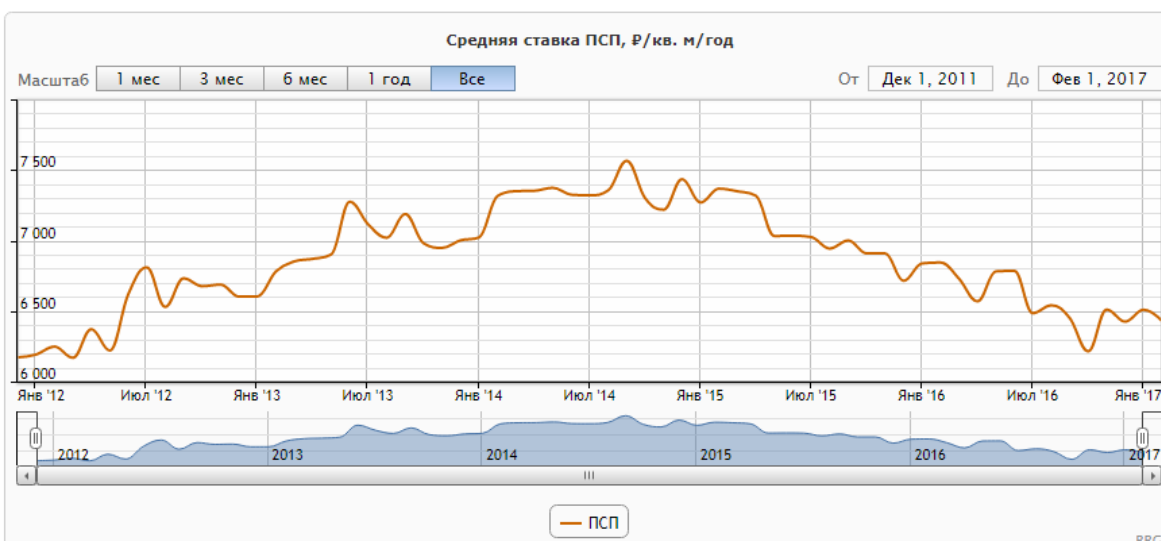
Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в феврале 2017 г. составил 556 объектов общей площадью 567 тыс. кв.м. По сравнению с январем он вырос на 19% по количеству и на 3% по общей площади.

Средняя ставка в феврале снизилась на 1% и составила 6 430 руб./кв. м/год.

Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	556	3 504	567,394	1,021	6 430
К январю 2017	▲ +19%	0%	▲ +3%	▼ -14%	▼ -1%
К февралю 2016	▼ -2%	▼ -24%	▼ -20%	▼ -18%	▼ -6%



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

Таблица 5.2.2.1

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
Физические характеристики	Расположение относительно красной линии	
	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
	Наличие витринных окон	Нежилые помещения, имеющие витринное остекление, стоят дороже помещений без витринного остекления
	Наличие санузла	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от наличия и отсутствия санузла.
Состояние	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.	

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
	Высота потолка	Помещения с низкими потолками (менее 2,5 м) предлагаются на продажу и в аренду дешевле.
	Наличие окон	Данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока - срочное право аренды. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Данный метод оценки в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к объекту оценки.

6.2. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

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

- Изучение рынка и предложений на аренды, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене аренды и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени аренды, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- Корректировка цен аренды или запрашиваемые ставки аренды по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированной ставки аренды сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов – назначения помещения, расположенные в этом же районе. Данные о сравниваемых объектах представлены в Таблице ниже. В ходе анализа к ставке аренды были внесены поправки на различия, существующие между сравниваемыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Информация по аналогам на объект оценки взяты из открытых источников - «Из рук в руки» - газета, «КДО» - газета «Квартира, дача, офис», «НиЦ» - журнал «Недвижимость и цены», а также информационной базы Интернет.

Описание объектов-аналогов для расчета годовой арендной платы за пользование нежилым зданием

Таблица 6.2.1

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Август, 2017 г.	Август, 2017 г.	Август, 2017 г.	Август, 2017 г.
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение	Адрес расположения	г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3	Москва, район Пресненский, Звенигородское ш., 9/27С1	Москва, район Пресненский, Шмитовский проезд, 2	Москва, район Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 12С6
	Метро	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Улица 1905 года
	Местонахождение в пределах города	4 зона	4 зона	4 зона	4 зона
Физические характеристики	Площадь, кв. м	60,70	190,0	140,0	173,0
	Диапазон площади	-	100-300	100-300	100-300
	Этаж	1,00	2	1	1
	Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
	Наличие санузла	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Вход из общего коридора
	Состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Не включены	Включены	Включены	Включены
	Коммунальные расходы	Включены	Включены	Включены	не включены
Использование	Наиболее эффективное использование	Офис/Торговое	Офис	Офис	Офис
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	нежилое здание	встроенное помещение в нежилом здании	встроенное помещение в нежилом здании	встроенное помещение в нежилом здании
Стоимость	Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		14 900	20 000	16 950
	НДС	Без учета НДС	без НДС	с НДС	без НДС
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/160379685/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153426344/	https://www.cian.ru/rent/commercial/160435698/
	Контактный телефон		89031642222	89255076201	84956486284

<p>Текст объявления</p>			<p>Собственник сдает в прямую аренду Готовый офис 190 кв.м., Станция метро 1905 года, 6 минут пешком (без преувеличений), Звенигородское шоссе, дом 9/27с1, Бизнес Центр "Звенигородка 9", Отдельный офисный блок 190 м2, 2 этаж / 6 этажного офисного здания; Функциональная планировка: 2 менеджерских зала + 2 кабинета (возможна допланировка помещения за счет собственника); выполняется ремонт по современным стандартам, Кондиционеры, Телефония + скоростной Интернет (несколько бюджетных провайдеров), городская парковка, Столовая, Кафе, круглосуточная охрана, прямая Аренда. Арендная плата 235000 рублей в месяц, УСН, НДС не облагается, включая все эксплуатационные расходы, электроэнергия оплачивается по фактическому потреблению, Собственник.</p>	<p>Особняк, презентабельное офисное помещение с отдельным входом, 1 этаж, планировка смешанная : зал, 4 кабинета, оборудованная кухня, 2 с/у. Выполнен качественный ремонт, высокие потолки, большие окна, в кабинетах установлены кондиционеры.</p>	<p>Офис в аренду 173 метров. 32 отдельно стоящих строения от 150 до 6 000 кв. м, этажностью от 1 до 5, расположенных на территории бывшего завода "Лаки и краски" площадью 4, 5 га. Общая площадь 35 000 кв. м. Непосредственный доступ на Звенигородское ш. и Шмитовский пр-д. Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу и другим частям города. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы включены в стоимость, коммунальные платежи не входят в стоимость.</p>
<p>Дополнительная информация из переговоров с продавцом</p>			<p>На основании слов официального представителя, эксплуатационные расходы включены в ставку, коммунальные - не включены, НДС включен. Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>	<p>На основании слов официального представителя, эксплуатационные расходы и коммунальные включены в ставку, НДС включен. Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>	<p>На основании слов официального представителя, эксплуатационные расходы включены в ставку, коммунальные - не включены, НДС включен. Параметры, которые не приведены в тексте объявления объекта аналога, но представлены в данной таблице, указаны со слов представителя собственника</p>

**Расчет стоимости годовой арендной платы за пользование за 1 кв. м нежилым встроенным помещением, расположенным на 1-ом этаже,
расположенным по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, строен.3
сравнительным подходом**

Таблица 6.2.2

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права					
Площадь	кв. м	60,70	190,00	140,00	173,00
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.	руб./кв. м в год		14 900	20 000	16 950
НДС		Без учета НДС	без НДС	с НДС	без НДС
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		14 900	16 949	16 950
Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		14 900	16 949	16 950
Эксплуатационные расходы		не включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	руб./ кв. м		-2 034	-2 034	-2 034
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 866	14 915	14 916
Коммунальные расходы		Включены	Включены	Включены	не включены
Корректировка	руб./ кв. м		0	0	930
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 866	14 915	15 846
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 866	14 915	15 846
Условия продажи					
Особые условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 866	14 915	15 846
Условия рынка					
Время продажи		Август, 2017 г.	Август, 2017 г.	Август, 2017 г.	Август, 2017 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 866	14 915	15 846
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-9,50%	-9,50%	-9,50%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		11 644	13 498	14 341
Местоположение					
Адрес расположения		г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3	Москва, район Пресненский, Звенигородское ш., 9/27С1	Москва, район Пресненский, Шмитовский проезд, 2	Москва, район Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 12С6
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		11 644	13 498	14 341
Метро		Улица 1905 года	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Улица 1905 года

Физические характеристики					
Площадь	кв.м.	60,70	190,00	140,00	173,00
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	<100	100-300	100-300	100-300
Корректировка	%		2,0%	2,0%	2,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		11 877	13 768	14 628
Этаж		1	2	1	1
Корректировка	%		17,65%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		13 973	13 768	14 628
Наличие отопления		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		13 973	13 768	14 628
Отдельный вход		Отдельный вход	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Величина поправки	%		23,0%	0,0%	23,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		17 187	13 768	17 992
Состояние		Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Стоимость ремонта	руб./кв. м		-14	-14	-14
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		17 173	13 754	17 978
Использование					
Наиболее эффективное использование		Офис/Торговое	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		17 173	13 754	17 978
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Характеристики (элементы)		нежилое здание	встроенное помещение в нежилом здании	встроенное помещение в нежилом здании	встроенное помещение в нежилом здании
Корректировка	%		8,00%	8,00%	8,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		18 547	14 854	19 416
Общая валовая коррекция			21,4473	42,4700	36,0827
Весовой коэффициент			0,2145	0,4247	0,3608
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС	руб./кв. м/год		17 292		

Описание корректировок

Экономические характеристики

Корректировка проведена на основании сборника рыночных корректировок (СРК) / под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с.

Величина операционных и эксплуатационных расходов

Таблица 50. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 802	5 224	3 520
	Эксплуатационные расходы	4 347	3 498	2 410
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 763	6 632	4 850
	Эксплуатационные расходы	5 816	4 348	3 210
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 355	2 161	1490
	Эксплуатационные расходы	1 990	1 390	985
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 043	4 910	3 180
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 670	5 366	4 200
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 970	1 650	1 244
	Эксплуатационные расходы	1 570	1 270	810
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 490 – 2 010	1 180 - 1 905	880 – 1 490
4	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 260	1020	900

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 15 – 18% по сравнению с Москвой.

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-17, ноябрь 2016 г. ООО «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)»

Средняя годовая величина операционных расходов класса В, составляет 5 224 руб./кв. в год.
Средняя годовая

Структура операционных расходов

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.					
Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

Источник: Бюллетень RWAY №238, январь 2015 г.

Процент коммунальных расходов для БЦ класс В, составляет 21%.

Структура расходов по типам недвижимости

Таблица 6.2.3

Наименование	Помещение производственно-складского назначения
Операционные расходы с НДС	5224
Операционные расходы без НДС	4427
Процент коммунальных расходов	21,00%
Коммунальные расходы, руб. без НДС	930
Эксплуатационные (в т. ч. коммунальные расходы), руб. без НДС	2964
Эксплуатационные (в т. ч. коммунальные расходы), руб. с НДС	3498
Эксплуатационные без НДС (без коммунальных расходов, без НДС)	2034

Корректировка вводилась для 3-го объекта-аналога в размере +930 руб./кв. м в год.

Эксплуатационные расходы, корректировка вводилась для всех объектов аналогов, в размере - 2 034 руб./кв.м.

Объем передаваемых прав на помещения

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для помещений равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают право аренды на объект недвижимости.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. При оценке коммерческой недвижимости в Москве, как правило, актуальных аналогов достаточно много, и вводить корректировку не имеет смысла. Итак, корректировка на дату предложения (времени продажи) выполняется в случае, когда со времени публикации объявления (времени продажи) прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов



СРД-19, ноябрь 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные

по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснояр	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов, в размере -9,5%.

Местоположение объекта

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга, в районах со схожими социально-экономическими условиями развития.

Площадь объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что аренда 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью. Корректировка взята на основании Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Матрица вводимых корректировок³

Таблица 6.2.4

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов, в размере +2%.

³ Справочник оценщика недвижимости 2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., 2016

Этаж

Корректировка рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Корректирующий коэффициент по арендной ставке низкокласных торгово-офисных объектов

Таблица 6.2.5

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Расчет корректировки на этаж для объекта, расположенного на 1 этаже

Таблица 6.2.6

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1	2	1	1
Доля 1 этажа	1,00	0,00	1,00	1,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа и выше	0,00	1,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,78	0,78	0,78
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,84	0,84	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,85	0,85	0,85
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	0,8500	1,0000	1,0000
Корректировка, %		17,65%	0,00%	0,00%

Корректировка вводилась для 1-го объекта аналога, в размере +17,65%.

Наличие отдельного входа

Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, имеющих отдельный вход и площадей, и не имеющих такового. Корректировка рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Корректировка на наличие отдельного входа⁴

Таблица 6.2.7

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

Корректировка вводилась для 1-го и 3-го объектов аналогов в размере +23%.

⁴ Источник: Источник: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 год

Состояние

Состояние внутренней отделки напрямую влияет на стоимость, так как необходимость проводить ремонт требует не только дополнительных финансовых вложений, но и дополнительного времени на его проведение. Другими словами – чем лучше состояние внутренней отделки помещения, тем оно привлекательнее.

Расчет корректировки для аналогов

Таблица 6.2.8

Матрица коэффициентов

Таблица 58

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

Таблица 59

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

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов, в размере -14%.

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на доход от его использования, например, такой характеристикой является наличие долгосрочных договоров аренды, способствующих развитию арендного бизнеса. Объекты-аналоги не имеют долгосрочных договоров. Корректировка не вводилась.

Использование

Наиболее эффективным использованием объекта оценки и объектов-аналогов является использование в качестве помещений офисного назначения. Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

К другим характеристикам (элементам), влияющим на стоимость объектов недвижимости могут относиться иные специфические факторы, нетипичные для данного вида объектов недвижимости. Так как другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемых объектов не выявлены, корректировка не требуется.

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i},$$

где x_i определяется по следующей формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|},$$

где C_{1i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога до корректировок, C_{2i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по подходу.

Корректировка на тип объекта

Таблица 6.2.9

Объект оценки	Объект аналог	
Корректировка	Здание	Встроенное помещение
Здание	0%	8%
Встроенное помещение	-7%	0%

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов, в размере +8%.

Рыночная стоимость годовой арендной платы за нежилые помещения, рассчитанная по методу сравнения продаж по состоянию на 29 августа 2017 г., округленно составляет:

Таблица 6.2.10

№пп	Наименование объекта аренды	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. без учета НДС и ЭР
1	Нежилое здание, общей площадью 60,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3	1 049 624

6.3. Определение рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Исходя из вышесказанного, а также ввиду достаточно развитого рынка аренды нежилых помещений офисного назначения Оценщиком было принято отказаться от доходного подхода.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости объекта оценки является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

•Затратный подход. Не применялся.

•Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

•Доходный подход. Не применялся.

Поскольку расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в рамках только одного сравнительного подхода, ему присвоен вес 100%.

Согласование рыночной стоимости годового размера арендной платы 1 кв.м оцениваемого помещения объекта оценки

Таблица 7.1

Наименование объекта аренды	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость округленно, руб.
Нежилое здание, общей площадью 60,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3	Не применялся	1 049 624	Не применялся	1 049 624

Примечание: В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик определил возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки:

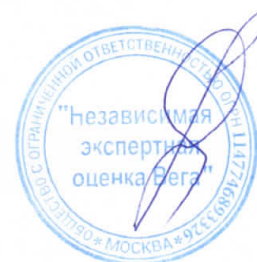
Таблица 7.2

Наименование объекта аренды	Минимальная граница интервала, руб., без НДС и ЭР	Максимальная граница интервала, руб., без НДС и ЭР
Нежилое здание, общей площадью 60,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29, стр.3	787 218	1 207 068

Данные интервалы указаны на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%. Поскольку порядок определения границ интервала законодательно и методологически не регламентируется, Оценщик принял решение определить его на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%, как наиболее вероятной стандартной ошибки результата оценки, согласно докладу Лейфера Л.А.⁵

Оценщик, Член саморегулируемой
организации оценщиков
Межрегиональная саморегулируемая
некоммерческая организация –
Некоммерческое партнерство
«Общество профессиональных
экспертов и оценщиков». Включен в
реестр оценщиков 17.05.2010г. за
регистрационным № 00986.

М.И.Фриж



⁵ Лейфер Л.А Требования ФСО 7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015

8. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Нормативные документы:

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015г.№ 297.
- Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7), утвержден приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости(ФСО№7)» от 25.09.2014 № 611.
- Стандарты Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (утвержден Решением Правления МСНО - НП «ОПЭО», Протокол от 04.07.2008г.№ 28/08).
- Гражданский кодекс РФ.

Методологические материалы:

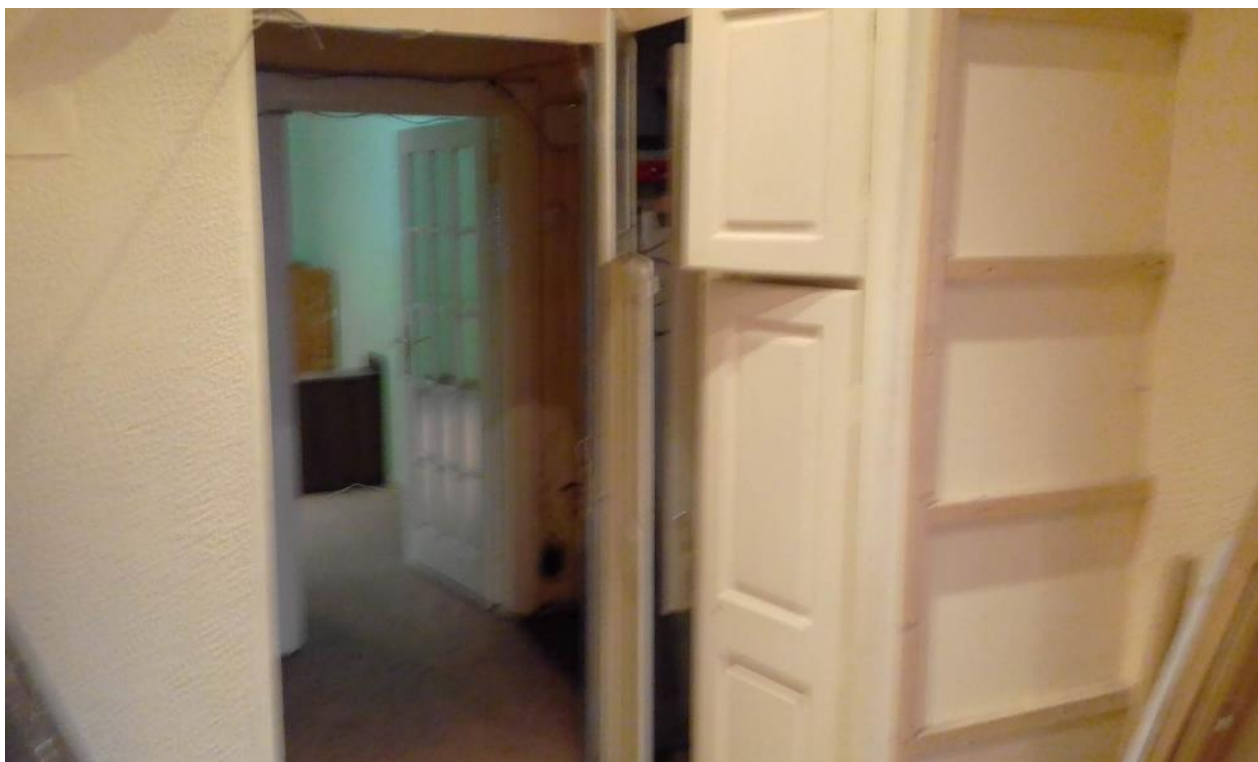
- В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
- Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
- The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247с.

Источники рыночной и общей информации:

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации(www.economy.gov.ru).
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
- Справочник рыночных коэффициентов, СРД №17, 2017 г. под ред. Яскевича Е.Е.;
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», автор Яскевич А. Е.
- «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016.
- Аналитические материалы Интернет сайтов: cian.ru, realty.dmir.ru и др.

Приложение 1
Фотографии объектов оценки

Нежилое здание, общей площадью 60,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ул. Красная Пресня д. 29,
стр.3







Приложение 2

Копии информационно-аналитического материала

<https://www.cian.ru/rent/commercial/160379685/>

офис
Москва, район Пресненский, Звенигородское ш., 9/27С1

109 267 – 235 917 руб. в месяц
24 600 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

Об объекте

Объемный планет:	235 000 руб.
Предлагают:	1 мес.
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	12 мес.
Архитектурная категория:	д/к

Об объекте

Площадь:	88 – 190 м²
Этаж:	2 из 6
Высота потолков:	2.4 м
Планировка:	стандартная
Состояние:	офисная отделка
Напольное покрытие:	паркет
Дизайн:	индивидуальный дизайн
Парковка:	наземная
Кураторский адрес:	предоставляется

О здании

Тип здания:	офисный центр
Класс:	B-
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Восстановлен:	всесторонний

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153426344/>

офис в административном здании на Шнитовском проезде, 2
Москва, район Пресненский, Шнитовский проезд, 2

233 334 руб. в месяц
20 000 руб. за м² в год, включая операционные расходы

Об объекте

Объемный планет:	233 000 руб.
Предлагают:	1 мес.
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	12 мес.

Об объекте

Площадь:	140 м²
Этаж:	2 из 2
Высота потолков:	2.50 м
Планировка:	стандартная
Состояние:	офисная отделка
Напольное покрытие:	паркет
Дизайн:	индивидуальный
Парковка:	наземная
Количество мест:	2

Административное здание на Шнитовском проезде, 2-

Над построен:	1940
Класс:	B-
Общая площадь:	5 537 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Восстановлен:	всесторонний
Колонизирован:	нет

<https://www.cian.ru/rent/commercial/160435698/>

офис в административном здании Лузков (Лужки Плато) (Страница 6)
Москва, район Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 12С6

244 330 – 244 550 руб. в месяц
24 000 руб. за м² в год, включая НДС

Об объекте

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	173 – 173 м²
Этаж:	1 из 5
Состояние:	офисная отделка

Административное здание «Страница 6»

Над построен:	1975
Класс:	B-
Общая площадь:	5 792 м²
Участок:	0.23 га
Категория:	действующий
Восстановлен:	прямая
Колонизирован:	интерьерное

Офис в здании 173 метров, 32 этажей (общая площадь от 150 до 6 000 кв. м, этажность от 1 до 32, расположенные на территории бывшего завода). Земельный участок площадью 0.23 га. Общая площадь 5 792 кв. м. Индивидуальный доступ на Звенигородскую и 2-ю Звенигородскую улицы. Хороший дизайн. Удобная транспортная связь и другие отличительные черты. Стоимость аренды без НДС. Операционные расходы включены в стоимость, коммунальные платежи не входят в стоимость. М. П. М.

**Приложение 3
Документы на Объект оценки**

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации	Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы от 1 декабря 1998 г. № 915 Форма 1а
Автозаводское ТБТИ	
Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1	
Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60	
к заказу 74 34 300243 от 09.02.2017 г.	

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 606/1 Литер -
по состоянию на 16.01.2006 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	77:01:0004032:1026
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	04302481

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Центральный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Пресненский		
Населённый пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Красная Пресня		
дом	29	корпус	строение 3
Иное описание местоположения			
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего, м2	60,7	Количество квартир	0
кроме того площади, м2, в т.ч.	0,0	Материал стен	кирпичные
лестничных клеток	0,0	Год постройки	1939
технического подполья технического этажа	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вентиляционных камер	0,0	Подземных этажей	-
других помещений	0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
Площадь застройки, м2	90,4	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	Нежилая площадь, м2	60,7
		в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0



02 34 16 0025197

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер 77:01:0004032:1026

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Государственный парк культуры и отдыха "Красная Пресня"		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	60,7	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	60,7
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 27.10.2005 г. № 1013896

Начальник Автозаводского ТБТИ

Исполнитель



Исполнитель, начальник
Куца А. В. ТБТИ
Филиева Наталья Анатольевна

Никитина Г. Н.

21.02.2017 г.

Ведущий
специалист
Беляева О. В.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

10 ЯНВ 2014

Дата выдачи:

Документы-основания: • Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО г. Москвы от 29.08.2002 № 34

• Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы от 23.09.2002 № 656-р МКЗ

Субъект (субъекты) права: Государственное автономное учреждение культуры города Москвы "Парк культуры и отдыха "Красная Пресня", ИНН: 7703032947, ОГРН: 1027739692188, дата гос.регистрации: 10.11.1994, наименование регистрирующего органа: Департамент общественных и политических связей, КПП: 770301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Мантулинская, д.5, строен.2

Вид права: Постоянное (бессрочное) пользование

Объект права: Земли поселений

Категория земель - земельные участки парков культуры и отдыха

Площадь: 131 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.МОСКВА, УЛИЦА КРАСНАЯ ПРЕСНЯ влад.29 стр.3

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0004032:53

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" октября 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/05-12/2004-714

Регистратор

Шимко Л. И.



77-АР 122682



Приложение 4
Документы Оценщика



Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ВЕГА"**
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"06" августа 2014 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	8	9	3	3	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"07" августа 2014 года
(число) *(месяц прописью)* *(год)*

Государственный налоговый
инспектор Межрайонной
ИФНС России №46 по
г.Москве


М. С. Кириллов
Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017396643



©ООО «Интерпринт» г.Москва, 2013, серия №1

ПОЛИС № 922/1111736417
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 77/0045520) со Страхователем договора страхования, а соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 07 » сентября 2016г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации: НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ВЕГА, ООО Юридический адрес: 125319 г.Москва, ул.Ассени, д.8. Индекс: область, город, улица, дом ОГРН 1147745893326 ИНН 7718992770 E-mail: resowega@bk.ru тел. 7(905)589-61-45 р/с 40702810802750001879 банк ОАО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.09.2016г. по 24 часа 00 минут 07.09.2017г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 08.09.2016 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей,
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22.650 (Двадцать две тысячи шестьсот пятьдесят) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременно. До 08.09.2016г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Полис страхования гражданской ответственности №922/1111736417 от 08.09.2016г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Грибкова Марина Михайловна	Код 70253

Экземпляр полиса страхования выдан в соответствии с упомянутыми
Правилами страхования оценщиков и вступает в силу.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00986

Выдано 17.05.2010 г.

ФРИЖ
Максим Игоревич

Паспорт 67 02 636743, выдан 30.05.2002 г.
ГОМ-3 УВД г. Сургута и Сургутского района
ХМАО Тюменской области

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

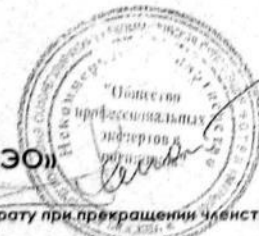
и включен(а) в реестр оценщиков 17.05.2010

за регистрационным № 986.86

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-748-006620/17

«02» февраля 2017 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Фриж Максим Игоревич**
Паспортные данные: 67 02 636743 выдан ГОМ-3 УВД г. Сургута и Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области 30.05.2002
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ханты-Мансийском Автономном округе - Югре
628403 Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, пр-кт Мира, д.53
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «14» февраля 2017 г. по «13» февраля 2018 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000 (один миллион рублей 00 копеек).
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (сто тысяч рублей 00 копеек).
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 1 500,00 (одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 13.02.2017 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Фриж Максим Игоревич

От Страхователя: _____ **М.И.Фриж**

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ **А.А.Амельченко**
Директор филиала, доверенность от 11.11.2016 №5227701-600/16



