



ВЕГА НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
ОЦЕНКА

Общество с ограниченной ответственностью
«Независимая экспертная оценка Вега»
г. Москва

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 18.01.018-4

Об определении месячной арендной платы за весь объект за пользование зданием, назначение: нежилое здание, 1-этажный (гараж), общей площадью 215,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8

Дата оценки:	26 января 2018 года
Дата составления отчета:	12 февраля 2018 года
Заказчик:	ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»
Исполнитель:	ООО «Независимая экспертная оценка Вега»

Москва, 2018 г.

ООО «Независимая экспертная оценка Вега»



**ТЕЛ.: 8 (495) 761-26-32
8 (968) 047-95-33
E-MAIL: neowega@bk.ru**



ВЕГА НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
ОЦЕНКА

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

Директору ГАУК Г. Москвы ПКИО "Красная Пресня"
Г-ну Бровий Владимир Григорьевич

Уважаемый Владимир Григорьевич!

В соответствии с Договором на оказание услуг № 18.01.018-4 (07-18-010) от 26 января 2018 г., эксперты ООО «Независимая экспертная оценка Вега» произвели оценку рыночной стоимости месячной арендной платы за весь объект за пользование зданием, назначение: нежилое здание, 1-этажный (гараж), общей площадью 215,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8.

Оценка рыночной стоимости арендной ставки помещения была произведена по состоянию на 26 января 2018 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование нежилым зданием, по состоянию на 26 января 2018 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет округленно:

№ п/п	Наименование объекта аренды	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. за весь объект, без НДС и ЭР	Рыночная стоимость месячной арендной платы, руб. за весь объект, без НДС и ЭР (справочно)
1	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (гараж), общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8	1 230 000	102 500

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
/К.С. Назаров/
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 и организации	7
1.4. Сведения о Заказчике	8
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.6. Сертификат качества оценки	8
1.7. Сделанные допущения и ограничивающие условия	9
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	16
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	17
5. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ В РФ	19
5.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО (СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО) РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2017 ГОДУ	19
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	26
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
5.5. Основные выводы	31
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом	32
6.2. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	32
6.3. Определение рыночной стоимости доходным подходом	45
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	46
7.1 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	47
8. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	48
Приложение 1	49
Фотографии объекта аренды:	49
Приложение 2	53
Аналоги	53
Приложение 3	56
Документы на Объект оценки	56
Приложение 4	59
Документы Оценщика	59



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Арендная годовая ставка за пользование объектом: здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (гараж), общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8, выраженная в рублях за весь объект в год без НДС и ЭР
Имущественные права:	Оперативное управление
Субъект права:	ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»
Оцениваемые права:	Право аренды
Заказчик оценки:	ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»
Цель и назначение оценки:	Для определения рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для заключения договора аренды
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	26 января 2018 года
Дата осмотра:	26 января 2018 года
Дата составления отчета:	12 февраля 2018 года

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. за весь объект, без НДС и ЭР	Рыночная стоимость месячной арендной платы, руб. за весь объект, без НДС и ЭР (справочно)
1	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (гараж), общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8	1 230 000	102 500

Итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на дату проведения оценки составляет, округленно:

№ п/п	Наименование объекта аренды	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. за весь объект, без НДС и ЭР	Рыночная стоимость месячной арендной платы, руб. за весь объект, без НДС и ЭР (справочно)
1	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (гараж), общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8	1 230 000	102 500



1.2. Задание на оценку

Оцениваемый объект (далее, «Объект оценки») и его состав:	Арендная годовая ставка за пользование объектом: здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (гараж), общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8, выраженная в рублях за весь объект в год без НДС и ЭР
Имущественные права:	Право оперативного управления
Субъект права:	ГАУК г. Москвы ПККО «Красная Пресня»
Оцениваемые права:	Право аренды
Заказчик оценки:	ГАУК г. Москвы ПККО «Красная Пресня»
Ограничения и обременения указанных прав:	Не зарегистрировано
Цель и назначение оценки:	Для определения рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для заключения договора аренды
Вид стоимости:	Рыночная
Дата и номер Договора об оценке:	№ 18.01.018-4 (07-18-010) от 26 января 2018 г.
Дата оценки:	26 января 2018 года
Дата осмотра:	26 января 2018 года
Дата составления отчета:	12 февраля 2018 года
Статус настоящего документа:	Полный повествовательный Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Допущения и ограничения при проведении оценки:	Для общественного питания Полный перечень указан в пункте 1.7 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.



1.3. Сведения об Оценщике и организации

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 некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер № 986.86 от 17.05.2010 (место нахождения оценщика: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 80, корп. 16, 3 подъезд, офис 504), трудовой договор №12 от 01 сентября 2017 года
	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 2000 г. Волгоградский юридический институт МВД РФ. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Курганский государственный университет» диплом о профессиональной переподготовке ПП №793325, регистрационный номер 55. (Программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 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. Стаж работы в области оценочной деятельности 8 лет.
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 433-748-006620/17 СПАО «ИНГОССТРАХ». Срок действия договора страхования – с 14 февраля 2017 г. по 13 февраля 2018 г. Страховая сумма 1 000 000 (один миллион) рублей
	Контактный телефон:	8-495-761-26-32
	Эл. почта:	Neowega@bk.ru
	Почтовый адрес:	г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 80, корп. 16, 3 подъезд, офис 504
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		
Исполнитель – контрактор	Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертная оценка Вега»
	Место нахождения юридического лица	125315, г. Москва, ул. Асеева, д. 8, офис 74
		Банковские реквизиты:
	ОГРН	1147746893326
	Дата присвоения ОГРН	06.08.2014 г.
	ИНН / КПП	7718992770/771401001
	Банковские реквизиты	р/счет 40702810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593
	БИК	044525593
	Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 922/1263900995 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 08.09.2017 г. по 24 часа 00 минут 07.09.2018 года. Страховая сумма: 35 000 000 (тридцать пять 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 № 18.01.018-4 (07-18-010) от 26 января 2018 г. не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков.



1.4. Сведения о Заказчике

Заказчик Объекта оценки:	ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»
Полное наименование:	ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА МОСКВЫ "ПАРК КУЛЬТУРЫ И ОТДЫХА "КРАСНАЯ ПРЕСНЯ"
ИНН	7703032947
КПП	770301001
Юридический адрес	123100, г. Москва, ул. Мантулинская, д.5, стр.2
ОГРН/ дата государственной регистрации юридического лица	1027739692188 от 4 декабря 2002 г.
БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ	Департамент финансов города Москвы (ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня», л/с 2805651000451775) Р/счет 40601810245253000002 в ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35 БИК 044525000, ОКВЭД 93.29.9

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 использовал стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». 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. Заказчиком не предоставлен проектный договор аренды, назначение оцениваемого объекта было определено согласно визуальному осмотру, физических и технических характеристик, а также анализу наиболее эффективного использования.

14. Данные о сроке заключения договора аренды не предоставлены.

15. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки не включает НДС и эксплуатационные расходы(ЭР).



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 устареваний.

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 единовременной 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 (применялся)

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).

Принимая во внимание вышеописанное, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности.



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, 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.

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 аренды является:

- 1) Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (гараж), общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8.

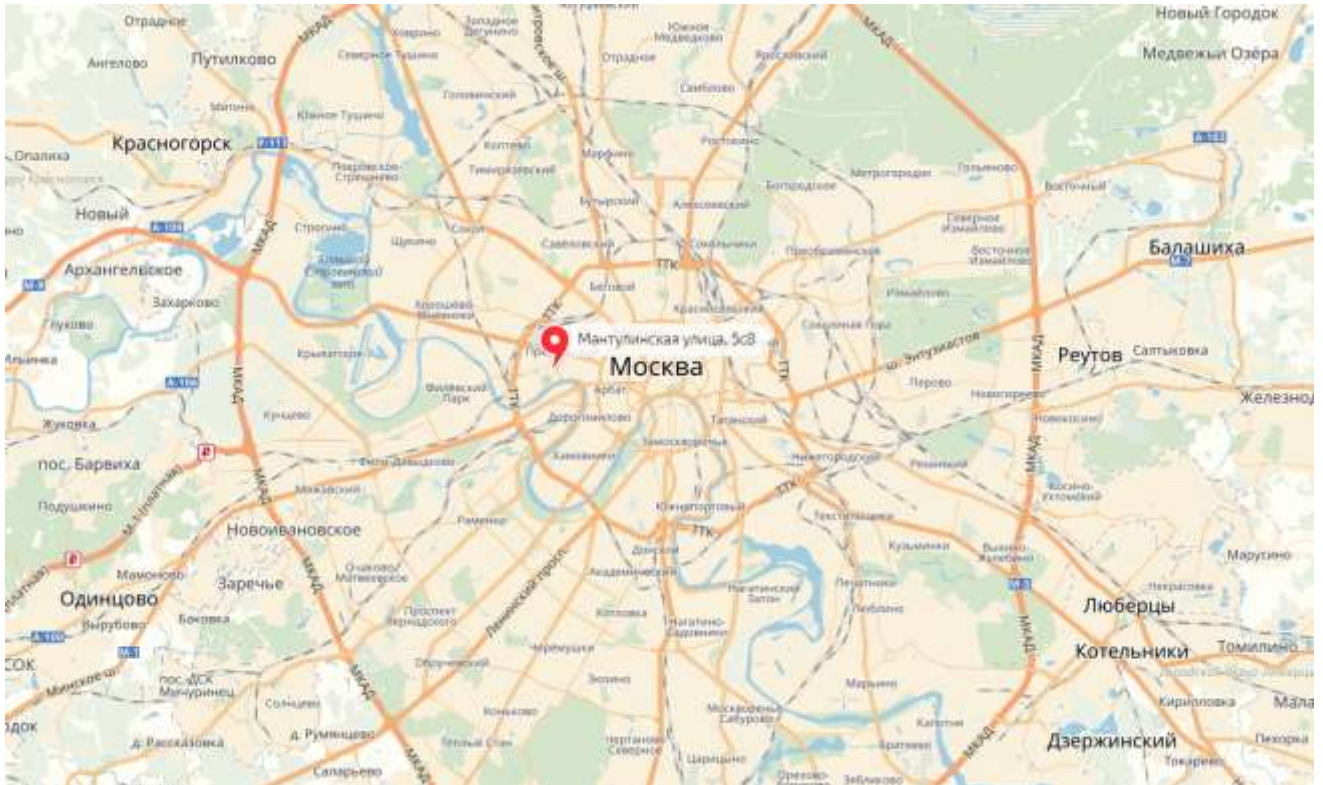


Рис.1. Местонахождение оцениваемого объекта на карте



Рис.2. Местонахождение оцениваемого объекта на карте



Таблица 3.1.1

Показатель	Описание показателей
Страна	Россия
Город	г. Москва, ЦАО, район Пресненский
Адрес	г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8
Ближайшая станция метро, расстояние	м. Улица 1905 Года –1,0 км м. Выставочная –1,0 км м. Деловой центр –1,0 км
Удобство подъездных путей	Хорошее
Окружающая застройка	Смешанная
Наличие ограждения территории	В наличии
<i>Земельный участок</i>	
Площадь земельного участка	Нет данных
Кадастровый номер квартала	Нет данных
Вид права на землю	Нет данных
Категория земель	Нет данных
<i>Физические характеристики сооружения</i>	
Назначение здания	Нежилое
Наименование	Нежилое (характеристика согласно экспликации: гараж/мастерская/раздевалка; предполагаемое использование: для общественного питания)
Общая площадь	215,1 кв. м
Год постройки	1976
Этажность	1
Материал стен	Каркасно-засыпные
Материал перекрытий	Нет данных
Год реконструкции	Нет данных
<i>Описание конструктивных элементов</i>	
Назначение оцениваемого объекта	Помещение № I комната № 1: Гараж, комната № 2: Раздевалка Помещение № II комната № 1: Мастерская, комната № 2: Раздевалка
Предполагаемое использование	Характеристика согласно экспликации: гараж/мастерская/раздевалка Предполагается использование для общественного питания
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	215,1
Этаж расположения	1
Состояние внутренней отделки	Требуется ремонт
Наличие отдельного входа	Имеется
Наличие организованной парковки:	Стихийная
<i>Инженерное оборудование</i>	
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.



При анализе возможного обременения оцениваемого объекта залогом оценщиками от Заказчика была получена информация об отсутствии залога объекта оценки.

При анализе возможного обременения оцениваемого объекта договорами аренды оценщиками от Заказчика была получена информация об отсутствии данного обременения.

3.4. 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 документы (Приложение 3). Данные были взяты также со слов Заказчика. Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

Документы, предоставленные Заказчиком:

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АР 281494 от 27.12.2013 г.
- 2) Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 14.03.2017 г.
- 3) Экспликация 02 34 17 0001339 на 1 странице 14.03.2017 г.

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 аренды
1	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (гараж), общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8

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.

Физические характеристики объекта аренды, тип его функционального назначения, местоположение, а также современная ситуация на рынке аналогичной недвижимости дают возможность предположить, что законодательно разрешенным, физически осуществимым и экономически целесообразным будет текущее использование объекта аренды в качестве нежилого помещения свободного назначения (для общественного питания).



5. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ В РФ

5.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО (СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО) РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2017 ГОДУ¹

Ключевые события

Основными драйверами рынков в июле – августе были продажа экспортной выручки под выплаты налогов, активные выплаты дивидендов, а также неоднозначная динамика цены на нефть, в том числе ожидания рынков относительно эффективности продления в мае договоренностей ОПЕК+ по снижению добычи нефти. Цена на нефть обновила локальные антирекорды в июле на фоне продолжающегося увеличения буровой активности в США, почти достигнув минимумов ноября предыдущего года. Однако заявление Саудовской Аравии по итогам встречи министерского комитета по сделке ОПЕК+ о сокращении экспорта нефти с августа этого года поддержало нефтяные котировки. Весь август нефть торгуется выше отметки 50 долл./барр.

ЦБ РФ в пятницу 28 июля, как и ожидалось, сохранил ключевую ставку неизменной на уровне 9%, указав на то, что замедление инфляционных ожиданий приостановилось, инфляция находится вблизи целевого уровня в 4%, а экономическая активность восстанавливается. При этом в краткосрочной и среднесрочной перспективе сохраняются инфляционные риски в условиях неустойчивой внешней конъюнктуры, изменения модели потребительского поведения и возможных изменений бюджетно-налоговой политики. Приверженность умеренно жесткой денежно-кредитной политике сохранится в течение длительного времени.

Мировые рынки

На июльском заседании ФРС приняла решение не вносить каких-либо изменений в свою монетарную политику и сохранить диапазон базовой процентной ставки на уровне 1–1,25%, учитывая смешанные экономические данные, что не стало сюрпризом для рынка. ФРС отметила хорошее состояние рынка труда, а также указала на продолжение экономического роста в США. Основным фокусом рынка был сконцентрирован на пресс-релизе ФРС в части сроков начала сокращения баланса ФРС в рамках представленной ранее схемы, которая предполагает постепенное замедление реинвестирования доходов от погашенных бумаг, что не должно оказать существенного давления на рынок. По итогам заседания по денежно-кредитной политике ФРС указала на то, что сокращение баланса ФРС может начаться «в относительно скором времени». Ожидается, что Фредрезерв приступит к реализации корректировки баланса в сентябре или декабре этого года. Вопрос о еще одном повышении ставки ФРС в этом году остается открытым в условиях отсутствия каких-либо заявлений главы ФРС Дж. Йеллен на экономическом симпозиуме в Джексон-Хоул относительно дальнейших перспектив монетарной политики регулятора.

В еврозоне не стоит ожидать резких движений. На последнем заседании по монетарной политике ЕЦБ ожидаемо оставил без изменений основные параметры своей денежно-кредитной политики, в том числе в части программы по скупке активов. Кроме того, ЕЦБ пересмотрел в июне прогнозы по росту экономики еврозоны в сторону повышения до 1,9% в 2017 году (1,8% – в 2018-м, 1,7% – в 2019-м), тогда как прогнозы касательно инфляции были скорректированы в сторону понижения: инфляция ожидается на уровне 1,5% в 2017 году (1,3% – в 2018-м, 1,6% – в 2019-м). Ключевыми процессами в ближайшие месяцы будут какие-либо сигналы со стороны регулятора о сворачивании программы количественного смягчения на фоне укрепления евро, а также переговоры по выходу Британии из ЕС, что может оказывать влияние на глобальные настроения инвесторов.

Российская экономика

Основными драйверами экономической ситуации в России продолжают оставаться действия властей. Низкая инфляция в начале года – во многом результат зажимания расходов федерального бюджета при умеренно растущей прибыли. Этот сценарий выглядит достаточно реалистичным. Сохранение ставок налогообложения не эквивалентно сохранению налоговой нагрузки. Отказ от индексации и замедление индексации социальных выплат уже стали привычными инструментами (например, замораживание зарплат госслужащих, индексация пенсий ниже инфляции для неработающих пенсионеров и отказ от индексации для работающих), однако в преддверии выборов о них придется забыть.

Долговая нагрузка остается крайне умеренной, а уровень правительственных резервов – высоким: внутренний долг федерального правительства составляет порядка 9% ВВП, внешний суверенный долг – около 5% ВВП, а с учетом долга госкомпаний весь государственный и

¹ <https://raexpert.ru/researches/macro/2017>



квазигосударственный долг несколько превышает 25%. Резервный фонд составляет около 4,3% ВВП, ликвидная часть ФНБ – примерно 3,5% ВВП. Заявления экономического блока правительства о скором исчерпании фондов больше напоминают «пугалки» для других ведомств, чем реальную перспективу на отрезке до 2020-го, – особенно в свете слияния Резервного фонда и ФНБ. Таким образом, за счет использования возможностей для заимствований и существующих резервов правительству под силу достаточно комфортно держать дефицит ниже 3% ближайшие два года.



В январе – июле 2017 года динамика большинства показателей в российской экономике оставалась позитивной. В целом экономическая активность продолжала восстанавливаться, и этот процесс делался все более устойчивым. Согласно оценкам Росстата, во II квартале 2017 года прирост ВВП составил 2,5% г/г после 0,5% г/г в предыдущем квартале. Более сильные цифры по росту экономики во II квартале побудили Банк России скорректировать свой прогноз по годовому росту ВВП вверх, который предполагает в 2017 году темп экономического роста в 1,7–2,2% на фоне уверенного восстановления российской экономики.



Восстановление экономики происходит на фоне проявления тенденции к повышению как инвестиционной, так и производственной активности. В частности, промышленное производство демонстрировало высокие темпы роста в мае и в июне 2017 года, однако в июле индекс промышленного производства несколько замедлил рост до 1,1% г/г против 3,5% г/г в прошлом месяце. В июле замедление темпов роста производства было обеспечено прежде всего за счет отставания обрабатывающих производств на 0,8% г/г против роста на 2,9% г/г в предыдущем месяце. При этом в таком сегменте, как добыча полезных ископаемых, наблюдается устойчивый рост: в июле 2017 года она выросла на 4% г/г против 5,2% г/г в июне того же года. В отраслях по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха производство продемонстрировало слабый рост на 0,1% г/г против 0,6%



г/г в июне, тогда как в отраслях по водоснабжению и утилизации отходов наблюдался спад на 4% г/г после спада на 0,3% г/г в предыдущем месяце.

Инвестиционная активность в свою очередь также начала восстанавливаться, но более стремительными темпами. Инвестиции в основной капитал во II квартале 2017 года выросли на 6,3% г/г против увеличения на 2,3% г/г кварталом ранее на фоне роста импорта инвестиционных товаров в условиях благоприятной динамики валютного курса в предыдущие месяцы. При этом наблюдается позитивная динамика в строительстве: во II квартале 2017 года рост строительства составил 3,2% г/г против спада на 4,3% г/г в предыдущем квартале, что способствует повышению инвестиционной активности.

Что касается потребительского спроса, то позитивная динамика различных показателей свидетельствует о его восстановлении. Оборот розничной торговли демонстрирует положительные темпы прироста в июле 2017-го. В июле розничная торговля выросла на 1% г/г, тогда как в июне этого года оборот розничной торговли вырос на 1,2% г/г по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Реальная зарплата также демонстрирует устойчивый рост, который составил 4,6% г/г против 3,9% г/г в июне 2017 года. Напротив, в июле текущего года реальные располагаемые доходы населения продолжили падение после некоторой стабилизации месяцем ранее и снизились на 0,9% г/г.

Безработица в РФ сохраняется на невысоком уровне, в частности, численность безработных относительно экономически активного населения сохранилась на уровне 5,1% г/г, как и месяцем ранее.

С учетом приостановления замедления инфляционных ожиданий, а также потенциального усиления геополитических рисков на июньском заседании по денежно-кредитной политике Банк России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 9%. Как отмечается в пресс-релизе, регулятор видит сохранение инфляционных рисков в краткосрочной и среднесрочной перспективе при условии сохранения неустойчивой внешней конъюнктуры, осуществления более резкого перехода населения от сберегательной к потребительской модели поведения, материализации эффекта неблагоприятных погодных условий весны, а также внесения изменений в бюджетно-налоговую политику. Более того, ЦБ видит потенциал для дальнейшего снижения ключевой ставки во 2 полугодии 2017-го. На наш взгляд, более реалистична инфляция в районе 4%, а ключевая ставка 8–8,25% годовых по итогам текущего года и 7,25–7,5% к середине 2018-го. Ускорение инфляции до 4,4% г/г в июне, по оценкам ЦБ РФ, временное явление и не будет препятствовать достижению таргета в конце этого года. Так, в июле 2017-го инфляция вернулась на целевую траекторию и достигла 3,9% г/г.

График 3. Динамика цен на нефть и обменного курса рубля к доллару, руб./долл., долл./барр.



В номинальном выражении к 28 августа 2017 года валютный курс рубля к доллару торгуется на уровне 58,50. Средний курс доллара в июле составил 59,56 рублей за доллар. Цена на нефть Brent в первой половине июля почти достигла минимумов ноября предыдущего года. Однако заявление Саудовской Аравии по итогам встречи министерского комитета по сделке ОПЕК+ о сокращении экспорта нефти с августа этого года поддержало нефтяные котировки, продемонстрировав рост цены выше отметки 50 долл./барр. В августе нефть торгуется в узком диапазоне 50–53 долл./барр. В пятницу 25 августа нефть дорожала до 52,41 долл./барр. в связи с опасениями инвесторов из-за урагана «Харви» в США. В целом ожидаем, что рубль может продемонстрировать снижение в ближайшие месяцы при условии сохранения неустойчивой динамики нефтяных котировок при наличии избыточного предложения нефти, потенциальной реализации негативных внешних эффектов от новых санкций США



в отношении России, а также возникновения внешних шоков. Средний курс на 2017 год, по нашим оценкам, составит около 60 рублей за доллар. При этом резервы ЦБ РФ последние несколько месяцев остаются на крайне стабильном уровне.

Объемы экспорта несколько выросли. В июне 2017 года российский экспорт товаров вырос до 29,5 млрд долларов с 28,2 млрд долларов месяцем ранее.

Импорт в июне 2017 года также продемонстрировал рост. В мае объем импорта товаров оценивается в 20,8 млрд долларов, демонстрируя рост на 5,6% по сравнению с предыдущим месяцем.

По данным Минфина, по итогам 7 месяцев 2017-го дефицит федерального бюджета составил 423,7 млрд рублей, или -0,8% ВВП. Доходы бюджета по итогам января – июля 2017-го составили 8,4 трлн рублей, или 57% годового плана, расходы за тот же период составили 8,8 трлн рублей, или 53% от запланированной на год суммы.

На 1 августа 2017 года совокупный объем средств Резервного фонда и Фонда национального благосостояния составил 5,46 трлн рублей, из которых 1,01 трлн рублей приходится на Резервный фонд, 4,45 трлн рублей – на Фонд национального благосостояния.

На фоне небольшого роста цен на нефть в начале 2017-го и лучшего исполнения бюджета, чем изначально планировалось, Минфин предложил правительству на рассмотрение поправки в закон о бюджете. После одобрения правительством внесенных корректировок в мае поправки в бюджет были рассмотрены и одобрены Госдумой 21 июня в третьем чтении. Предложенные поправки к бюджету предусматривают увеличение доходов федерального бюджета на 1 191 млрд рублей до 14,7 трлн рублей на фоне повышения прогноза по не/нефтегазовым доходам. Прогноз по расходам бюджета увеличен на 362 млрд рублей до 16,6 трлн рублей за счет роста затрат по экономическим и социальным направлениям.

Таблица 1. Ключевые показатели и прогнозы

Ключевые индикаторы	1П2017	2017 г.	2018 г.
Цена на нефть марки Brent, долл./барр.	47,92	52	50
Курс USD ЦБ на конец периода	59,08	63	69
Ключевая ставка, %	9	8–8,25	7,25–7,5
Инфляция, %	4,4	4,1	4

Таблица 2. Госдума приняла в третьем чтении поправки в бюджет на 2017

Прогноз федерального бюджета Министерства финансов на 2017 г.	
	2017Е
Доходы, млрд руб.	14 679
Доходы, % ВВП	15,9
Расходы, млрд руб.	16 603
Расходы, % ВВП	18
Профицит/(дефицит), млрд руб.	(1 924)
Средняя цена на нефть марки Urals, долл. США/барр.	45,6
ВВП, млрд руб.	92 190
Профицит/(дефицит), % ВВП	(2,1)

Строительство и инвестиции в основной капитал

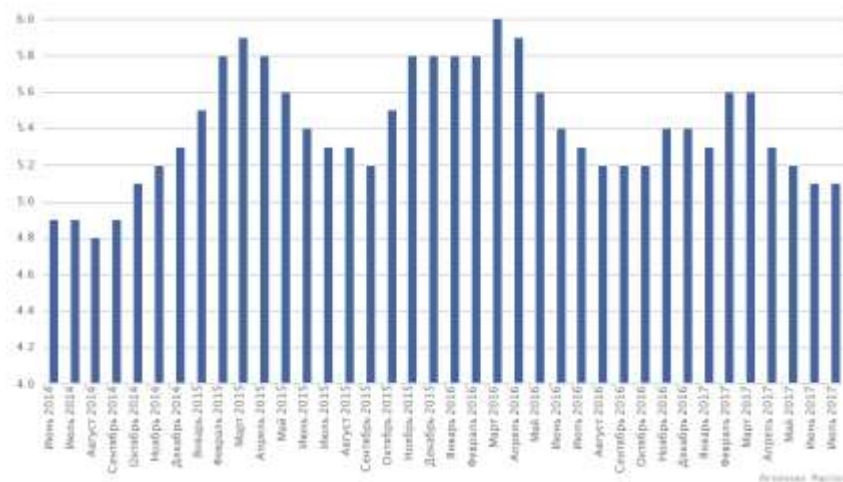


График 4. Динамика строительства и инвестиций в основной капитал и строительства, % год к году



Безработица

График 5. Уровень безработицы, %



ИПЦ и индекс цен производителей

График 6. Потребительская инфляция несколько ниже таргета в июле 2017г.
Динамика индекса потребительских цен и индекса цен производителей, % год к году



Источник: Росстат



Таблица 3. Темпы роста индекса потребительских цен и его структура, %

	Мес. к мес.		Год к году	
	Май 2017	Июнь 2017	Май 2017	Июнь 2017
ИПЦ	0,4	0,6	4,1	4,4
Продовольствие	0,6	1,0	3,9	4,8
Непродовольственные товары	0,2	0,1	4,4	4,0
Услуги	0,4	0,7	4,0	4,1

Источник: Росстат

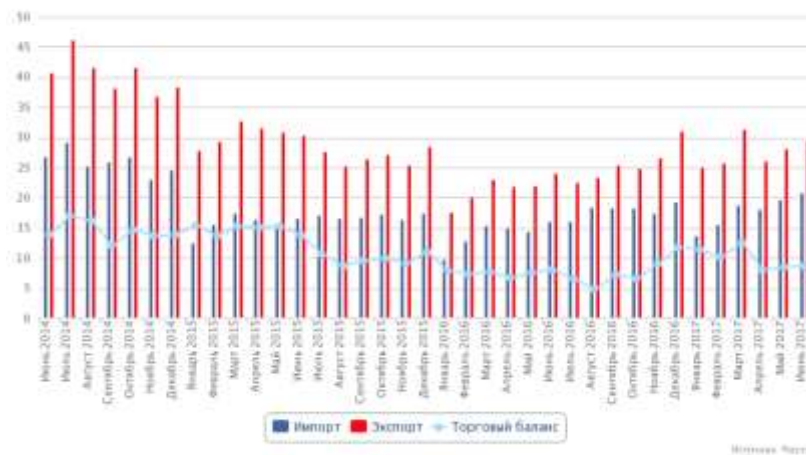
Таблица 4. Индекс цен производителей и его структура, %

	Мес. к мес.		Год к году	
	апрель 2017	май 2017	апрель 2017	май 2017
Индекс цен производителей	(1,5)	(0,5)	7,6	5,9
Добывающий сектор	(5,9)	(2,7)	9,9	5,4
Обрабатывающий сектор	0,0	(0,1)	7,3	5,7
Сектор пр-ва и распред. э/э и газа	(2,0)	1,5	4,9	7,6
Водоснабжение	0,0	0,0	9,6	9,6

Источник: Росстат

Внешняя торговля

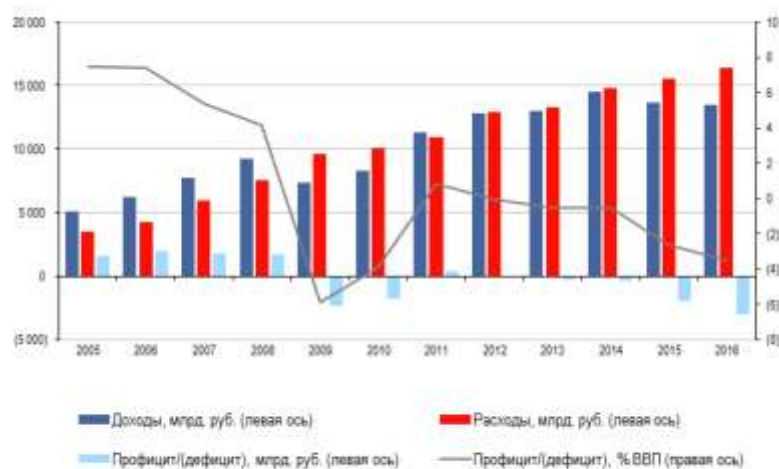
График 7. Динамика экспорта, импорта и торгового баланса, млрд. долл.



Источник: Росстат

Бюджет

График 8. Государственный бюджет

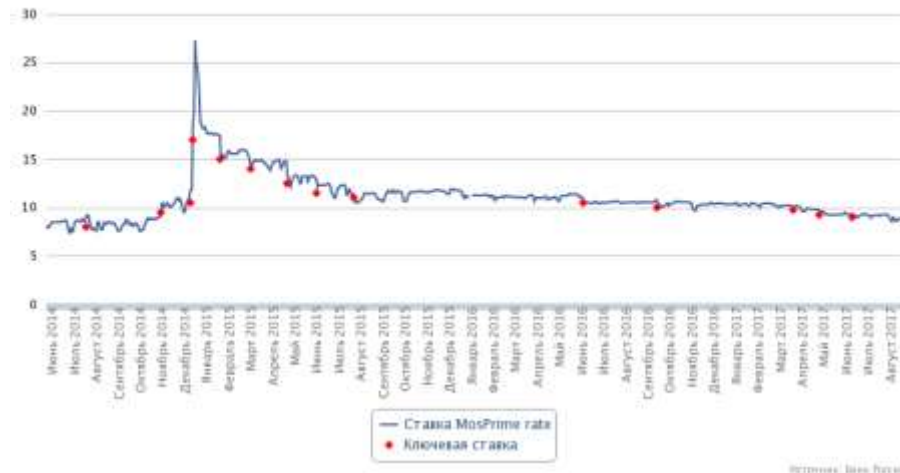


Источник: Министерство финансов РФ



Ключевая ставка

График 9. Динамика ставки MosPrime и ключевой ставки



5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из предоставленных документов, объект оценки является:

- 1) Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (гараж), общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8

В результате осмотра, представляет собой здание 1-этажное- гараж.

Исходя из данных Заказчика, осмотр подтверждает данные о разрешенном использовании: как для общественного питания (т.е. свободное назначение).

Исходя из вышеизложенного, объект оценки относится к следующему сегменту рынка; отдельно стоящие здание для общественного питания (т.е. свободное назначение).

Анализ фактических данных о ценах сделок с объектом недвижимости из сегментов рынка

Адрес	Общая площадь	Руб. в месяц	За м ² в год	Ссылка
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 21С1г	103	53 560	6240	https://www.cian.ru/rent/commercial/163317285/
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Нововаганьковский пер., 3С1	80	80 000	12000	https://www.cian.ru/rent/commercial/166673497/
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Капранова, 6	175	170 000	11657	https://www.cian.ru/rent/commercial/162879839/
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 13/2	280	249 200	10680	https://www.cian.ru/rent/commercial/9207034/
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Климашкина, 12	175	138 250	9480	https://www.cian.ru/rent/commercial/149531215/
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 3	88	102 667	14000	https://www.cian.ru/rent/commercial/169864308/
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 11/5	170	90 100	6360	https://www.cian.ru/rent/commercial/160421910/
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. 1905 года, 7С1	1217	862 032	8500	https://www.cian.ru/rent/commercial/169331601/
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 33С1	1020	698 700	8220	https://www.cian.ru/rent/commercial/170765080/
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Предтеченский пер., 10	776	646 667	10000	https://www.cian.ru/rent/commercial/166830860/
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Анатолия Живова, 10	66	79 200	14400	https://www.cian.ru/rent/commercial/149953016/



Средняя арендная ставка за кв. м в год коммерческой недвижимости, в Пресненском районе на дату оценки составляет: 9 815 (девять тысяч восемьсот пятнадцать) руб.

Минимальная арендная ставка за кв. м в год коммерческой недвижимости в Пресненском районе на дату оценки составляет: 6 240 (шесть тысяч двести сорок) руб.

Максимальная арендная ставка за кв. м в год стоимость коммерческой недвижимости, в Пресненском районе на дату оценки, составляет: 14 400 (четырнадцать тысяч четыреста) руб.

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

Сводный обзор рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы по итогам августа 2017 года²

В августе 2017 г. в аренду предлагалось 2 766 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 461 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 5%, а по общей площади - на 10%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 4% и составила 17 295 руб./кв. м/год. Курс доллара в августе не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также уменьшилась на 4% и составила 290\$/кв.м/год. За год, с августа 2016 года рублевые ставки не изменились, а долларовые снизились на 8%.

Рост объема предложения и снижение арендных ставок в августе являются умеренными, что характерно для летнего периода. Макроэкономические и иные факторы для существенного изменения конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости на текущий момент отсутствуют.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 48%. Далее идут производственно-складские (42%) и торговые помещения (10%).

Показатели	Количество	Средняя ЦАТ, руб./мес.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год.
Знаменитые	2 766	20 332	1 461	0,53	17 295
К июлю 2017	▲ +5%	▲ +6%	▲ +10%	▲ +6%	▼ -4%
К августу 2016	▲ +37%	▲ +16%	▲ +20%	▼ -12%	-0%



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



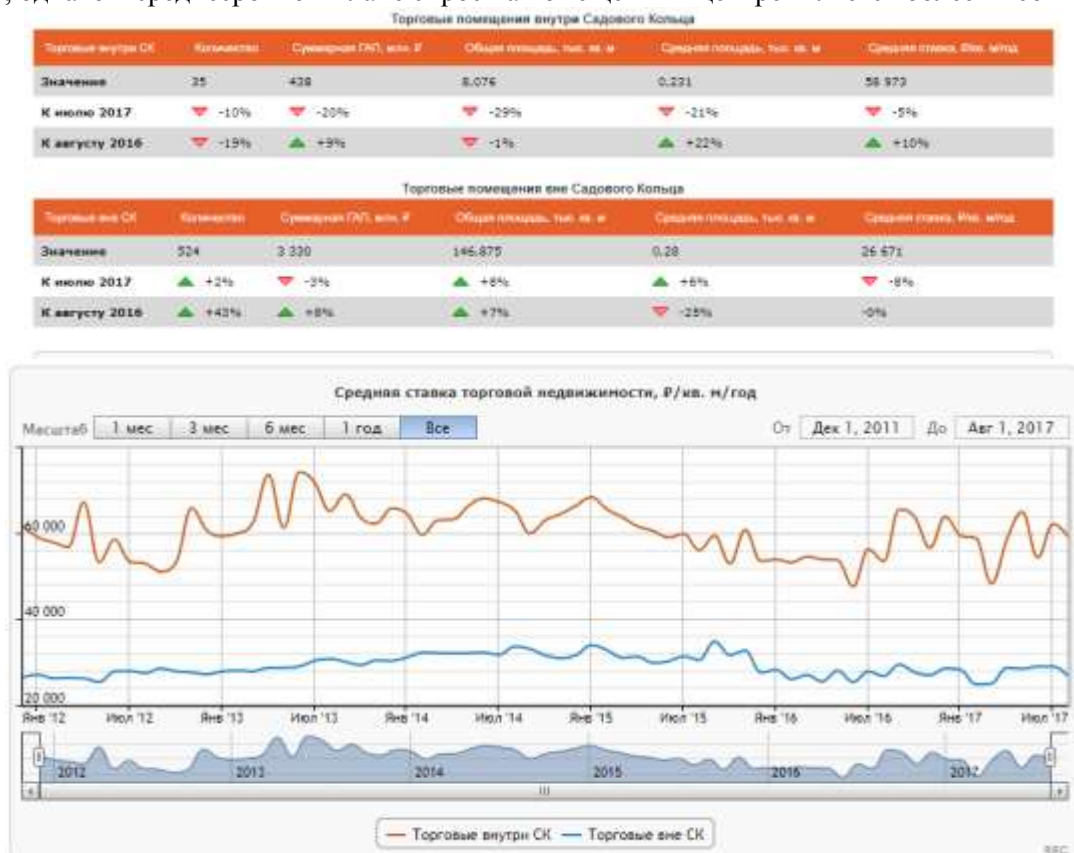
Торговая недвижимость

В августе 2017 г. на рынке экспонировалось 559 объектов общей площадью 155 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов увеличилось на 1%, а общая площадь – на 5%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 35 объектов общей площадью 8 тыс. кв. м, что ниже показателя июля на 10% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 5% и составила 58 973 руб./кв. м/год, при этом по давно экспонируемым объектам ставки практически не изменились. Снижение арендной ставки произошло, в частности, из-за ухода в июле двух дорогих объектов - на ул. Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в августе 2017 г. выросло на 2%, а их общая площадь – на 8%. Объем предложения составил 524 объекта общей площадью 147 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 8% и составила 26 671 руб./кв.м/год,

По уровню изменения ставок за месяц различие между объектами в центре и за его пределами не существенно, однако в среднесрочном плане спрос на помещения в центре является более высоким.



Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2017 г. по количеству уменьшился на 1%, а по общей площади - вырос на 6%. Всего экспонировался 201 объект площадью 44 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 189 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 14%, а по общей площади на 45%. Средняя ставка аренды снизилась на 7% и составила 65 699 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды во многом было связано с уходом с рынка двух дорогих объектов - на ул. Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству не изменился, а по общей площади - вырос на 11%. Средняя арендная ставка сократилась на 13% и составила 29 369 руб./кв.м/год. Снижение ставки было обусловлено уходом с рынка сразу ряда дорогих объектов: на ул. Б.Семеновская (413 кв.м, 100 000 руб./кв.м/год), Краснопрудная ул. (260 кв.м, 106 200 руб./кв.м/год), 2-я Владимирская ул. (399 кв.м, 107 954 руб./кв.м/год), ул. Усачева (53 кв.м, 113 208 руб./кв.м/год), ул. Маршала Бирюзова (77 кв.м, 123 711 руб./кв.м/год), ул. Мастеркова (54 кв.м, 151 116 руб./кв.м/год),



Офисная недвижимость

В августе 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду как по количеству, так и по общей площади вырос на 2% и составил 1 623 объекта общей площадью 698 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 8%, а общая площадь не изменилась. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 24 751 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству и общей площади вырос на 2%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 15 896 руб./кв.м/год.

Изменение ставок по офисной недвижимости как в центре, так и за его пределами продолжает оставаться несущественным, что отражает низкую деловую активность, связанную в т.ч. с летним периодом.





Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в августе 2017 г. составил 584 объекта общей площадью 608 тыс. кв.м. По сравнению с июлем он вырос на 18% по количеству и на 24% по общей площади.

Средняя ставка в августе выросла на 3% и составила 6 618 руб./кв.м/год. Рост ставки был обусловлен в т.ч. началом экспонирования в августе ряда дорогих объектов – на ш.Энтузиастов (4 000 кв.м, 17 100 руб./кв.м/год), ул.Талалихина (1 700 кв.м, 18 344 руб./кв.м/год), ул.Генерала Дорохова (400 кв.м, 22 000 руб./кв.м/год), ул.Обручева (148 кв.м, 22 000 руб./кв.м/год).



5.4. 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
<p>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</p>	<p>Передаваемые имущественные права</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>Ограничения (обременения) прав</p>	<p>В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения</p>
<p>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</p>	<p>Нетипичные условия финансирования</p>	<p>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.</p>
<p>Условия продажи</p>	<p>Нетипичные условия сделки</p>	<p>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.</p>



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
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 Метро, расстояние от метро (минут пешком)	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.
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	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.
	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.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
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.

5.5. Основные выводы

Проанализировав рынок недвижимости в сегменте объекта оценки, Оценщик пришел к следующим выводам:

- 1) Объем предложения за месяц по количеству вырос на 5%, а по общей площади - на 10%.
- 2) Средняя ставка коммерческой недвижимости в августе 2017 года выросла на 3% и составила 6 618 руб./кв.м/год.
- 3) Средняя арендная ставка за кв. м в год коммерческой недвижимости, в Пресненском районе на дату оценки составляет: 9 815 (девять тысяч восемьсот пятнадцать) руб.
- 4) Минимальная арендная ставка за кв. м в год коммерческой недвижимости в Пресненском районе на дату оценки составляет: 6 240 (шесть тысяч двести сорок) руб.
- 5) Максимальная арендная ставка за кв. м в год стоимость коммерческой недвижимости, в Пресненском районе на дату оценки, составляет: 14 400 (четырнадцать тысяч четыреста) руб.
- 6) При расчете объекта оценки Оценщиком были подобраны максимально подходящие аналоги из рассматриваемого сегмента рынка.



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).

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).

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 стоимость объекта оценки.

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

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 нежилого здания, общей площадью 215,1 кв. м. (1 этаж), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8

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	26 января 2018 г.	Январь, 2018 г.	Январь, 2018 г.	Январь, 2018 г.
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение	Адрес расположения	г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 32-34	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 13/2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Климашкина, 12
	Расстояние от метро	1,0 км (5-8 мин. пешком)	0,7 км (5-8 мин. пешком)	0,6 км (5-8 мин. пешком)	0,9 км (5-8 мин. пешком)
Физические характеристики	Тип объекта	Отдельно-стоящее сооружение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь, кв. м	215,1	100,0	280,0	175,0
	Диапазон площади	100-250	100-250	250-500	100-250
	Этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь	полуподвал
	Вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Не включены	Включены	Включены	Включены
	Коммунальные расходы	Не включены	Включены	Включены	Включены
Использование	Наиболее эффективное использование	Свободное (общепит)	Свободное (в т.ч. общепит)	Свободное (в т.ч. общепит)	Свободное (в т.ч. общепит)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимость	Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		12 000	10 680	9 480
	НДС	без НДС	с НДС	с НДС	с НДС



Источники информации	Интернет источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/166673497/	https://www.cian.ru/rent/commercial/9207034/	https://www.cian.ru/rent/commercial/149531215/
	Контактный телефон		+7 916 774-81-67	+7 916 348-90-33
Текст объявления		Назначение: свободное назначение Подвал. Два отдельных входа.	ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ! Без Комиссии ! СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ! ПОД ЛЮБОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ! Евгений, Оперативный показ! Звоните рассмотрим Любые Варианты! Вторая линия, отдельный вход. Хорошая локация, удобный двор(Возможность парковки на 10 МАШИН. ПОТОЛКИ 3 метра! Удобная планировка, есть БОЛЬШОЙ ЗАЛ 90 метров! и 7 изолированных комнат, 2 санузла, 3 душевых комнаты, окна по периметру(ПОЛНОЦЕННЫЕ не смотря на то что это ЦОКОЛЬ по документам). Можно под массаж, салон красоты, кальянную, хостел, ЛЮБЫЕ цели готовы обсуждать. Арендные КАНИКУЛЫ! Без Комиссии ! З В О Н И Т Е	Назначение: ломбард, магазин, салон красоты, ателье одежды, мастерская, парикмахерская, продукты, коммерция, сауна, офис Дом расположен в престижном центральном районе Москвы.Полуподвальное помещение.Отдельный вход.Ранее арендовали под игру Квест.Прекрасно подойдет под сауну,бытовые услуги,парикмахерскую.Два санузла.
Дополнительная информация из переговоров с продавцом		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	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	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



Расчет стоимости арендной ставки за 1 кв. м. пользования нежилым зданием, общей площадью 215,1 кв. м. (1 этаж), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8, сравнительным подходом

Таблица 6.2.2

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права					
Площадь	кв. м	215,10	100,00	280,00	175,00
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.	руб./кв. м в год		12 000	10 680	9 480
НДС		без НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 840	8 758	7 774
Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		9 840	8 758	7 774
Эксплуатационные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	руб./ кв. м		-1 642	-1 642	-1 642
Корректировка	%		-16,69%	-18,75%	-21,12%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 198	7 116	6 132
Коммунальные расходы		Не включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка	руб./ кв. м		-810	-810	-810
Корректировка	%		-9,88%	-11,38%	-13,21%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		7 388	6 306	5 322
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		7 388	6 306	5 322
Условия продажи					
Особые условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		7 388	6 306	5 322
Условия рынка					
Время продажи		26 января 2018 г.	Январь, 2018 г.	Январь, 2018 г.	Январь, 2018 г.



Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		7 388	6 306	5 322
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		6 767	5 776	4 875
Местоположение					
Адрес расположения		г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 32-34	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 13/2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Климашкина, 12
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		6 767	5 776	4 875
Ближайшее метро		1,0 км	0,7 км	0,6 км	0,9 км
Расстояние от метро		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		6 767	5 776	4 875
Физические характеристики					
Тип объекта	кв. м	Отдельно-стоящее сооружение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%		7,5%	7,5%	7,5%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		7 274,53	6 209,20	5 240,63
Площадь	кв. м	215,10	100,00	280,00	175,00
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	100-250	100-250	250-500	100-250
Корректировка	%		0,0%	9,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		7 275	6 768	5 241
Этаж		1 этаж	1 этаж	цоколь	полуподвал
Корректировка	%		38,89%	21,95%	38,89%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		10 104	8 254	7 279
Отдельный вход		Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Величина поправки	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		10 104	8 254	7 279
Состояние		Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Стоимость ремонта	руб./кв. м		-14%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		8 689	8 254	7 279



Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Использование					
Использование		Свободное (общепит)	Свободное (в т.ч. общепит)	Свободное (в т.ч. общепит)	Свободное (в т.ч. общепит)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 689	8 254	7 279
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		8 689	8 254	7 279
Общая валовая коррекция			29,3851	35,6933	34,9216
Весовой коэффициент			0,2939	0,3569	0,3492
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС	руб./кв. м/год		8 041		
Средневзвешенная рыночная ставка аренды за весь объект без НДС и ЭР	руб./год		1 729 619		
Затраты на приведение помещения к использованию под общепит (по нормам СанПин)	руб.		500 000		
Средневзвешенная рыночная ставка аренды за весь объект без НДС и ЭР	руб./год		1 229 619		
Арендная ставка без НДС и ЭР, (справочно)	руб./мес.		102 468		



Описание корректировок

Экономические характеристики

Объект оценки не включает эксплуатационные расходы (и коммунальные в их составе).
 Корректировка проведена на основании сборника рыночных корректировок (СРД №20) / под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 47 с.

Величина операционных и эксплуатационных расходов

Таблица 6.2.1

Таблица 1.6.1
 Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений,
 руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 180	5 412	3 890
	Эксплуатационные расходы	4 508	3 690	2 576
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 102	6 890	5 095
	Эксплуатационные расходы	5 908	4 480	3 405
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 490	2 398	1 586
	Эксплуатационные расходы	2 080	1 502	1 145
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 302	5 298	3 408
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 976	5 602	4 380
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 156	1 702	1 286
	Эксплуатационные расходы	1 702	1 395	908
3	Московская область			
3.1	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 590 – 2 312	1 210 – 2 108	930 – 1 632
4	Волгоград			
4.1	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 402	1 210	990

* Расценки для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 14 – 18% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Источник: Сборник рыночных корректировок СРД №20, 2017 г. ООО «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО)»

Так как использование объекта аренды-складское (см. п.4 Анализ наиболее эффективного использования), в качестве операционных расходов была взята величина свободных помещений (среднее между офисными и торговыми) помещений класса С.

В связи с этим, операционные расходы для свободных помещений (среднее между офисными и торговыми) составили 4493 руб./кв.м в год для г. Москвы.

Аналогично эксплуатационные расходы для г. Москвы составляют 2991 руб./кв.м в год.

Таблица 6.2.2

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 прочие услуги	27%	12%	18%	20%	23%

Источник: Бюллетень RWAY №238, январь 2015 г.



Структура расходов по типам недвижимости

Таблица 6.2.3

Наименование	Свободное назначение (общепит), класс С
Операционные расходы с НДС	4493
Операционные расходы без НДС	3684
Процент коммунальных расходов	22,00%
Коммунальные расходы, руб. без НДС	810
Эксплуатационные (в т.ч. коммунальные расходы), руб. с НДС	2991
Эксплуатационные (в т.ч. коммунальные расходы), руб. без НДС	2452
Эксплуатационные без НДС (без коммунальных расходов без НДС)	1642

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов в строке корректировки на наличие эксплуатационных и коммунальных расходов, согласно выше представленной таблицы.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемым правом является право аренды на рыночных условиях, корректировка не проводится.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировка не проводилась, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

а) нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором;
 б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых стороны принимают свои решения относительно сделки.

Условия аренды всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта являются рыночными. Таким образом, корректировка не применяется.

Условия рынка

Время продажи

Корректировка на дату предложения выполняется в случае, когда со времени публикации предложения (аренды объекта) по аналогу прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Скидка к цене предложения

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

Бизнеса	Арендные ставки объектов		
	8,4%	4,7%	12,1%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. В данном случае, корректировка принята в размере -8,4% (как офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости).



Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость покупки или аренды помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

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

Корректировка не требуется.

Удаленность от ж/д станции

Профессиональные участники рынка недвижимости выделяют так называемую границу удаленности от станций метро (при их близости) или ж/д станций³. Значения менее 7 минут по удаленности помещения считаются наиболее востребованными. Далее следует диапазон верхней границы пешей доступности (8 – 15 мин.). После 15 минут пешком начинается так называемая транспортная доступность. Каждая минута пешком, начиная с 7 минуты, снижает рыночную стоимость и арендную плату.

Таблица 6.2.4. Корректировка на удаленность от ближайшей станции метрополитена⁴

Объект оценки	Объект аналог		
	7 мин. пешком и менее	8 – 15 мин. пешком	Свыше 15 мин. пешком и далее транспортом
7 мин. пешком и менее	0%	8%	18%
8 – 15 мин. пешком	-7%	0%	9%
Свыше 15 мин. пешком	-15%	-9%	0%

Корректировка не вводилась, так как все объекты находятся на одном диапазоне расстояния от метро.

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. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Том 1, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица 39

Площадь, кв.м	Арендная ставка								
	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42	
100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33	
250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21	
500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14	
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10	
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02	
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

Вводились следующие корректировки:

Площадь	кв.м.	215,10	100,00	280,00	175,00
Диапазон		100-250	100-250	250-500	100-250
Корректировка	%		0,0%	9,0%	0,0%

³ Источник: письмо АН «Московские огни», см. скан в Приложении.

⁴ Источник: собственные расчеты оценщика на основании предоставленного письма.



Этаж расположения

Корректировка рассчитана на основании справочника оценщика недвижимости 2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., 2016.

Таблица 11.4.5. Корректирующий коэффициент к удельной стоимости низкокласных торгово-офисных объектов

такого же объекта на 1 этаже			
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Корректировка вводилась, согласно ниже представленной таблице.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь	полуподвал
Доля 1 этажа	1,00	0,00	0,00	0,00
Доля подвала	0,00	1,00	0,00	1,00
Доля цоколя	0,00	0,00	1,00	0,00
Доля 2 этажа и выше	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,72	0,72	0,72
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,82	0,82	0,82
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,86	0,86	0,86
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	0,7200	0,8200	0,7200
Корректировка, %		38,89%	21,95%	38,89%

Тип объекта

Корректировка взята на основании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Том 1, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов в размере +7,5 % = $1/0,93 \cdot 100\%$

Отдельный вход

Корректировка рассчитывается на основании справочника оценщика недвижимости 2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., 2016.



Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,13	1,38
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,13	1,34

Корректировка вводилась.

Состояние отделки

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.

Таблица 11.4.6. Расчет корректировки для аналогов

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 1-го аналога в размере -14 %.

Использование

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. 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 $C1i$ – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога до корректировок, $C2i$ – 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.

Затраты на приведение помещения к использованию под общепит (по нормам СанПин)

Организация общественного питания, как и любая другая коммерческая организация, в процессе своей деятельности несет определенные расходы. Любой без исключения ремонт мест общественного питания – это в первую очередь уникальный проект, который предполагает реализацию оригинального дизайнерского и инженерного решения, соответствующего формату заведения, его концепции.

Важно не просто обновить интерьер и обеспечить его функциональность, необходима профессиональное проектирование. В этом случае к ремонту помещений стоит привлечь инженеров и дизайнеров, которые специализируются в этой отрасли.

Как правило, капитальный ремонт кафе требуется в том случае, если речь идёт:

- здании, в котором произошёл пожар, затопление, прорыв канализации;
- недавно выкупленном помещении, которое планируется перепрофилировать;
- здании старой постройки, требующем масштабных восстановительных работ.

Стандартный перечень работ, который включает в себя капитальный ремонт помещения кафе:

- демонтажные работы;
- перепланировка помещений, получение необходимых разрешений, оформление документации;
- замена/подводка инженерных систем;
- выравнивание, оштукатуривание стен, потолков;
- гипсокартонные, отделочные работы;
- электромонтаж;
- установка сантехники;
- монтаж профессионального оборудования.

Все принятые проектные решения обязательно проходят процедуру согласования с надзорными органами.

Согласно проведенным маркетинговым исследованиям, стоимость затрат на приведение помещения к использованию под общепит (по нормам СанПин) составляет около 500 тыс. рублей.

Рыночная стоимость годовой арендной платы за объект аренды, рассчитанная по методу сравнения продаж по состоянию на 26 января 2018 года, без ЭР и НДС, округленно составляет:

Таблица 6.2.10

№ п/п	Наименование объекта аренды	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. за весь объект, без НДС и ЭР	Рыночная стоимость месячной арендной платы, руб. за весь объект, без НДС и ЭР (справочно)
1	Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8	1 230 000	102 500



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 недостаточно развитого рынка нежилых помещений рассматриваемого сегмента рынка Оценщиком было принято не использовать доходный подход.



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, следовательно, ему присвоен вес, равный 1.
- Доходный подход. Не применялся

Согласование рыночной стоимости годового размера арендной платы за весь объект оцениваемого помещения

Таблица 7.1

Наименование	Доходный	Затратный	Сравнительный
Арендная годовая ставка за пользование объектом: здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный (гараж), общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8, выраженная в рублях за весь объект в год без НДС и ЭР	Не применялся	Не применялся	1 230 000
Удельный вес подхода	-	-	1
Итоговая рыночная стоимость годового размера арендной платы за весь объект, округленно, руб. без НДС и ЭР	1 230 000		



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	Минимальная граница интервала, руб, без НДС и ЭР за весь объект в год	Максимальная граница интервала, руб, без НДС и ЭР за весь объект в год
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8	1 045 000	1 414 000

Справочно:

Наименование	Минимальная граница интервала, руб, без НДС за весь объект аренды в месяц	Максимальная граница интервала, руб, без НДС за весь объект аренды в месяц
Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 215,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8	87 000	118 000

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

7.1 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «Независимая экспертная оценка Вега» его подпись заверяется печатью данной организации.

*Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик
Отчет утвердил Генеральный директор
ООО «Независимая экспертная оценка Вега»*



(Фриж Максим Игоревич)

Мазаров Кирилл Сергеевич)

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.

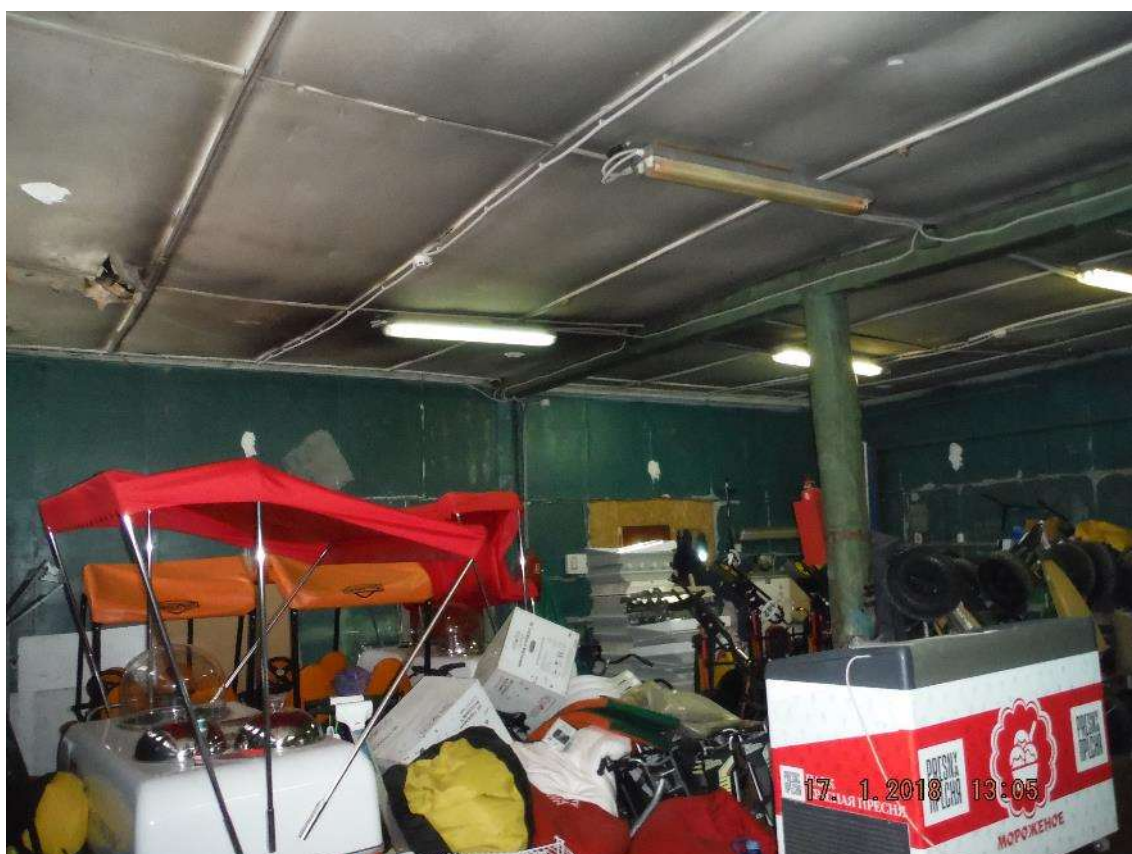
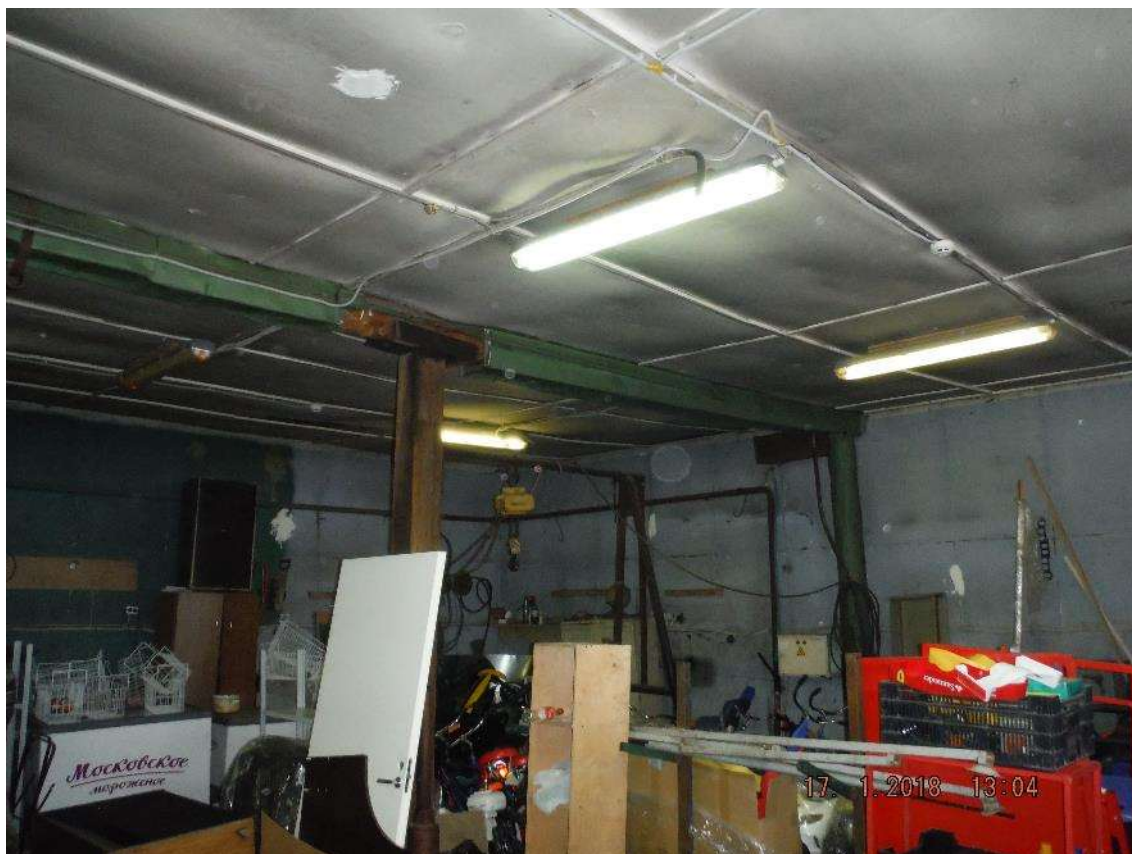


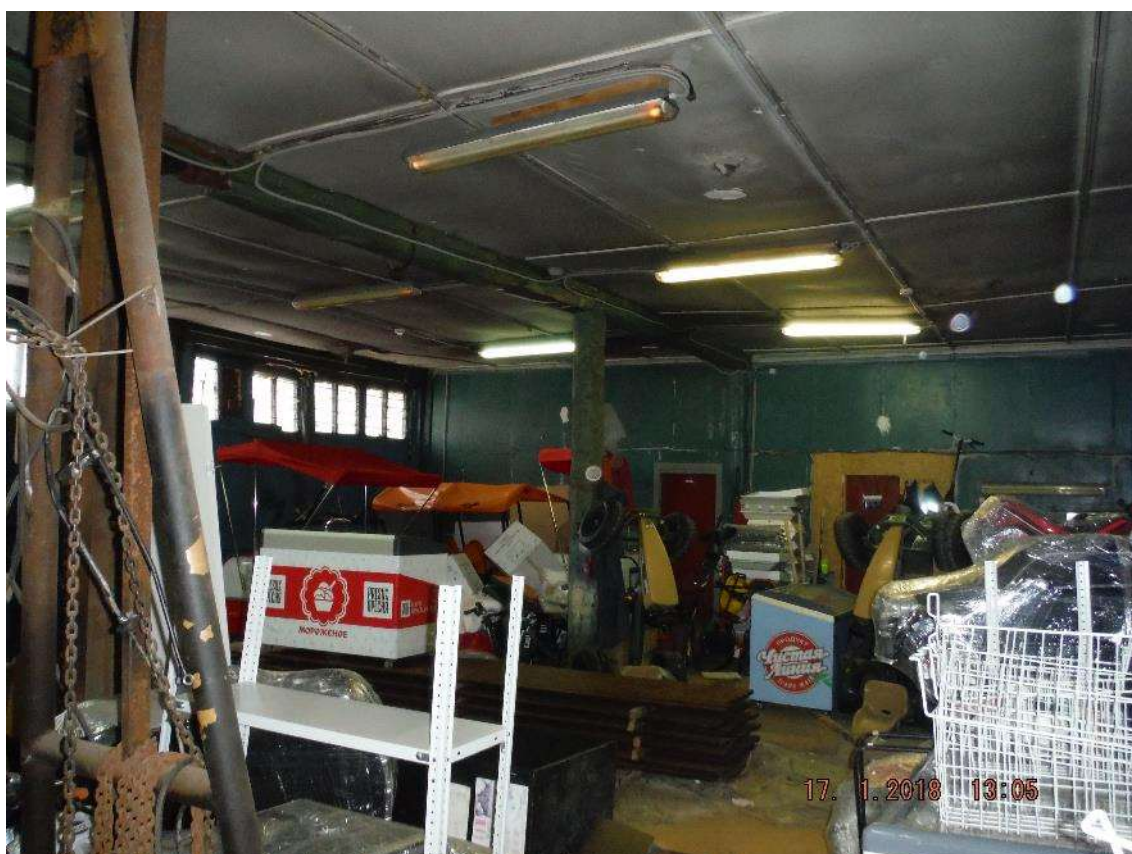
Приложение 1

Фотографии объекта аренды:

Здание, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 215,1 кв.м., адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, строен. 8











Объект аналог № 3

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/149531215/>

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Сделки

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК

Вокзалы Торговые центры Сервис-Официальный представитель

Назначение в Москве Коммерческая Аренда помещений различного назначения в Москве ЦАО Пресненский метро Краснопресненская улица Кленовая

9 кв. 20/10 900 кв.м.отр. 1 кв.отдел

Свободное назначение, 175 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Кленовая, 12 [На карте](#)
Краснопресненская, 13 мин. пешком

138 250 Р/мес.
3 480 кв.м. в под.
Следить за изменениями цены
Включены эксплуатационные расходы без комиссии

РКИ
ID 22594
[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

13 фото

Площадь: 175 м² Этаж: -1 из 8 Помещение: Свободно

Назначение: ломбард, магазин, салон красоты, ателье одежды, мастерская, парикмахерская, продукты, коммерция, сауна, офис

Дни расположены в престижном центральном районе Москвы. Полуподвальное помещение. Отдельный вход. Ранее арендовали под игру Квест. Прекрасно подойдет под сауну, беговые услуги, парикмахерскую. Для сауны.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 514-56-44
Помогите, совет, улучшить это объявление на CIAN

<https://www.cian.ru/rent/commercial/149531215/>



Приложение 3
Документы на Объект оценки


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
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

Дата выдачи: **27 АЕН 2003**

Документы-основания: • ПОСТАНОВЛЕНИЕ номер: 11-ПП от "08" января 2002 г.
ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ
КОНТРАКТ на право оперативного управления
номер: 0-180 от "31" января 2002 г.
ДЕПАРТАМЕНТА ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ

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: Оперативное управление

Объект права: здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 215,1 кв.м,
адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Мантулинская, д.5, строен.8

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0004034:1001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17"
апреля 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/01-022/2002-3706

МОСКВА

Регистратор **ТИМОФЕЕВ А.В.** М.П.  (подпись)

77-АР 281494 



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации	Форма 5
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 300447 от 03.03.2017 г.	

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	14.03.2017 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №	569/1	Квартал № 569	

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.)	Мантулинская улица		
дом	5	корпус	строение 8
Иное описание местоположения			
Помещение №	-		
Примечание:			

Состояние объекта

Общий процент износа, %	25	на	1994 г.	Год постройки	1976
Материал стен здания	каркасно-засыпные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный, Канализация - местная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - от колонки, Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка				
Высота потолков, м.	1 этаж = 3.46;				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 26.10.2005 г. № 1013688

Начальник Автозаводского ТБТИ

Исполнитель



Заместитель начальника
Автозаводского ТБТИ
Фалеева Наталья Анатольевна
Куц А. В.

Виноград А. В.

14.03.2017 г.



02 34 17 0001405



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
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 300447 от 03.03.2017 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ



Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Мантулинская улица, дом 5, строение 8

стр. 1
ф.25

Помещение № I Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	гараж	111,4	111,4				346	гараж. 10.01.1994 г.	
	2	раздевалка	15,2		15,2				гараж. 10.01.1994 г.	
Итого по помещению			126,6	111,4	15,2					
Нежилые помещения всего			126,6	111,4	15,2					
в т.ч. Гаражи			126,6	111,4	15,2					

Помещение № II Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	мастерская	73,6	73,6				346	гараж. 10.01.1994 г.	
	2	раздевалка	14,9		14,9				гараж. 10.01.1994 г.	
Итого по помещению			88,5	73,6	14,9					
Нежилые помещения всего			88,5	73,6	14,9					
в т.ч. Гаражи			88,5	73,6	14,9					

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	215,1	185,0	30,1				
Нежилые помещения всего	215,1	185,0	30,1				
в т.ч. Гаражи	215,1	185,0	30,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 26.10.2005 г. № 1013688

Экспликация на 1 странице 14.03.2017 г.

Исполнитель



Виноград А. В.



Ведущий специалист
Беляева О. В.
02 34 17 0001339



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 «Независимая экспертная оценка Вега», Москва, 2011, серия 46



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, в. Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1263900995
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 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» сентября 2017 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ООО Независимая экспертная оценка Вега Юридический адрес: г.Москва, ул.Асеева,д.8,офис 74 ОГРН. 1147746893326 ИНН: 7718992770 Е – mail neowega@bk.ru тел. 8(905)589-61-45 р/с 40702810802750001879 банк ОАО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.09.2017г. по 24 часа 00 минут 07.09.2018г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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 01.07.2010 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:	35.000.000 (Тридцать пять миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	23.000 (Двадцать три тысячи) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1263900995 от 06.09.2017г. - Правила страхования.	
Представитель страховщика: Грибкова Марина Михайловна		Код 70253

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П.



**ИНГОССТРАХ**
*Ingosstrakh***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. Страховое 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 №43/П1.2016 №5227701-600/16



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
6 224 024 484 09

Документ о квалификации

Регистрационный номер 3121

Города Рязань

Дата выдачи 18.11.2015

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Фриж
Максим Игоревич


прошел повышение квалификации в

Частном образовательном учреждении высшего образования
«Региональный институт бизнеса и управления»

по дополнительной профессиональной программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

в период с 20.10.2015 г. по 17.11.2015г.
в объеме 144 (сто сорок четыре) часа

Руководитель
Секретарь



ООО «Независимая экспертная оценка Вега»



**ТЕЛ.: 8 (495) 761-26-32
8 (968) 047-95-33
E-MAIL: neowega@bk.ru**