

ОТЧЕТ № 58/18-НЭК/1
ОБ ОЦЕНКЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА
АРЕНДЫ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ: НЕЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ
ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ТЮРИНА, Д. 1 (ПОМЕЩЕНИЕ IV, ЭТ. 1,
КОМНАТЫ 1-3, ПОМЕЩЕНИЕ VI, ЭТ. 1, КОМНАТЫ 1-3),
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 241,2 КВ.М

Дата оценки	10.12.2018 г.
Дата составления отчета	21.12.2018 г.
Заказчик	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Государственный историко-архитектурный, художественный и ландшафтный музей-заповедник «Царицыно»
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «НацЭксперт»

Москва, 2018 г

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

г. Москва

21.12.2018 г.

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ООО «НацЭксперт» в соответствии с Задаaniem на оценку № 1 от 13.12.2018 г. к Договору на оказание услуг № 58/18-НЭК от 13.12.2018 г.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчёта об оценке, подготовленного и подписанного оценщиком Шараповой А.Ю.

В соответствии с вышеупомянутым Договором была определена рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимости: нежилым помещением по адресу: г. Москва, ул. Тюриня, д. 1 (помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3), общей площадью 241,2 кв.м.

Для целей: сдача в аренду недвижимого имущества. По состоянию на 10.12.2018 г. была установлена итоговая величина рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости.

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимости: нежилым помещением по адресу: г. Москва, ул. Тюриня, д. 1 (помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3), общей площадью 241,2 кв.м:

Адрес (местонахождение)	Площадь, кв. м	За кв. м. в год, без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	За помещение в год, без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов
г. Москва, ул. Тюриня, д. 1, помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3	241,2	11 078	2 672 014

Настоящий Отчет об оценке может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего справедливую стоимость Объекта оценки.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, утверждённых приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ) № 299 (ФСО № 3), № 298 (ФСО № 2), № 297 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 года, № 611 (ФСО № 7) от 25 сентября 2014 г. (в действующей редакции).

Оценщик

Генеральный директор
ООО «НацЭксперт»



/Шарапова А.Ю./

/Мартьянов А.В./

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. Информация о применяемых стандартах оценки	6
2.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4.1. Сведения о заказчике оценки	9
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	9
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	11
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	12
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	12
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	12
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	12
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	12
6.6. Порядковый номер отчета	12
6.7. Дата составления отчета	12
6.8. Дата проведения осмотра	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки	13
7.2.1.1. Наименование имущественного права	13
7.2.1.2. Данные о правообладателе	13
7.2.1.3. Балансовая стоимость объекта оценки	13
7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	13
7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	13
7.2.4. Сведения об износе и устареваниях	16
7.2.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	16
7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки	16
7.2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	16
7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	16
7.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	17
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	19
8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	19
8.1.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	22
8.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	22
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	22
8.3. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки	23
8.3.1. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	26
8.4. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов	26
8.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	26
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	30
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	30
9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	36
9.2.1. Сравнительный подход	36
9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	36

9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода.....	37
9.2.2. Обоснование отказа от использования затратного подхода	46
9.2.3. Обоснование отказа от использования доходного подхода	47
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	49
10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.....	49
10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.....	49
11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
11.1. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость	50
11.2. Итоговое заключение о величине стоимости	50
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	51
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	66
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	69

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимости: нежилым помещением по адресу: г. Москва, ул. Тюринина, д. 1 (помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3), общей площадью 241,2 кв.м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации элементов, входящих в состав объекта оценки (при наличии)	Нежилое помещение: помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3, общей площадью 241,2 кв. м.
Документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 407596 от 27.10.2012; ➤ Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 12.12.2018 г.; ➤ поэтажный план помещения от 12.12.2018 г.; ➤ Экспликация к поэтажному плану помещения от 12.12.2018 г.; ➤ Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 12.12.2018 г.; ➤ Кадастровый паспорт от 30.03.2012 г.
Имущественные права на объект оценки	Объект находится в ведении ГБУК г. Москвы «ГМЗ «Царицыно» на праве оперативного управления
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Объектом оценки является право пользования объектом недвижимости.</p> <p>Сведения об обременении объекта оценки не зарегистрированы.</p>
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды нежилого помещения для предоставления в аренду
Предполагаемое использование результатов оценки	Для сдачи в аренду недвижимого имущества
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	10 декабря 2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Мнение Оценщика относительно результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объект оценки. • В процессе проведения оценки и подготовки настоящего Отчета Оценщик будет исходить из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не будет проводить ее проверку. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком информации, ответственность за это несет Заказчик. • Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений). • В ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять и иные дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в Отчете об оценке

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Информация о применяемых стандартах оценки

Согласно Договору Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки (в действующей редакции):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО», введенные 29.09.2015 г. (в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки):

- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости».

2.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта оценки на дату оценки соответствовало его состоянию в соответствии с нормативами износа (амортизации).
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
11. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет реализован на рынке по указанной стоимости.
13. В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

14. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel ®. Функция «точность как на экране» не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако может вызывать погрешность в визуализации данных. В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
15. Заказчиком не представлена информация о наличии экологического загрязнения объекта оценки, таким образом, Оценщик исходит из допущения, что объект оценки не имеет экологических загрязнений.
16. Согласно Заданию на оценку, Оценщику не требуется после проведения процедуры согласования, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.1. Сведения о заказчике оценки**

Организационно-правовая форма	Государственное бюджетное учреждение
Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Государственный историко-архитектурный, художественный и ландшафтный музей-заповедник «Царицыно»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739504792
Дата присвоения ОГРН	27.07.2002г.
Адрес местонахождения	115569, г. Москва, ул. Дольская, д.1
Почтовый адрес	115569, г. Москва, ул. Дольская, д.1

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Шарапова Анна Юрьевна
Местонахождение оценщика	119048, г. Москва, Комсомольский пр-т, д. 46, корп.2
Контактный телефон	+7 (916) 054-86-89
Адрес электронной почты	info@nationalexpert.ru
Почтовый адрес	119048, г. Москва, Комсомольский пр-т, д. 46, корп.2
Членство в СРО	Организационно правовая форма, наименование: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). Адрес: 119017, РФ, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3. Дата включения в реестр: 26.02.2008 г. Регистрационный номер оценщика: № 01381
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Учебное заведение: ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Квалификация: оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом номер: ПП № 872433. Дата выдачи: 05.10.2007 г. Стаж работы: с 2005 г.
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003001-1 «Оценка недвижимости» Дата выдачи: 07.02.2018 г.
Страхование ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в Открытом акционерном обществе «АльфаСтрахование» (ОАО «АльфаСтрахование»), срок действия с 20.07.2017 по 31.12.2018 г. Полис: № 0991R/776/90152/7 от 20.07.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 руб.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Шарапова Анна Юрьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Шарапова Анна Юрьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шарапова Анна Юрьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или

	<p>страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Национальная экспертная компания» (ООО «НацЭксперт»)
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	№ 1127746103066 от 16.02.2012 г.
Адрес местонахождения	119048, г. Москва, Комсомольский пр-т, д. 46, корп. 2
Почтовый адрес	119048, г. Москва, Комсомольский пр-т, д. 46, корп. 2
Телефон, факс	(495) 220-99-02
Электронная почта	info@nationalexpert.ru
Сайт в сети Интернет	www.nationalexpert.ru
Страхование ответственности	Ответственность ООО «НацЭксперт» застрахована в ООО «Абсолют Страхование»: страховой полис № 022-073-001922/18 от 20.07.2018 г., срок страхования с 18.08.2018 г. по 17.08.2019 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Национальная экспертная компания» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Национальная экспертная компания» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Для проведения работ по оценке, согласно Договору, другие специалисты и организации не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основание для проведения оценки:

- Договор на оказание услуг об оценке № 58/18-НЭК от 13 декабря 2018 г.;
- Задание на оценку № 1 от 13 декабря 2018 г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки:	Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимости: нежилым помещением по адресу: г. Москва, ул. Тюриня, д. 1 (помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3), общей площадью 241,2 кв.м
-----------------------	--

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

Показатель	Значение, руб./год
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	11 078
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	Не применялся

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По результатам произведенных расчетов, рыночная стоимость права пользования объектом недвижимости по состоянию на дату оценки составляет:

Адрес (местонахождение)	Площадь, кв. м	За кв. м. в год, без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	За помещение в год, без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов
г. Москва, ул. Тюриня, д. 1, помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3	241,2	11 078	2 672 014

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
2. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан (или сдан в аренду) по указанной стоимости (ставке).
3. Полученная итоговая стоимость объекта оценки действительна только в целях подготовки решения о предоставлении в аренду земельного участка. Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.

6.6. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета – № 58/18-НЭК/1.

6.7. Дата составления отчета

Дата составления отчета – 21 декабря 2018 г.

6.8. Дата проведения осмотра

Дата проведения осмотра – 10 декабря 2018 г.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является: Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимости: нежилым помещением по адресу: г. Москва, ул. Тюриня, д. 1 (помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3), общей площадью 241,2 кв.м.

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 407596 от 27.10.2012;
- Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 12.12.2018 г.;
- поэтажный план помещения от 12.12.2018 г.;
- Экспликация к поэтажному плану помещения от 12.12.2018 г.;
- Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 12.12.2018 г.;
- Кадастровый паспорт от 30.03.2012 г.

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.2.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

7.2.1.1. Наименование имущественного права

Объект находится в ведении ГБУК г. Москвы «ГМЗ «Царицыно» на праве оперативного управления.

7.2.1.2. Данные о правообладателе

Организационно-правовая форма	Государственное бюджетное учреждение
Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Государственный историко-архитектурный, художественный и ландшафтный музей-заповедник «Царицыно»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739504792
Дата присвоения ОГРН	27.07.2002г.
Адрес местонахождения	115569, г. Москва, ул. Дольская, д.1
Почтовый адрес	115569, г. Москва, ул. Дольская, д.1

7.2.1.3. Балансовая стоимость объекта оценки

Сведения о балансовой стоимости на объект оценки Заказчиком не предоставлены.

7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременения (ограничения) прав на объект оценки не зарегистрированы.

7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических характеристиках объекта оценки приведены ниже.

Табл. 7.1

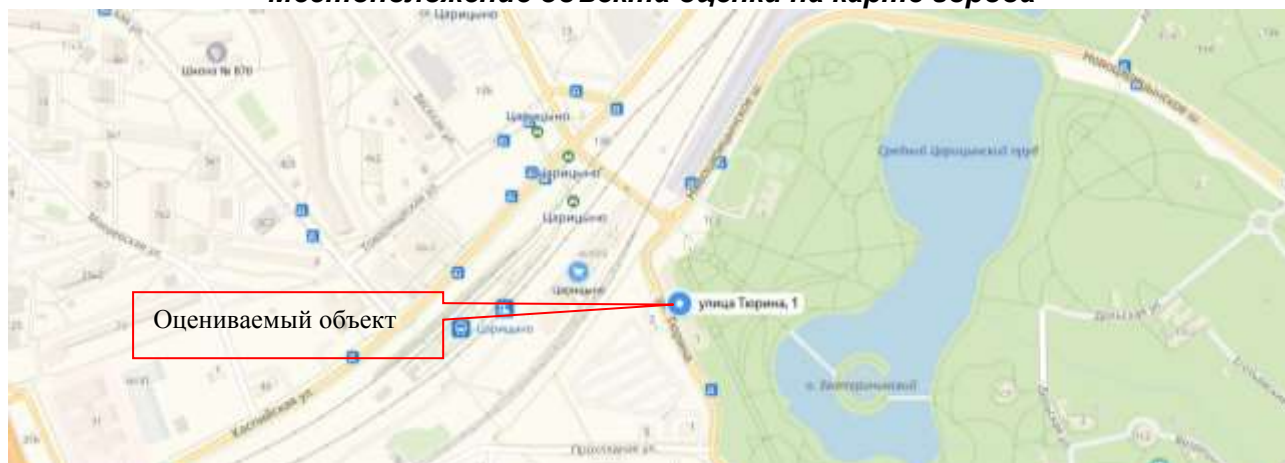
Общая характеристика оцениваемой части помещения и здания, в котором оно расположено

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Качество прав и экономические характеристики		
Имущественные права на объект недвижимости	Оперативное управление	
Субъект права	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Государственный историко-архитектурный, художественный и ландшафтный музей-заповедник	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 407596 от 27.10.2012.;

Показатель	Описание или характеристика показателя «Царицыно»	Источник информации
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Тип объекта	Здание	
Тип здания, в котором расположен объект	Нежилое здание	
Год постройки	2007	
Назначение помещения	Общественное питание и бытовое обслуживание	Экспликация к поэтажному плану помещения от 12.12.2018 г.)
Балансовая стоимость, руб.	623 231 672,43	Инвентарная карточка учета финансовых активов №19844 от 13.12.2018г.
Характеристики местоположения		
Адрес	г. Москва, ул. Тюриня, д. 1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 407596 от 27.10.2012.; Задание на оценку №1 от 13.12.2018 г.
Округ	ЮАО	
Ценовая зона	Между МКАД и ТТК	
Принадлежность к торговому коридору	Нет	http://www.moscowmap.ru/
Район	Царицыно	
Станция метро	Орехово	
Удаленность от метро, мин.	до 5 минут пешком	
Удаленность от метро, м	300	
Линия застройки, на которой расположено здание	Первая	Яндекс. Карты - поисково-информационный сервис. Сайт http://maps.yandex.ru/ , данные Заказчика
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	с улицы	
Окружающая застройка	Смешанная	
Наличие и тип парковки	Есть	
Физические характеристики помещения		
Этаж/Этажность	1/2	
Номер на поэтажном плане	помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3	
Вход в помещение	Общий	
Общая площадь, кв. м	241,2	
в т.ч.		
подвал	0,00	
цоколь	0,00	
1 этаж	241,2	
2 и выше	0,00	
Коммуникации	Все центральные	
Состояние отделки	Без отделки	
Дополнительная информация	Не предоставлена	Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) от 12.12.2018 г.; Экспликация к поэтажному плану помещения от 12.12.2018 г.; данные Заказчика.

Описание местоположения объекта аренды приведено ниже.

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Тюриня, д. 1.

Местоположение объекта оценки на карте города

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района расположения оцениваемого объекта¹

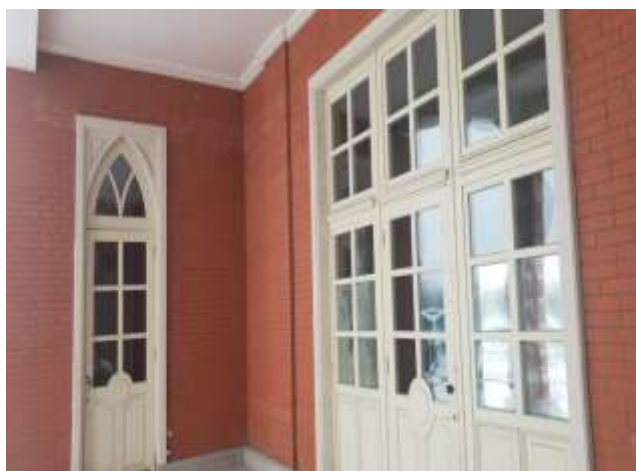
Район Бирюлёво Восточное входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 1477.2 гектара в нём насчитывается 35 улиц. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 132 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Бирюлёво Восточное и прочие районные органы власти.

Граница района Бирюлёво Восточное проходит: по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее по осям полос отвода: Павелецкого и Курского направлений Московской железной дороги (МЖД) до проезда под железнодорожными путями с Луганской улицы, далее по оси Новоцарицынского шоссе, осям: Нижнего и Верхнего Царицынского прудов, тальвегам реки Язвенки и её оврага до городской черты г. Москвы.

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Бирюлёво Восточное: Западное Бирюлёво, Северное Орехово-Борисово, Южное Орехово-Борисово, Царицыно и Центральное Чертаново.

Фотоматериалы (фотографии предоставлены Заказчиком)

¹ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>; http://mosopen.ru/region/biryulevo_vostocnoe



7.2.4. Сведения об износе и устареваниях

Согласно данным Справки БТИ о состоянии здания (строения) от 12.12.2018 г., износ объекта оценки по состоянию на 2009 год составил 3%. Оценщик не располагает сведениями о функциональном и внешнем (экономическом) устаревании объекта оценки.

7.2.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

7.2.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

Согласно данным, представленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки объект оценки не используется.

7.2.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

В приведенном описании оцениваемого объекта недвижимости приведена вся информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

7.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования согласно п. 13 – п. 16 ФСО № 7:

«...13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.»

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования оцениваемого объекта, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала, для земельного участка как условно незастроенного;
- затем, для земельного участка с существующими улучшениями.

1 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка, как условно свободного

Под условно незастроенным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Согласно п. 21 ФСО 7 анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Объектом аренды является часть здания. Согласно п. 17 ФСО 7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

2 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Согласно Заданию на оценку, объектом аренды является Нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Тюриня, д. 1, общей площадью 241,2 кв.м.

Критерий юридической допустимости

Согласно Экспликации к поэтажному плану помещения от 12.12.2018 г., объект аренды расположен в здании с назначением «торгово-бытовое». Таким образом, юридически допустимо его использование в качестве помещения общественного питания.

Критерии физической возможности и финансовой состоятельности

Помещение имеют открытую планировку, позволяющую использовать помещение в качестве помещения общественного питания и бытового обслуживания, кроме того, этому способствует удобное расположение, а так же наличие постоянного человеко-потока (посетители Музея-заповедника Царицыно).

Учитывая вышеизложенное, физически осуществимым является использование помещения в качестве помещения общественного питания.

Критерий максимальной продуктивности

С точки зрения максимальной продуктивности, объект оценки целесообразно использовать в качестве помещения общественного питания и бытового обслуживания, так как для этого не требуются затраты на проведение капитального ремонта, перепланировку помещений и реконструкцию.

Таким образом, с учетом п. 21 ФСО 7 и в соответствии с ретроспективой использования объекта аренды в качестве помещения общественного питания и бытового обслуживания, единственно возможным вариантом использования земельного участка с существующими улучшениями является текущая эксплуатация объекта аренды в качестве нежилого помещения общественного питания.

Слабоотрицательные годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре (-0,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в августе) отчасти обусловлены календарным фактором. Количество рабочих дней в сентябре 2018 г. было на 1 меньше, чем в том же месяце прошлого года. С исключением календарного фактора обрабатывающая промышленность, по оценке, показала рост на 0,7 % г/г.

В отраслевом разрезе⁵ высокие годовые темпы роста продолжили демонстрировать пищевая промышленность и деревообработка (4,2 % г/г и 11,7 % соответственно), а также производство прочих неметаллических минеральных продуктов (+7,0 % г/г).

Химический комплекс, который на протяжении последних лет является одним из основных драйверов роста обрабатывающей промышленности, в сентябре показал нулевой рост в годовом выражении. В то же время остановка роста не затронула ключевые подотрасли химической промышленности. Выпуск основных химических веществ и удобрений (код ОКВЭД 20.1), а также изделий из пластмасс (код 22.2), на которые приходится в общей сложности более 60% добавленной стоимости химического комплекса, в сентябре продолжал устойчиво расти (+5,9 % г/г и +6,2 % г/г соответственно).

Отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности в сентябре, как и месяцем ранее, внесла металлургия, темпы роста которой в последние месяцы характеризуются повышенной волатильностью. Ухудшение динамики еще одного традиционно волатильного вида деятельности – «Производство прочих транспортных средств и оборудования» – было обусловлено главным образом резким спадом производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (-45,2 % г/г в сентябре после околонулевой динамики месяцем ранее), что негативно отразилось на показателях машиностроительного комплекса в целом.

О «локальном» характере замедления роста в обрабатывающей промышленности свидетельствует ее медианный темп роста, который в сентябре увеличился до 4,3 % г/г с 1,2 % г/г месяцем ранее.

Добыча полезных ископаемых в сентябре показала максимальные темпы роста с 2014 года (6,9 % г/г). Продолжающееся ускорение в добывающей промышленности обусловлено в первую очередь наращиванием добычи нефти, которая в сентябре, по данным Минэнерго России, обновила постсоветский максимум (11,36 млн. барр. / сутки). Позитивная динамика наблюдалась и в других отраслях сырьевого комплекса – добыче природного газа и газового конденсата (+18,5 % г/г), металлических руд (+5,6 % г/г), угля (+6,4 % г/г).

Рис. 3. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в сентябре восстановился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Рис. 4. Добыча нефти в сентябре обновила постсоветский максимум



Источник: Минэнерго России, расчеты Минэкономразвития России.

⁵ Здесь и далее данные приведены без исключения календарного фактора.

Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,3	1,1	1,1	1,8	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,9	1,9	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревобработка	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Источник информации: данные Минэкономразвития РФ,
<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910/181017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910>

Прогноз изменения индекса потребительских цен (ИПЦ)

Прогноз изменения индекса потребительских цен принят согласно данным Минэкономразвития РФ «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов»⁶. Согласно данным Минэкономразвития на 2018 год планируется уровень инфляции 4,0%, на 2019 год – 4,0%, на 2020 – 4,0%.

Отчет выполнен исходя из допущения, что уровень инфляции, приходящийся на последующие за 2020 года, будет находиться на том же уровне – 4%.

Прогноз изменения цен в строительстве

Прогноз изменения цен в строительстве составлен на основании данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск № 103, апрель 2018 г.

Прогноз изменения цен в строительстве

Квартал	Месяц, год	Фактические индексы цен к 01.01.91 г. с учётом НДС	КО-ИНВЕСТ №103	
			Коэффициент удорожания СМР поквартирный	Коэффициент удорожания СМР, КСМР
	июн.18	117,778	1,000	1,000
1	сен.18	118,621	1,007	1,005
2	дек.18	119,431	1,007	1,012
3	мар.19	120,207	1,006	1,018
4	июн.19	120,950	1,006	1,024

⁶ Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz_2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63

Квартал	Месяц, год	Фактические индексы цен к 01.01.91 г. с учётом НДС	КО-ИНВЕСТ №103	
			Коэффициент удорожания СМР поквартальный	Коэффициент удорожания СМР, КСМР
5	сен.19	121,660	1,006	1,031
6	дек.19	122,337	1,006	1,036
7	мар.20	122,980	1,005	1,042
8	июн.20	123,590	1,005	1,047
9	сен.20	124,167	1,005	1,052
10	дек.20	124,711	1,004	1,056
11	мар.21	125,222	1,004	1,061
12	июн.21	126,202	1,008	1,069
13	сен.21	126,883*	1,005	1,075
14	дек.21	127,557*	1,005	1,080

* Определяется Оценщиком с помощью функции MS Excel «Тенденция»

8.1.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Положительные экологические факторы

Оценщиком не были выявлены положительные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Негативные экологические факторы

Оценщиком не были выявлены негативные экологические факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

8.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

По результатам анализа данных, предоставленных Заказчиком, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены прочие факторы, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является Право пользования на условиях договора аренды объектом недвижимости: нежилым помещением по адресу: г. Москва, ул. Тюринина, д. 1 (помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3), общей площадью 241,2 кв.м.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, а так же по результатам АНЭИ (см. подраздел 7.4 «Анализ наиболее эффективного использования»), нежилого встроенного

помещения, общей площадью 241,2 кв. м, представляет собой помещение общественного питания.

На основании предоставленных данных, Оценщик сделал вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка помещений общественного питания.

Далее приведен анализ рынка общепита в г. Москве.

8.3. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки

Исследование рынка общепита Москвы, июль 2018 года⁷.

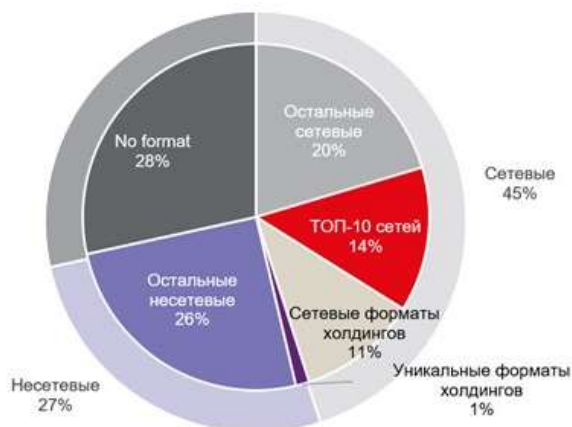
Аналитики консалтинговой компании JLL провели исследование ресторанного рынка Москвы, зафиксировав свыше 11 000 заведений общественного питания; почти четверть от этого объема составляет сегмент фастфуда.

Ресторанный рынок Москвы продолжает активно развиваться и прирастать новыми форматами. Согласно оценке JLL, в Москве сосредоточена 1/8 рынка общепита России: как свидетельствуют данные Росстата, всего в стране работают 88 000 заведений. В кафе и ресторанах москвичи тратят 41 доллар в месяц (по данным Росстата), что составляет 5,7% в структуре их расходов. Это в три раза больше, чем в среднем тратят на еду вне дома россияне, однако по этому показателю жители столицы по-прежнему отстают от европейцев, которые в месяц в среднем тратят 154 долларов (по данным Oxford Economics).

На столичном рынке общепита лидируют сетевые заведения, занимая 45%. При этом больше четверти рынка (26%) сосредоточено в руках крупнейших игроков – ресторанных холдингов и топовых сетевых компаний.

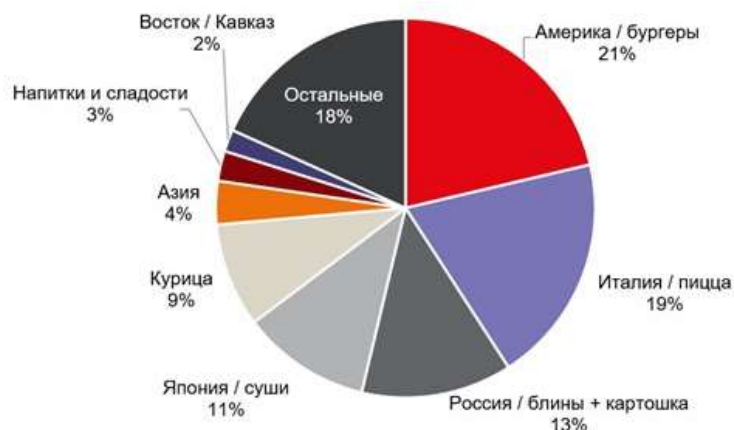
Рис. 8.1

Структура рынка F&B Москвы по количеству точек



Первое место по количеству заведений на московском рынке общепита среди форматов занял фаст-фуд. Его доля составила почти четверть от всего объема рынка качественного предложения – почти 2200 заведений. При этом самая большая доля – 21% – внутри этого сегмента принадлежит бургерам. Как отмечают аналитики JLL, в связи с проникновением на рынок тренда на смешение форматов и меню, бургеры стали почти обязательным элементом не только закусочных, но и премиальных ресторанов. Второе место с долей 19% закрепили за собой заведения фаст-фуда, фокусирующиеся на пицце, 13% у русской кухни и ее главных блюд – картошки и блинов. Замыкают пятерку лидеров в фаст-фуде заведения со специализацией на суши (11%) и блюдах из курицы (9%).

⁷ Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/12346>

Специализация заведений формата фаст-фуд в Москве

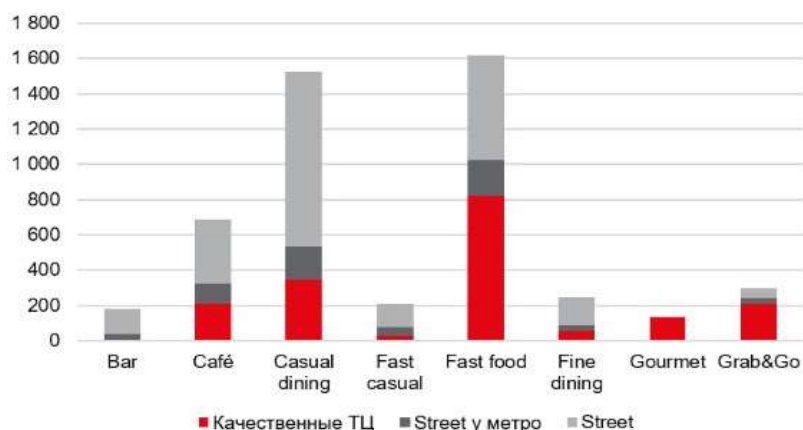
Самым динамично развивающимся сегментом московского рынка, по оценке экспертов JLL, стал fast casual, включающий в себя современные столовые free flow, крафтовые бургерные, кулинарии премиальных ресторанов и т.д. Доля этого сегмента, появившегося совсем недавно, за последние пару лет достигла 4%.

Такая динамика возникла благодаря смешению нескольких трендов: потребитель пресытился типовым предложением, при этом стремится тратить деньги более рационально и хочет персонального подхода. Аудитория более требовательно относится к качеству и экологичности продукции, но один из главных запросов – это новые гастрономические впечатления. Именно поэтому, как прогнозируют аналитики JLL, элементы «высокой кухни» будут все чаще проникать во все форматы общепита и перестанут ассоциироваться с высоким чеком: уже сегодня в ряде фуд-холлов представлены демократичные концепции «знаменитого шефа очень дорогого ресторана».

«С учетом последних трендов на смешение форматов и одновременно с этим кастомизацию и персонализацию кухни, сегментировать рынок становится все сложнее. Тем не менее мы видим зоны высокой и низкой конкуренции, исходя из концепций ресторанов. К высококонкурентным можно отнести фастфуд-заведения, специализирующиеся на пицце, суши и роллах, а также бургерах, – отмечает Оксана Копылова, руководитель направления аналитики торговой и складской недвижимости JLL. – Рестораны высокого уровня крайне редко фокусируются на каком-то одном продукте. Однако среди самых свежих трендов московского рынка – резкий рост конкуренции в сегменте заведений fine dining, специализирующихся на рыбном меню. Только за последний год открылись такие проекты, как «Рыба моя», «Волна», «Рыба мечты», «Комбинат», «Магадан», с фокусом на морепродукты и рыбу».

«Особняком стоят фуд-холлы, которые, появившись в 2014 году, продолжают набирать популярность. Только за 2017 год их количество удвоилось: были открыты «ГастроFerma», Eataly и гастрономический центр в парке «Зарядье», обновлены Черемушкинский и Центральный рынки, а в начале года запустился гастромаркет «Вокруг Света». Учитывая высокий интерес к этому формату, в будущем мы ожидаем усиления конкуренции в сегменте фуд-холлов в Москве», – добавляет Оксана Копылова.

Анализ выбора рестораторами локаций показал, что 70% заведений расположены на первых этажах жилых домов, в том числе в ключевых торговых коридорах исторической части города.

Структура размещения заведений общепита в Москве

«Порядка 30% ресторанов и кафе Москвы расположены в торговых центрах. При этом мы с каждым годом замечаем, что собственники стремятся увеличить количество операторов общепита в своих объектах: сейчас они в среднем занимают 5% арендуемых площадей, однако новые ТЦ уже на стадии проекта закладывают большую долю, а в процессе реализации наращивают ее до 8-9% и выше, – комментирует Полина Жилкина, руководитель отдела ритейл консалтинга департамента торговой недвижимости компании JLL. – Кроме того, мы наблюдаем постепенный поворот торговых комплексов от традиционных фуд-кортов в пользу концептуальных ресторанов и даже фуд-холлов, которые готовы предлагать штучные, несетевые проекты с аутентичной кухней, в том числе стартапы гастроэнтузиастов. Лидерами по доле разнообразных заведений общепита в структуре арендуемой площади ТЦ в Москве являются «Европейский» (16%), «Океания» (13%) и «Охотный ряд» (12%). Крупнейшей в абсолютном объеме площадкой под F&B располагает торговый центр «Авиапарк» (12000 кв.м), а также Columbus и «АФИМОЛЛ Сити», в каждом из которых еда занимает более 11000 кв.м».

По прогнозу компании JLL, в дальнейшем роль торговых центров как мест размещения концептуального общепита будет возрастать. Это не означает, что из торговых центров исчезнет фастфуд или фуд-корты, скорее к ним добавятся новые заведения интересных концепций, в основе которых лежит нестандартный продукт. Все это находится в общем тренде рынка на кастомизацию и индивидуальный подход к каждому гостю, вкусовые предпочтения которого становятся все более взыскательными.

Табл. 8.3

Данные по арендным ставкам торговых помещений (в том числе общественного питания) в г. Москве, в районе расположения объекта оценки⁸

Адрес	Арендная плата в месяц, руб.	Ставка аренды, руб./кв.м./год	Источник
Гурьевский проезд, 19к1	19 995	16 000	https://realty.yandex.ru/offer/8660284132929926800/
Россошанская ул, д. 4	52 576	10 170	https://realty.yandex.ru/offer/8660284132906863702/
Нагатинская набережная, 16	113 000	12 000	https://realty.yandex.ru/offer/8660284132903976886/
Варшавское шоссе, 125	547 906	11 865	https://realty.yandex.ru/offer/8660284132905792184/
улица Маршала Захарова, 5	290 000	12 000	https://realty.yandex.ru/offer/3182181979441958912/
Дубининская улица, 71	345 000	15 333	https://realty.yandex.ru/offer/5435727046991964697/

Источник информации: анализ Оценщика

⁸ Ставки не очищены от НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей

8.3.1. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Согласно проведенному анализу рынка (см. Табл.8.3), можно сделать вывод, что ценовой диапазон арендных ставок торговых помещений, расположенных на территории г. Москвы в районе расположения объекта оценки, на дату оценки составляет от 10 170 до 16 000 руб./кв.м./год, в зависимости от индивидуальных характеристик объекта.

8.4. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

Обычно используются следующие элементы сравнения:

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

8.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Скидки к ценам предложений

Влияние данного фактора на стоимость недвижимости определяется согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, ноябрь 2018, таблица 1.3.2:

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Удаленность от метро

Рыночная стоимость (ставка аренды) объекта коммерческой недвижимости формируется под влиянием множества факторов, одним из которых является удаленность от метро.

Стоимость коммерческих объектов, а также ставок аренды зависит от удаленности от метро, чем ближе объект недвижимости расположен относительно станции метро, тем дороже его стоимость (арендная ставка).

В соответствии с исследованиями, проведенными компанией «Атлант Оценка», поправка на удаленность от ближайшей станции метро составляет:

Табл. 8.4

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Источник информации: <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo>.

Состояние отделки коммерческих помещений

Влияние данного фактора на стоимость определяется в соответствии с данными информационно портала Статриелт⁹.

Табл. 8.5

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,90	0,94	0,92
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,11	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,11	1,22	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,14	1,09

Этаж расположения

Влияние данного фактора на стоимость определяется в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2018, страница 218, таблица 113:

Табл. 8.6

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

⁹ Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1603-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Площадь объекта оценки

Влияние данного фактора на стоимость определяется в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2018, страница 185, таблица 100.

Табл. 8.7

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Корректировка на величину операционных расходов

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»¹⁰:

Эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Расходы на аренду офисных, складских и других помещений главная статья затрат большинства фирм. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда переменные расходы оплачиваются отдельно». К таким переменным расходам относятся расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, предоставление телефонных линий, интернета и т.д. В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных отличаются.

Для удобства использования данных показателей в расчете величины арендной ставки Оценщик проанализировал ряд источников, которые отражают основные показатели рынка коммерческой недвижимости.

Одним из источников является «СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА», СРД № 19, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, где представлена сводная таблица операционных и эксплуатационных расходов в зависимости от сегментации объектов недвижимости.

Табл. 8.8

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

Класс недвижимости	А	В	С
Москва			
Офисные помещения:			
Операционные расходы	6 920	5 560	3 690
Эксплуатационные расходы	4 580	3 710	2 610

¹⁰ По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

Класс недвижимости	А	В	С
Москва			
Торговые помещения			
Операционные расходы	7 980	6 910	4 990
Эксплуатационные расходы	6 040	4 508	3 410
Складские помещения			
Операционные расходы	2 460	2 260	1600
Эксплуатационные расходы	2 050	1 490	1 020

Расценки даны с учетом НДС

В Информационно-аналитическом Бюллетене рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г. представлена информация о составе операционных расходов для коммерческой недвижимости в Москве:

Табл. 8.9

Состав операционных расходов

Состав операционных расходов	Доля
Налог на имущество	5%
Платежи за земельный участок	2%
Расходы на страхование	1%
Расходы на управление	30%
Коммунальные расходы	25%
Эксплуатационные расходы	35%
Расходы на рекламу маркетинг	2%
Итого:	100%

На основании двух указанных источников оценщиком составлена следующая таблица абсолютных корректировок:

Табл. 8.10

Состав операционных расходов по статьям и классам помещений, руб. на кв. метр в год

Состав операционных расходов	Класс помещений								
	Офисные			Торговые/ПСН			Производственно-складские		
	А	В	С	А	В	С	А	В	С
Налог на имущество	346	278	185	399	345	249,5	123	113	80
Платежи за земельный участок	138	111	74	160	138	100	49	45	28
Расходы на страхование	69	56	37	80	69	50	25	23	16
Расходы на управление	2076	1668	1107	2493	2073	1497	738	678	480
Коммунальные расходы	1730	1390	923	1995	1727	1247	615	565	400
Эксплуатационные расходы	2422	1946	1291	2793	2419	1747	861	791	560
Расходы на рекламу маркетинг	138	111	74	160	138	100	49	45	28

Источник информации: расчеты ООО «НацЭксперт», Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY, №238

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

При определении рыночной стоимости¹¹ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, 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.

Основные оценочные понятия (термины) используемые в отчете об оценке

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

¹¹ Федеральный закон от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется 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 № 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 (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 18).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

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 так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Сравнительный подход, согласно п. 12, п. 13 и п. 14 ФСО № 1:

«п. 12 Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

п. 13 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

п. 14 В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный подход согласно п. 22 ФСО № 7:

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;*
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);*
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);*
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);*
- вид использования и (или) зонирование;*
- местоположение объекта;*
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;*

- *экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);*
- *наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;*
- *другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;...»*

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Поскольку целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение стоимости права требования по арендным платежам (величины арендной платы) за право пользования объектом недвижимости, Оценщик принял решение о применении сравнительного подхода.

Доходный подход, согласно п. 13, п. 14, п. 15 ФСО № 1:

«п. 15. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

п. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

п. 17 В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход согласно п. 23 ФСО № 7:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход согласно п. 18, п. 19 и п. 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

«18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревание.»

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

«20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства...»

Затратный подход согласно п. 24 ФСО № 7:

«При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.»

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

9.2.1. Сравнительный подход

9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной ставки арендной платы объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа предложений по сдаче в аренду объекта недвижимости с применением количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹².

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения ставки аренды (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и исследуемого объекта. Если исследуемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют ставку аренды объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и исследуемого объекта. Положительная поправка вносится, если исследуемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных арендных ставок сравниваемых объектов могут не совпадать. В связи с этим, выбор значения скорректированной арендной ставки в качестве базиса для определения рыночной ставки арендной платы объектов недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной арендной ставки сравнимого объекта либо объекта, по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

¹² «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта аренды и возможность определения величины арендной ставки объектов методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м в год общей/полезной площади объектов-аналогов и рассматриваемых объектов недвижимости.

Обоснование выбора элементов сравнения

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

Далее в таблице приведены элементы сравнения при аренде объектов.

Табл. 9.1

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок аренды
Состав передаваемых прав на объект	Вид передаваемых прав на недвижимость Ограничения/обременения Функциональное назначение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Платеж эквивалентом денежных средств
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделки	Отличие цены предложения от цены сделки
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Условия совершения сделки
Условие времени продажи (даты предложения)	Изменение цен во времени
Характеристики месторасположения объекта	Адрес местоположения
	Зона расположения
	Транспортная доступность Ближайшее окружение
Физические характеристики объекта	Тип объекта недвижимости
	Состояние объекта
	Общая площадь
	Этаж расположения
Экономические характеристики объекта	Состав и наличие коммуникаций
	Охрана
	Текущее использование

Источник информации: расчет Оценщика

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов для объекта аренды

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик и характеристик рассматриваемого объекта недвижимости.

Ввиду того, что в свободном доступе на дату оценки отсутствуют предложения о сдаче в аренду торговых (в том числе под кафе) помещений на территории городских парков города Москвы, Оценщиком подобраны аналоги в районе расположения объекта оценки, возможные для использования под кафе, а так же бытовое обслуживание.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов*

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на улучшения	Аренда	Аренда	Аренда
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Экономические характеристики	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Вариант использования	ПСН (торговое)	ПСН (торгово-выставочное)	ПСН (торговое)
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Предложение	Предложение	Предложение
Время продажи (дата предложения)		дек.18	дек.18	дек.18
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Гурьевский проезд, 19к1	улица Генерала Белова, 2	Дорожная улица, 40
	Район, округ	Орехово-Борисово Южное, ЮАО	Орехово-Борисово Северное, ЮАО	Чертаново Южное, ЮАО
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Удаленность от метро	от 10 до 15 минут пешком	свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)
	Ближайшее окружение	Смешанная	Смешанная	Смешанная
	Тип недвижимости	Помещение	Помещение	Помещение
	Тип здания	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Вход	Общий	Общий	Общий
	Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее
	Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	15	33	300
	подвал	0	0	0
	цоколь	0	33	0
	1 этаж	15	0	0
	2 этаж и выше	0	0	300
	Этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Состав и наличие коммуникаций	Все	Все	Все	
Иные характеристики	Парковка	Есть	Есть	Есть
	Арендная ставка, руб./кв. м/год (без учета НДС)	16 000	12 018	10 169
Стоимостные характеристики	Наличие коммунальных и эксплуатационных расходов в составе арендной ставки	Включены в ставку (кроме электричества и уборки)	Не включены**	Эксплуатационные расходы
	Арендная ставка, руб./кв. м в год без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	14 181	12 018	8 425
Источники информации	Ссылка на источник	https://realty.yandex.ru/offer/8660284132929926800/	https://realty.yandex.ru/offer/3255678716039127976/	https://realty.yandex.ru/offer/5152180332219325768/

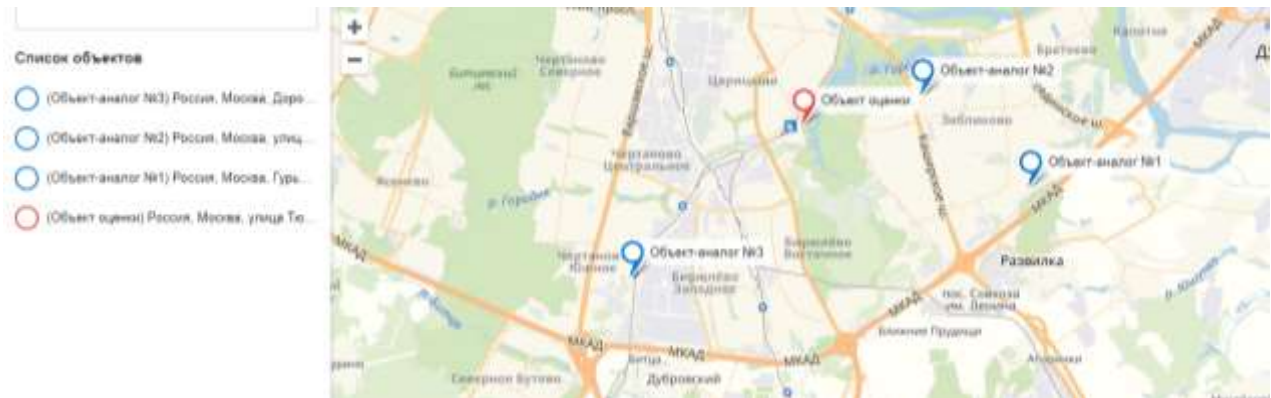
Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

** Согласно данным представителя продавца объекта-аналога №2, в арендную ставку не включены эксплуатационные и коммунальные расходы (только НДС).

Фрагмент схемы расположения объектов-аналогов представлен на рисунке ниже.

Рис. 9.1

Расположение объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Примечание к таблице

* Учитывая, что ставки аренды объектов-аналогов нежилых помещений включают в себя коммунальные платежи / эксплуатационные расходы, ставки аренды для расчета были уменьшены на их размер, который был рассчитан на основании данных Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY (см. «Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов»), а так же на основании доклада В. А. Вольновой «Анализ состава арендной ставки при оценке доходным подходом (на примере офисных помещений).

Табл. 9.3

Структура коммунальных платежей и операционных расходов по их видам¹³

№ п/п	Показатель	Значение по средним городам	Значение по городам-миллионникам
Структура коммунальных платежей по их видам			
1	Электроэнергия, %	—	52
2	Вода и канализация, %	—	6
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения), %	—	42
Структура эксплуатационных расходов по их видам			
1	Охрана, видеонаблюдение, сигнализация, %	15	17
2	Услуги связи, %	30	33
3	Уборка помещений, %	36	30
4	Уборка территории и вывоз мусора, %	3	2
5	СЭС и дезинфекция, %	1	1
6	Содержание лифтов, %	2	1
7	Техобслуживание, %	13	16

Таким образом, для объектов-аналогов №№2,3 арендная ставка уменьшена на величину эксплуатационных расходов в размере 1 744 рублей. Для объекта-аналога №1 арендная ставка скорректирована на электроэнергию и уборку, согласно вышеуказанной таблице.

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Анализ состава передаваемых прав на объект

Корректировка на вид передаваемых прав

В рамках настоящего отчета корректировка не вносилась в связи с тем, что объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

¹³ Источник: Информационный бюллетень «Российский оценщик» № 3 (108), 2011 год

Анализ наличия обременений и ограничений

В рамках настоящего Отчета анализ не проводился, так как объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на функциональное назначение

В рамках настоящего Отчета анализ не проводился, так как объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

В рамках настоящего Отчета анализ не проводился, так как объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ условий продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке

Поправка по данному показателю вносилась согласно СРД №23, ноябрь 2018, таблица 1.3.2, скидка на торг для торговой недвижимости варьируется в диапазоне 5-9%. Оценщик применил величину корректировки на уторговывание в размере среднего значения диапазона – 7 %.

Анализ времени продажи (даты предложения)

В рамках настоящего Отчета анализ не проводился, так как объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ характеристик местоположения объекта

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на арендную ставку 1 кв.м нежилого помещения. Местоположение объекта аренды характеризуется такими составляющими, как адрес местоположения (зона расположения), ближайшее окружение, удобство доступа к объекту и пр.

Корректировка на адрес местоположения (зону расположения)

В рамках настоящего Отчета анализ не проводился, так как объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на транспортную доступность

В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась, так как объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на ближайшее окружение

В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась, так как объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Удаленность от метро

Рыночная стоимость (ставка аренды) объекта коммерческой недвижимости формируется под влиянием множества факторов, одним из которых является удаленность от метро.

Стоимость коммерческих объектов, а также ставок аренды зависит от удаленности от метро, чем ближе объект недвижимости расположен относительно станции метро, тем дороже его стоимость (арендная ставка).

В соответствии с исследованиями, проведенными компанией «Атлант Оценка», поправка на удаленность от ближайшей станции метро составляет:

Табл. 9.4

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№1,2,3 вводилась в размере 10% $((1,10-1)*100)$; 15% $((1,15-1)*100)$; 15% $((1,15-1)*100)$ соответственно.

Анализ физических характеристик объекта

Физические характеристики объекта являются одним из основополагающих факторов, влияющих на арендную ставку 1 кв. м нежилого помещения. Физические характеристики нежилого помещения характеризуются такими составляющими, как вид помещения, наличие лифтов, состояние объекта, площадь объекта, этаж расположения, наличие коммуникаций.

Корректировка на тип объекта недвижимости

В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась, так как объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на состояние отделки коммерческих помещений

Влияние данного фактора на стоимость определяется в соответствии с данными информационно портала Статриелт¹⁴.

Табл. 9.5

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,90	0,94	0,92
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,11	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,11	1,22	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,14	1,09

Таким образом, учитывая состояние отделки объектов-аналогов, корректировка применялась на уровне верхней границе указанного выше диапазона в размере -6% $((0,94-1)*100)$.

Корректировка на общую площадь объекта

Влияние данного фактора на стоимость определяется в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2018, страница 185, таблица 100.

¹⁴ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1603-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

г. Москва (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№1,2 вводилась в размере -13% $((0,87-1)*100)$.

Для аналога №3 корректировка не применялась, ввиду того, что согласно тексту объявления «Помещение состоит из торгового зала, подсобных помещений, санузла. Используется вся площадь, включая лестницы и лестничные марши....». таким образом, введение корректировки на общую площадь не корректно.

Корректировка на этаж расположения

Влияние данного фактора на стоимость определяется в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2018, страница 218, таблица 113.

Табл. 9.6

Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Кoeffициент	ОО	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м		241,20	15	33	300
в т.ч.					
подвал	0,71	0,00	0	0	0
цоколь	0,75	0	0	0	0
1-ый этаж	1,00	241,2	15	33	0
прочие этажи	0,78	0,00	0	0	300
Доля площади подвала к общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади цоколя к общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1,00	1,00	1,00	0,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта		0,00	0,00	0,00	1,00
Удельный показатель коэффициента		1,000	1,000	1,000	0,780
Корректирующий коэффициент			1,000	1,000	1,282
Корректировка			0%	0%	28,21%

Источник информации: расчета Оценщика

Корректировка на наличие коммуникаций

В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась, так как объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ экономических характеристик

Корректировка на наличие охраны

В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась, так как объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на текущее использование

В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась, так как объект аренды и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Согласование скорректированных цен аналогов

Рыночная ставка арендной платы определяется как взвешенное значение цен предложений объектов-аналогов.

Весовые коэффициенты определяется в прямой пропорциональной зависимости от количества введенных корректировок – чем больше корректировок применялось, тем меньшее значение весового коэффициента и наоборот.

Расчет рыночной ставки арендной платы сравнительным подходом

Расчеты рыночной ставки арендной платы объекта аренды в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Табл. 9.7

Расчет рыночной ставки арендной платы сравнительным подходом

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная ставка, без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	[руб./кв.м/год]	Подлежит определению	14 181	12 018	8 425
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на улучшения	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Наличие ограничений и обременений	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	[руб./кв.м]	-	14 181	12 018	8 425
Экономические характеристики	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Вариант использования	торгово-бытовое	ПСН (торговое)	ПСН (торгово-выставочное)	ПСН (торговое)
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	[руб./кв.м]	-	14 181	12 018	8 425
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв.м]	-	14 181	12 018	8 425
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		-	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв.м]	-	13 188	11 177	7 836
Время продажи (дата предложения)		дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв.м]	-	13 188	11 177	7 836
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г. Москва, ул. Тюриня, д. 1	Гурьевский проезд, 19к1	улица Генерала Белова, 2	Дорожная улица, 40
	Округ, район	Бирюлево Восточное, ЮАО	Орехово-Борисово Южное, ЮАО	Орехово-Борисово Северное, ЮАО	Чертаново Южное, ЮАО
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Удаленность от метро	до 5 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)
	Корректировка	[%]	10,00%	15,00%	15,00%
	Ближайшее окружение	Смешанная	Смешанная	Смешанная	Смешанная

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена единицы сравнения	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	[руб./кв.м]	-	14 507	12 854	9 011
Физические характеристики	Тип недвижимости	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Тип здания	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Состояние отделки	Без отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее
	Корректировка	[%]	-6,00%	-6,00%	-6,00%
	Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Вход	Общий	Общий	Общий	Общий
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Общая площадь, кв. м	241,20	15,0	33,0	300,0
	Корректировка	[%]	-13,00%	-13,00%	0,00%
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	28,21%
	Состав и наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все	Все	Все
Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв.м]	-	11 864	10 512	10 859
Иные характеристики	Парковка	Есть	Есть	Есть	Есть
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв.м]	-	11 864	10 512	10 859
Общая валовая коррекция	-	-	4	4	4
Весовой коэффициент	-	-	0,333	0,333	0,333
Арендная ставка, без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	[руб./кв.м/год]		11 078		
Арендная ставка, без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	[руб./год]		2 672 014		

Источник информации: расчет Оценщика

Рассчитанная в рамках данного отчета ставка аренды **11 078 руб. без НДС** и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов соответствует анализу рынка, приведенному в разделе Анализа рынка.

В результате проведенных расчетов величина рыночной стоимости права пользования недвижимым имуществом (с указанием годовой арендной платы): Нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Тюринина, д. 1, помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3, общей площадью 241,2 кв.м., на дату проведения оценки составляет:

Адрес (местонахождение)	Площадь, кв. м	За кв. м. в год, без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	За помещение в год, без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов
г. Москва, ул. Тюринина, д. 1, помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3	241,2	11 078	2 672 014

9.2.2. Обоснование отказа от использования затратного подхода

Затратный подход согласно п. 18, п. 19 и п. 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

«18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревание.»

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

«20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства...».

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 услуга по предоставлению во временное пользование объекта недвижимого имущества, передача не самого объекта недвижимости (полное право собственности на него), а совокупности «частичных» прав – пользования и владения в течение определенного срока. 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 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).

Учитывая то, что стоимость услуги определяется для помещения в здании, проведение расчетов в рамках затратного подхода с определением рыночной стоимости здания, в котором предоставляются права пользования, Оценщик счел нецелесообразным, так как это может привести к значительной погрешности расчетов.

Таким образом, в рамках Отчета Оценщик отказался от применения затратного подхода в связи с тем, что расчеты будут иметь значительную погрешность и результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

На основании вышеизложенного Оценщик сделал вывод о нецелесообразности применения методов затратного подхода для оценки объекта оценки.

9.2.3. Обоснование отказа от использования доходного подхода

Доходный подход, согласно п. 13, п. 14, п. 15 ФСО № 1:

«п. 15. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

п. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

п. 17 В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход согласно п. 23 ФСО № 7:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на

основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

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

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 объектами аренды для извлечения этих доходов. Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычлняя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода. Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

Оценщик не располагает достаточным количеством информации, необходимой для реализации доходного подхода в рамках настоящего отчета. Реализация доходного подхода возможна только с использованием ряда допущений о возможной коммерческой деятельности на объекте, в котором предоставляются оцениваемые права пользования.

Ввиду недостаточной обоснованности подобных предположений результат расчетов может привести к значительной погрешности расчетов и результаты по данному подходу могут быть недостоверными. В условиях рынка на дату оценки данная задача вообще не решаема.

На основании вышеизложенного Оценщик сделал вывод о нецелесообразности применения методов доходного подхода для оценки объекта оценки.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящего отчета Оценщик использовал только сравнительный подход, расчеты другими подходами не проводились. Следовательно, сравнительному подходу присвоен вес равный 1,0.

В таблице ниже представлен результат расчета итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.

Табл. 10.1

Согласование результатов

Показатель	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Итого, руб.
Вес подхода, %	100	0	0	
Объект оценки	11 078	Не применялся	Не применялся	11 078

Источник информации: расчеты Оценщика

11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**11.1. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость**

Согласно Заданию на оценку от оценщика не требуется приводить в отчете об оценке суждение и сведения о вероятном интервале стоимости объекта оценки.

11.2. Итоговое заключение о величине стоимости

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 58/18-НЭК/1 от 21 декабря 2018 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщиком сделан вывод о том, что рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимости: нежилым помещением по адресу: г. Москва, ул. Тюриня, д. 1 (помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3), общей площадью 241,2 кв.м:

Адрес (местонахождение)	Площадь, кв. м	За кв. м. в год, без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	За помещение в год, без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов
г. Москва, ул. Тюриня, д. 1, помещение IV, эт. 1, комнаты 1-3, помещение VI, эт. 1, комнаты 1-3	241,2	11 078	2 672 014

Оценщик



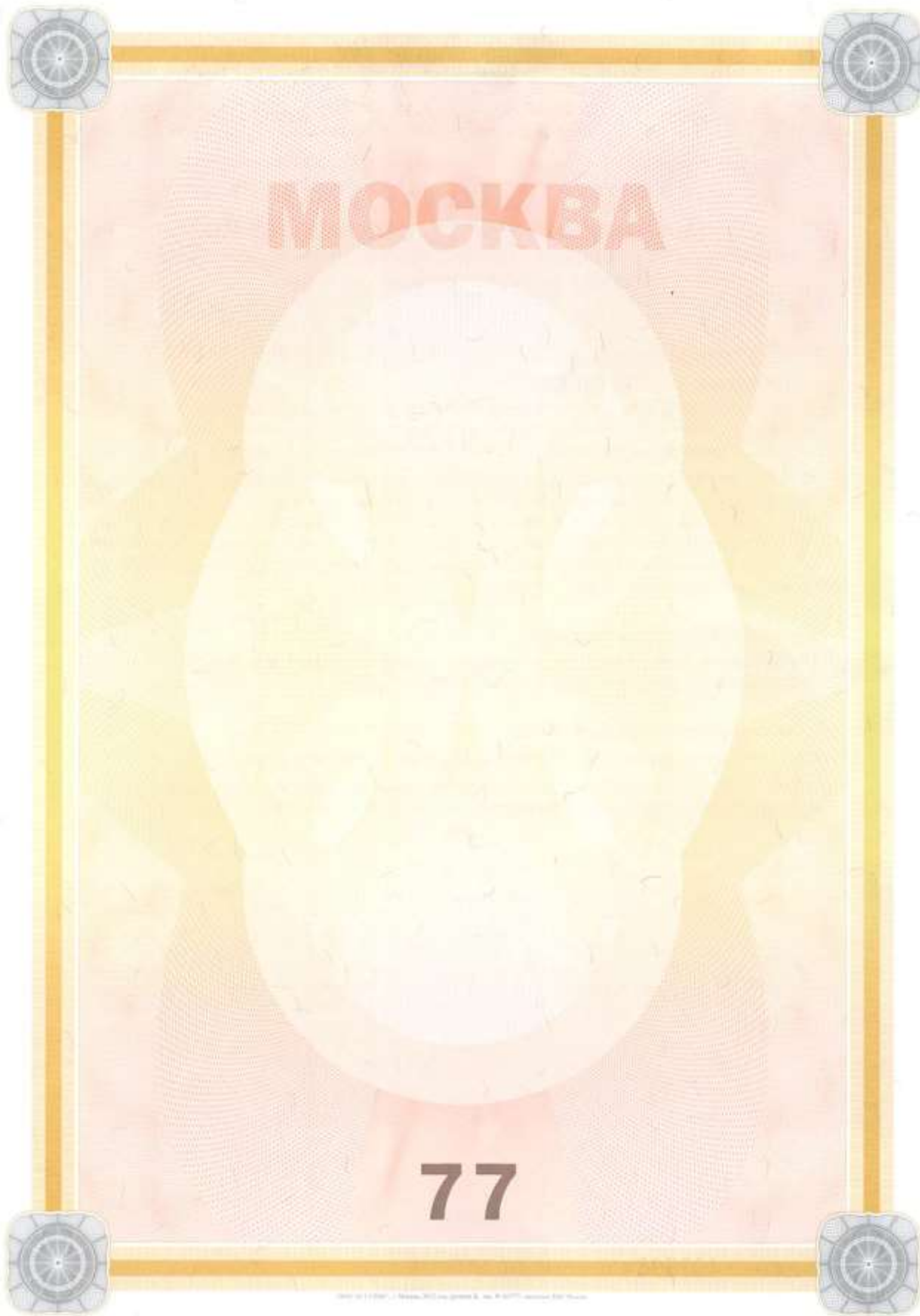
Шарапова А.Ю.


12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями и дополнениями.
5. Международные стандарты оценки (МСО 1-4). Выпуск 8, 2007 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р).
11. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие, г. Москва, 2007.
12. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости», СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997 г.
13. С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. Оценка стоимости недвижимости, М.: Интеррреклама, 2003 г.
14. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. - М.: Дело, 1995 г.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации	
Первое территориальное управление	
Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4	
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78	
к заказу 84 50 302347 от 22.11.2018 г.	

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

Форма 1а

№ дела БТИ 3860/18 Литер -
по состоянию на 10.12.2018 г.**Информация по зданию (строению)** нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	03809519

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Южный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Бирюлево Восточное		
Населенный пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Тюриня		
дом	1	корпус	строение
Иное описание местоположения			
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего, м2	3580,7	Количество квартир	0
кроме того площади, м2 в т.ч.	0,0	Материал стен	кирпичные
лестничных клеток	0,0	Год постройки	2007
технического подполья технического этажа	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вентиляционных камер	0,0	Подземных этажей	1, в том числе подвал
других помещений	0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
Площадь застройки, м2	3485,4	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	Нежилая площадь, м2 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	3580,7 0,0



02 50 18 0007061

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы "Государственный историко-архитектурный, художественный и ландшафтный музей-заповедник "Царицыно"		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	241,2	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	241,2
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес предварительно зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы

Первое территориальное
управление
Е.И. Быкова

Начальник Первого территориального
управления

Куц А. В.


Исполнитель



Самохвалова Н. С.

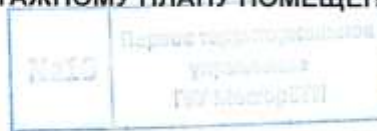
12.12.2018 г.

Руководитель группы
по экспертизе строений
и сооружений 1-го территориального
отдела Первого ТУ
И.И. Мармиданова

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Первое территориальное управление Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4 Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78 к заказу 84 50 302347 от 22.11.2018 г.	
--	---

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
 город Москва, улица Тюриня, дом 1



стр. 1

Помещение № IV Тип: Нежилое

ф.25

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	тамбур	3,3		3,3			460	общелит 10.12.2018 г.	
	2	кафе, кафетерий	164,6	164,6					общелит 10.12.2018 г.	
	3	тамбур	2,3		2,3				общелит 10.12.2018 г.	
Итого по помещению			170,2	164,6	5,6					
Нежилые помещения всего			170,2	164,6	5,6					
в т.ч. Общественного питания			170,2	164,6	5,6					

Помещение № VI Тип: Нежилое

ф.25

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	фотостудия	60,5	60,5				460	быт.обс 10.12.2018 г.	
	2	гардеробная	8,2		8,2				быт.обс 10.12.2018 г.	
	3	санузел	2,3		2,3				быт.обс 10.12.2018 г.	
Итого по помещению			71,0	60,5	10,5					
Нежилые помещения всего			71,0	60,5	10,5					
в т.ч. Бытового обслуживания			71,0	60,5	10,5					

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	241,2	225,1	16,1				
Нежилые помещения всего	241,2	225,1	16,1				
в т.ч. Бытового обслуживания	71,0	60,5	10,5				



02 50 18 0007060

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Тюриня, дом 1

стр. 2

Общественного питания	170,2	164,6	5,6			
-----------------------	-------	-------	-----	--	--	--

Адрес предварительно зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы

Экспликация на 2 страницах

12.12.2018 г.


Исполнитель



Самохвалова Н. С.

Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений 1-го инженерного
отдела ФКУ «ЦОС» ГУ
К.Д. Мельникова



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Первое территориальное управление Адрес: 107081, г. Москва, Преображенская пл., д. 4 Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78 к заказу 84 50 302347 от 22.11.2018 г.	
--	---

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	12.12.2018 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №:		3660/18	Квартал № 3660

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва				
Административный округ	Южный административный округ				
Муниципальный округ, поселение	Бирюлево Восточное				
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Тюрина				
дом	1	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Помещение №	-				
Примечание:					

Состояние объекта

Общий процент износа, %	3	на	2009	Год постройки	2007
Материал стен здания	кирпичные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный, Канализация - централизованная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - централизованное, Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка				
Высота потолков, м.	подвал = 2.90; 1 этаж = 4.60; 12.52; антресоль 1 = 2.40; 2 этаж = 3.00; 3.60;				

Адрес предварительно зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы

Начальник Первого территориального управления

Исполнитель

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 1-го территориального управления ГБУ МосгорБТИ



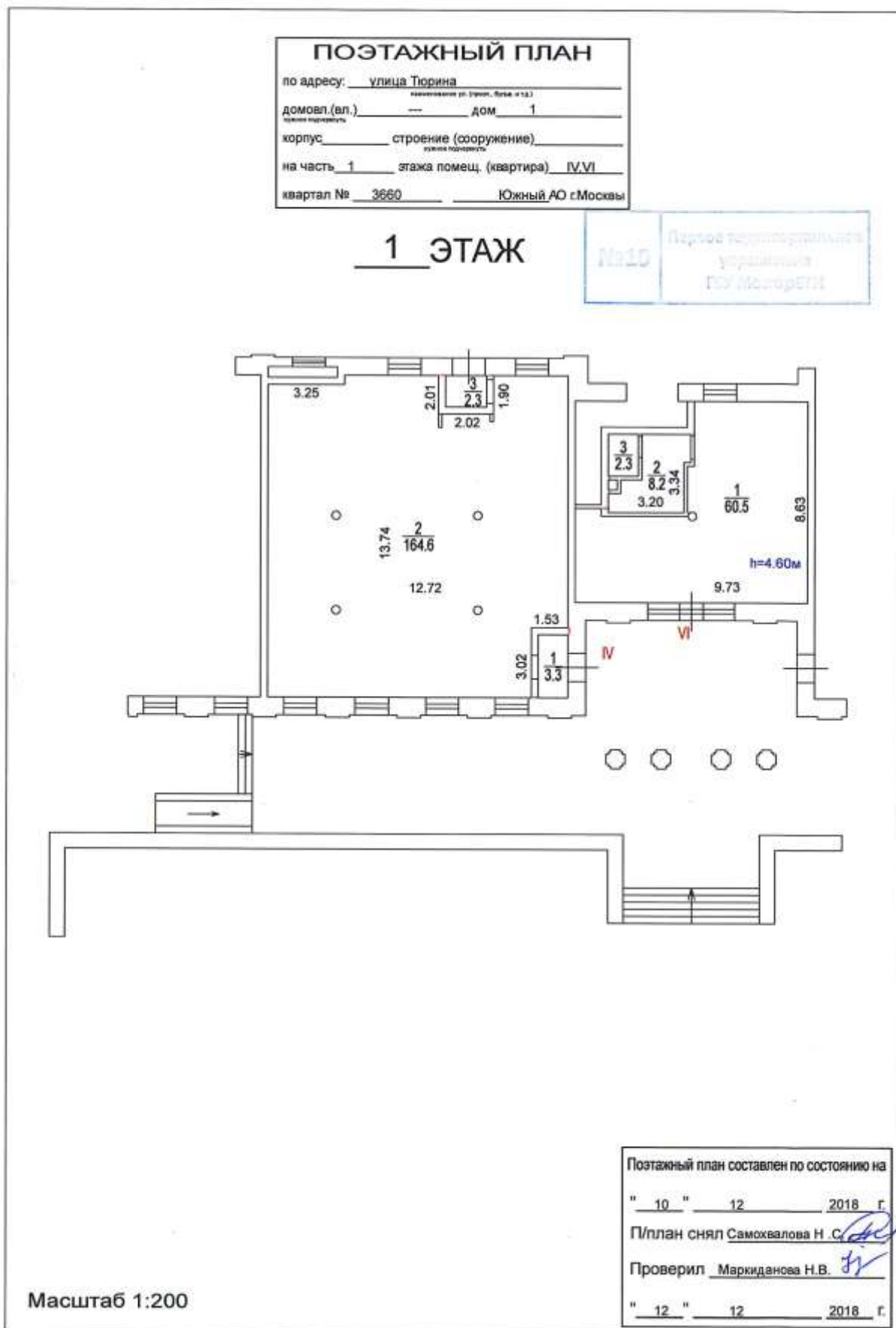
Заместитель начальника
Первого территориального
управления
Е.И. Быкова
Куц А. В.

Самохвалова Н. С.

12.12.2018 г.



02 50 18 0007062



											Аренда	20.06.2017	058/17	ООО "МЕРКАТОН" принимает в аренду недвижимое имущество - нежилые помещения II (этаж 1, ком.1-16, III (этаж 1, ком 1-3, антресоль 1-го этажа, ком.1-3, этаж 2, ком.1-3, Общая площадь 1 406,3 кв.м. с 20.06.17 по 19.06.22.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	------------	--------	--

2. Стоимость объекта, изменение балансовой стоимости, начисление амортизации

Первоначальная стоимость объекта	Изменение стоимости объекта			сумма	Балансовая (восстановительная) стоимость	Срок полного использования	Амортизация		На дату принятия к учету			метод начисления		Остаточная стоимость
	причина	наименование, номер документа	дата, операция				дата окончания	месячная норма, % годовая	сумма начисленной амортизации	наименование	начало начисления	окончание начисления	Остаточная стоимость	
623 231 672,43	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
			19.01.2011		623 231 672,43					30 642 224,07	Линейный	Февраль 2011	Февраль 2011	592 589 448,36
			31.12.2013		623 231 672,43	1 200	Ноябрь 2113	0,083	1,000	30 642 224,07	Линейный			592 589 448,36
			01.01.2016		623 231 672,43	1 200	Ноябрь 2113	0,083	1,000	48 819 814,62	Линейный	Январь 2016	Ноябрь 2018	574 411 857,81
				Итого	623 231 672,43				Итого	48 819 814,62			Итого	574 411 857,81

По состоянию на дату формирования отчетности:

Справочно балансовая стоимость в валюте _____ код по ОКВ _____ сумма _____
 (наименование валюты)

* Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект (недвижимость).

Оборотная сторона ф.0504031

3. Сведения о принятии к учету и о выбытии объекта

Отметка о приписке объекта к учету	Документ	дата	номер
	наименование	19.01.2011	

Отметка о выбытии объекта

Документ	дата	номер	Причина списания
наименование			

4. Сведения о внутреннем перемещении объекта и проведении ремонта

Накладная	номер	местонахождение объекта	Ответственные(-ые) лицо(-а)	Проведение ремонта							
				документ	сумма затрат	гарантийный талон (сертификат)	срок действия				
дата	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
19.01.2011	2	Подразделение организации "ГБУК "ТМЗ"Царицыно"	ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВ ГОРОДА МОСКВЫ (ОКУ ЮАО города Москвы (ГБУК "ТМЗ "Царицыно", плс 260564100096								

5. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование признаков, характеризующих объект*	Материалы, размеры и прочие сведения						Содержание драгоценных материалов (металлов, камней и т.п.)				
	основной объект	3	4	5	6	7	наименование	единица измерения	наименование	код по ОКЕИ	количество (масса)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Составляющие	ИТП (Индивидуальный тепловой пункт) абонент № 06-07-084										
Свидетельство о гос.регистрации	77 АО 407596 от 29.10.2012										
Площадь	3621,2 м2										
Контракт на право опер.управления	06-0052/09 от 05.06.2009										
Модернизация систем видеонаблюдения, охранной и пожарной сигнализации	по дог.230/15/К от13.01.2015 (работы с 13.01.2015 по 31.07.2015)										

* Для животных (многолетних насаждений, земельных участков) - порода (породность), кличка, метка, приметы (количество деревьев (кустов), номер участка (полосы), площадь в квадратных метрах).
 Проложение. Документация на объекты основных средств (паспорт, свидетельство, чертёж, модель, тип, марка и др.) на _____ л. в _____ экз.

Картонку заполнит _____ (подпись) _____ (должность) _____ (расшифровка подписи)

ВЕДУЩИЙ БУХГАЛТЕР
 ПАВЛОВА Е.Н.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1, всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30.03.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3660/18 (03809519)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование визит-центр
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Бирюлево Восточное
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Торина
Номер дома	1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь, 3621,2, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: жилое здание
1.5. Этажность: _____
количество этажей 2, количество подземных этажей: 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества _____
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2009
1.10. ГУП МосгорБТИ (Южное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного БТИ



И.П. Кобзева
(подпись)

О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)
Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного БТИ



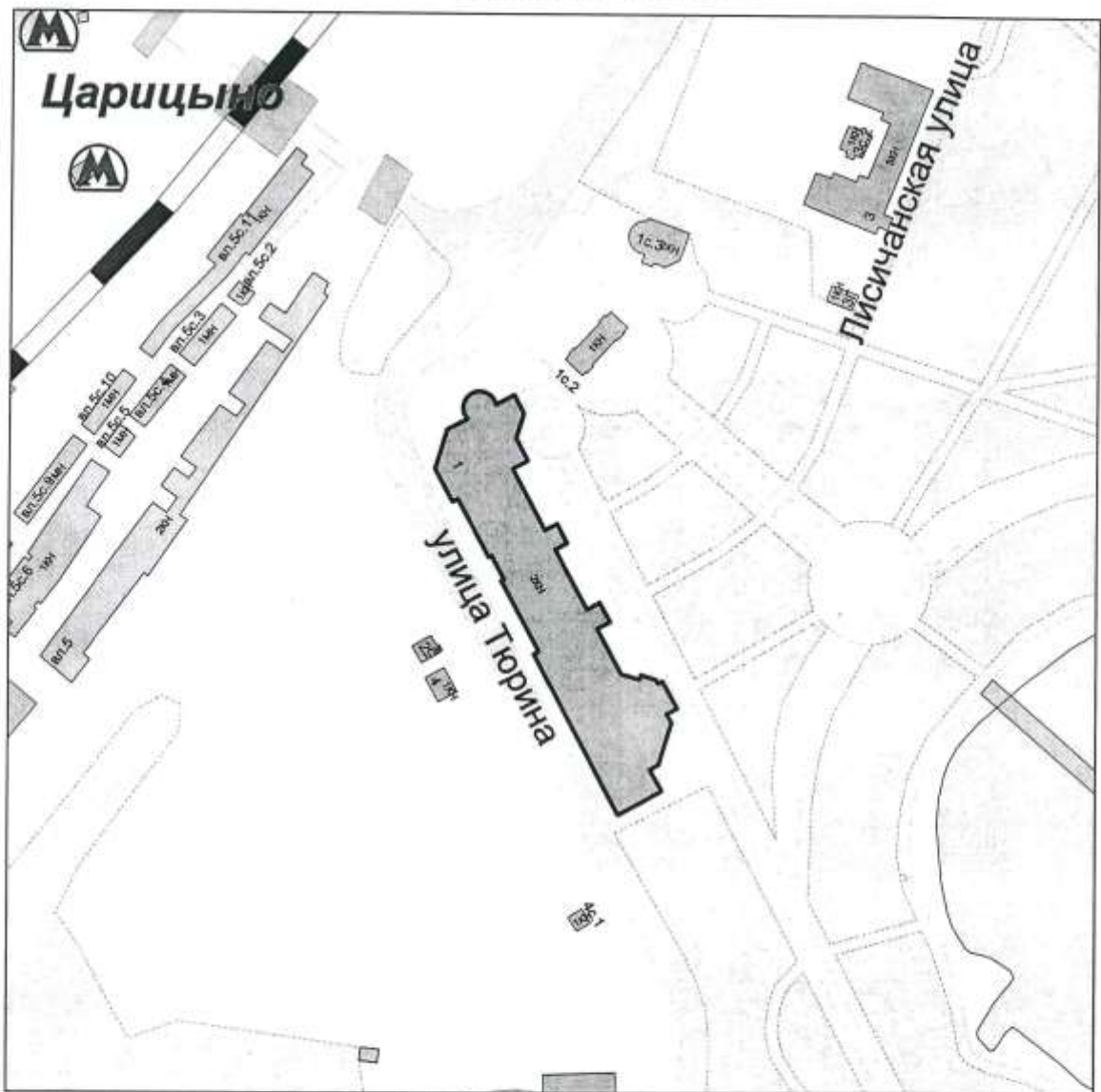
02 50 11 0098517

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 3660/18 (03809519)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Южного ТБТИ



(подпись)

М. П.

Кобаева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

О. Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов



Умне

Кобзева
Сергейна
Татьяна
Зав. Начальник
Южного ТБТИ

Григорьева И. И.
Инженер по качеству ЦОС
Южного ТБТИ



Леонова Л. Г.
Инженер АКУ
Южного ТБТИ



14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объект-аналог №1

Помещение свободного назначения, 15 м²
 Москва, Гурьевский проезд, 18с1
 м. Зebbькова 14 мин, м. Шаболовская 18 мин, м. Берзеско 13 мин

19 995 Р в месяц
 КУ включены
 +7 495 784-89-62
 Алексей Сергеевич

ИПОТЕКА 7,5% НА ВСЬ СРОК
 ЖК «НЕКРАСОВКА 2018»
2-КОМН. КВАРТИРЫ В МОСКВЕ
 ОТ 6 МЛН РУБ.
 в МИНУТ ДО МЕТРО

15 м² **5 комнат** **1 этаж**

Описание от арендодателя
 Лот №173349 Предложение от Собственника! Сдается павильон в капитальной пристройке жилого дома. Площадь: 15 м2. Подвесной потолок. Все коммуникации. Телефония и интернет. Пол: плитка, ламинат. Высота потолка 3,5 метра. Морские туалеты. Климатизация/кондиционирование. Пожарно-охранная сигнализация. Кроме алкоголя.

15 м² **5 комнат** **1 этаж**

Описание от арендодателя
 Лот №173349 Предложение от Собственника! Сдается павильон в капитальной пристройке жилого дома. Площадь: 15 м2. Подвесной потолок. Все коммуникации. Телефония и интернет. Пол: плитка, ламинат. Высота потолка 3,5 метра. Морские туалеты. Кондиционирование. Пожарно-охранная сигнализация. Кроме алкоголя.

Стоимость аренды 16000 руб/м2/год (20000 руб в месяц) УСН. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка. Алексей Сергеевич, доб. 226. ЛОТ №173349

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
 +7 495 784-89-62

Действует упрощенная схема налогообложения, без предоплаты, комиссии 0%, обеспечительный платеж 100%, КУ включены, субаренда

Объявление опубликовано 18 часов назад, рейтинг 3,6 из 5,0

Особенность	Обычный вариант
Кондиционер	есть
Доступ на объект 24/7	есть
Срочная сдача	есть
Мест на парковке	10
Вид	отличный
Количество телефонных линий	1
Выделенной электрической мощности	30 кВт

19 995 Р в месяц
 КУ включены
 +7 495 784-89-62
 Алексей Сергеевич

ИПОТЕКА 7,5% НА ВСЬ СРОК
 ЖК «НЕКРАСОВКА 2018»
2-КОМН. КВАРТИРЫ В МОСКВЕ
 ОТ 6 МЛН РУБ.
 в МИНУТ ДО МЕТРО

Объект-аналог №2

Торговое помещение, 33 м²
 Москва, улица Генерала Белова, 2
 М Димитровская 22 мин, М Орехово 14 мин, М Шатурская 16 мин, М

39 000 Р в месяц ▲
 1 этаж из 2
 +7 916 756-78-85
 Михаил
 АГЕНТСТВО

В избранное

8 часов назад Просмотры 341

Предложено рядом

22 мин Метро Димитровская

Рекомендуемое назначение: продуктовый магазин.

Описание от арендодателя

Сдается в аренду документально площадь в Торговом Доме на первом этаже, общей площадью 33 м2 Хороший ремонт, отличная проходимость, 1-я линия, улица Генерала Белова 2. Отдельно стоящее здание с парковкой. Прямая аренда от собственника, без посредников. Предоставление юридического адреса. Помещение свободно. Наличие парковочных мест в достаточном количестве. Работаем с агентствами, выплачиваем половину месячной стоимости аренды за поиск арендатора.[#1112690M]

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
 +7 916 756-78-85 Михаил АГЕНТСТВО

НДС включен, предоплата 100%, без комиссии, без обеспечительного платежа, без залога, прямая аренда

Объявление обновлено 6 часов назад, размещено 20 декабря 2017

Отделка	хороший ремонт
Интернет	есть
Охрана	нет
Доступно объект 24/7	нет
Лифт	нет
Вход	общий
Парковка для гостей	нет
Возможность выбрать оператора связи	нет
Возможность добавить телефонные линии	есть

39 000 Р в месяц ▲
 1 этаж из 2
 +7 916 756-78-85
 Михаил
 АГЕНТСТВО

Объект-аналог №3

Помещение свободного назначения, 300 м²
 Москва, Дорожная улица, 40
 м. Улица академика Янгеля 10 мин. м. Аннино 21 мин. м. Прахово 23 мин.

300 000 Р в месяц
 2 этаж из 3
 +7 916 017-23-90
 Валентин
 агент

Байкал Сервис
 Транспортная компания
 Быстрая и надежная доставка.

300 м²
 2 этаж
 из 3 в здании

Описание от арендодателя
 Сдам торговое помещение (прямая аренда) расположенное на 2 этаже по адресу: ул. Дорожная 40.
 - Общая площадь: 300 м². Отдельный вход. Помещение состоит из торгового зала, вспомогательных помещений, санузла.
 Используются волюфрады, вольфрамовые лампы и люминесцентные лампы.
 - Высота потолков – 3,5м.
 - Выделенная мощность на здании: 50 кВт. На 1 этаже продуктовый магазин. Большая парковка перед зданием. Через дорогу железнодорожная станция «Красный строитель». Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:
 +7 916 017-23-90 Валентин
 агент

Без предоплаты, без комиссии, без обеспечительного платежа, прямая аренда
 Объявление обязательно 10 декабря, размещено 25 июля

Район
 Карты продажи, аренды и прогноза окупаемости для всего города.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 872433

Настоящий диплом выдан

Анне Марановой
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *20 ноября 2006* г. по *05 октября 2007* г.

прошел(а) профессиональную подготовку в *ООО «НацЭксперт»* по специальности *«Специалист по управлению персоналом»* и получил(а) квалификацию *«Специалист по управлению персоналом»*.

Диплом удостоверяет право *Анны Марановой* на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Профессий, требующих от обладателя профессионального образования специальных знаний и практических навыков»* и *«Специальности «Специалист по управлению персоналом»*.

Государственная аттестационная комиссия решением от *05 октября 2007* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Марановой*

Анны Юрьевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Профессий, требующих от обладателя профессионального образования специальных знаний и практических навыков»* и *«Специальности «Специалист по управлению персоналом»*.

Диплом удостоверяет право *Анны Юрьевны* на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Профессий, требующих от обладателя профессионального образования специальных знаний и практических навыков»* и *«Специальности «Специалист по управлению персоналом»*.

Диплом удостоверяет право *Анны Юрьевны* на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Профессий, требующих от обладателя профессионального образования специальных знаний и практических навыков»* и *«Специальности «Специалист по управлению персоналом»*.

Диплом удостоверяет право *Анны Юрьевны* на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Профессий, требующих от обладателя профессионального образования специальных знаний и практических навыков»* и *«Специальности «Специалист по управлению персоналом»*.

Диплом удостоверяет право *Анны Юрьевны* на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Профессий, требующих от обладателя профессионального образования специальных знаний и практических навыков»* и *«Специальности «Специалист по управлению персоналом»*.

Диплом удостоверяет право *Анны Юрьевны* на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Профессий, требующих от обладателя профессионального образования специальных знаний и практических навыков»* и *«Специальности «Специалист по управлению персоналом»*.

Диплом удостоверяет право *Анны Юрьевны* на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Профессий, требующих от обладателя профессионального образования специальных знаний и практических навыков»* и *«Специальности «Специалист по управлению персоналом»*.

Диплом удостоверяет право *Анны Юрьевны* на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Профессий, требующих от обладателя профессионального образования специальных знаний и практических навыков»* и *«Специальности «Специалист по управлению персоналом»*.

Диплом удостоверяет право *Анны Юрьевны* на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Профессий, требующих от обладателя профессионального образования специальных знаний и практических навыков»* и *«Специальности «Специалист по управлению персоналом»*.

Город *Москва*



Регистрационный номер *754-42*

100% бумага, 100%

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ		ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90152/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
г.Москва		30 октября 2017 г.	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболска, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056934, КПП 772501001 р/с 40701810901300003355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018102000000000593, БИК 044525593		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Шаропова Анна Юрьевна Адрес регистрации и/или ИНН: 502477877910		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 30 октября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. вкл. очительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 16000 руб. (Шестнадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 20 ноября 2017 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 30 октября 2017 г. по 31 декабря 2018 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 30 октября 2017 г. по 31 декабря 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.		

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Шарапова Анна Юрьевна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Александровича, действующего на основании доверенности №9287/14 от 17-ноября 2014 г.

Договор (Первичный/Протокол) - Первичный



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001922/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001922/18 от 20.07.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Национальная экспертная компания»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	119048, г. Москва, Комсомольский просп., д.46, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 000 (Четыре тысячи) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» августа 2018 г. по «17» августа 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



М.П.
«20» июля 2018г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь: Общество с ограниченной
ответственностью «Национальная экспертная
компания»
Генеральный директор на основании Устава

М.П.
«20» июля 2018г.

(Мартьянов А.В.)