



ВЕГА НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
ОЦЕНКА

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 04-20-0226

Об определении рыночной стоимости величины ставки арендной платы (в год за всю площадь с учетом НДС и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов) за пользование объектом: Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенными по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2 .

Дата оценки: 02 марта 2020 г.

Дата составления отчета: 06 марта 2020 г.

Заказчик: ГАУК г. Москвы ПКХО «Красная Пресня»

Оценщик: ООО «Независимая экспертная оценка Вега»

Москва, 2020 г.



ВЕГА НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
ОЦЕНКА

125315, г. Москва,
Ленинградский пр-т, д.80,
корп. 16, офис 504
тел. (495) 414-10-70
www.NeoWega.com
e-mail:Info@neo-wega.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на оказание услуг № 04-20-022 от 28 февраля 2020 г., который составили между собой ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня» и ООО «Независимая экспертная оценка Вега», была выполнена работа по определению рыночной стоимости величины ставки арендной платы (в год за всю площадь с учетом НДС и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов) за пользование объектом: Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2

Оценка рыночной стоимости оцениваемых объектов была произведена по состоянию на 02 марта 2020 г. и выполнена в соответствии с:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в действ. редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- Федеральным Стандартом Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению: рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 02 марта 2020 г., округленно, составляет:

Рыночная стоимость величины ставки **арендной платы в год за всю площадь с учетом НДС и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов** за пользование объектами: Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2

1 467 000 (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч) рублей

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Независимая экспертная оценка Вега»

М.П.



/К.С. Назаров/

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	11
7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
7.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	14
8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	14
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ ВАРИАНТЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	16
8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	18
8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	21
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	23
10.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	23
10.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
10.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	25
10.4 ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	27
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	38
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	39
14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	39
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ ЗАКАЗЧИКА	51

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основания для проведения работ:	Договор на оказание услуг № 04-20-022 от 28 февраля 2020 г.		
Объект оценки:	Ставка арендной платы (в год за всю площадь с учетом НДС и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов) за пользование объектом: Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2		
Объект аренды:	Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2		
Адрес объекта аренды:	г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2		
Правообладатель(и) объекта оценки:	ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»		
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Назначение оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений		
Оцениваемые права:	Право аренды		
Обременения, сервитуты объекта аренды:	Аренда		
Дата оценки:	02 марта 2020 г.		
Дата составления Отчета	06 марта 2020 г.		
Дата осмотра Объекта оценки	02 марта 2020 г.		
Порядковый номер Отчета	04-20-022б		
В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная стоимость объекта оценки округленно составила:			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Рыночная стоимость величины ставки арендной платы в год за всю площадь с учетом НДС и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов за пользование объектами: Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2 .	Обосновано не применялся	1 467 000 (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч) рублей	Обосновано не применялся

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объекта оценки	Ставка арендной платы (в год за всю площадь с учетом НДС и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов) за пользование объектом: Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2
Объект аренды:	Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2
Адрес объекта аренды:	г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Оцениваемые права:	Право аренды
Существующие ограничения (обременения) объекта аренды	Аренда
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Назначение оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
Правообладатель(и) объекта оценки:	ГАУК г. Москвы ПККО «Красная Пресня»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки:	02 марта 2020 г.
Дата осмотра объекта оценки	02 марта 2020 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и все необходимые материалы для проведения работ по оценке недвижимого имущества были предоставлены Заказчиком в срок. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в п.8.2 настоящего Отчета
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке рыночной стоимости
Форма отчета:	Письменная
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Полный перечень указан в п. 4 настоящего Отчета
Определение границ интервала стоимости недвижимости, являющейся объектом оценки	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, являющейся Объектом оценки, не требуется.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки		
Вид субъекта гражданских прав	Юридическое лицо	
Наименование	ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»	
Реквизиты	Юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Мантулинская, д.5, стр.2 ИНН:7703032947 КПП(ОГРН):770301001 ОГРН 102773962188 Тел.: +7(499) 256-13-02	
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора		
Оценщик – специалист-оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Фриж Максим Игоревич
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер № 986.86 от 17.05.2010 г.
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Высшее юридическое, квалификация юрист эксперт-криминалист по специальности юриспруденция, диплом о высшем образовании БВС № 0374278 выдан 27 июля 2000 г. Волгоградский юридический институт МВД РФ. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Курганский государственный университет» диплом о профессиональной переподготовке ПП №793325, регистрационный номер 55. (Программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 0991R/776/F0035/20 АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 14 февраля 2020 г. по 13 февраля 2021 г. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности, лет	Стаж работы в области оценочной деятельности 8 лет.
	Контактный телефон:	8-495-414-10-70
	Эл. почта:	Info@neo-wega.ru
	Почтовый адрес:	г. Москва, Ленинградский проспект, дом 80, корп. 16, офис 504
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		
Оценщик – контрактор	Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертная оценка Вега»
	Место нахождения юридического лица	125315, г. Москва, ул. Асеева, д. 8, офис 74
		Банковские реквизиты:
	ОГРН	1147746893326
	Дата присвоения ОГРН	06.08.2014 г.
	ИНН / КПП	7718992770/771401001
	Банковские реквизиты	р/счет 40702810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593
	БИК	044525593
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 922/1598495412 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 10.09.2019 г. по 24 часа 00 минут 09.09.2020 года. Страховая сумма: 35 000 000 (тридцать пять миллионов) рублей	
Сведения о независимости юридического лица	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.	
Сведения о других специалистах		
Сведения о других специалистах	Не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную и ликвидационную стоимости объекта оценки.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

12. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полноты достоверности полученной от продавцов информации, которые зачастую увеличивают стоимость/аренду своих объектов и физические параметры, чтобы заинтересовать потенциального покупателя ещё до физического просмотра объектов недвижимости.

13. Оценщик не несет ответственности за изменение продавцом, представленных в данном отчете объявлений по продаже/аренде объектов недвижимости, после даты оценки, в частности: цена продажи/аренды объекта недвижимости, торг и т.д., а также удаление данных объявлений из сети Интернет и базы WinNER.

14. Все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

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

16. По согласованию с Заказчиком от Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения.

17. Оценка рыночной стоимости производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Также Оценщик использовал стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

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

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 8.3 настоящего Отчета, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в приложении 4 к настоящему Отчету.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в соответствии с Договором на оказание услуг № 04-20-022 от 28 февраля 2020 г. является объект недвижимости – Ставка арендной платы (в год за всю площадь с учетом НДС и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов) за пользование объектом: Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2 Объектом аренды является Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2 .

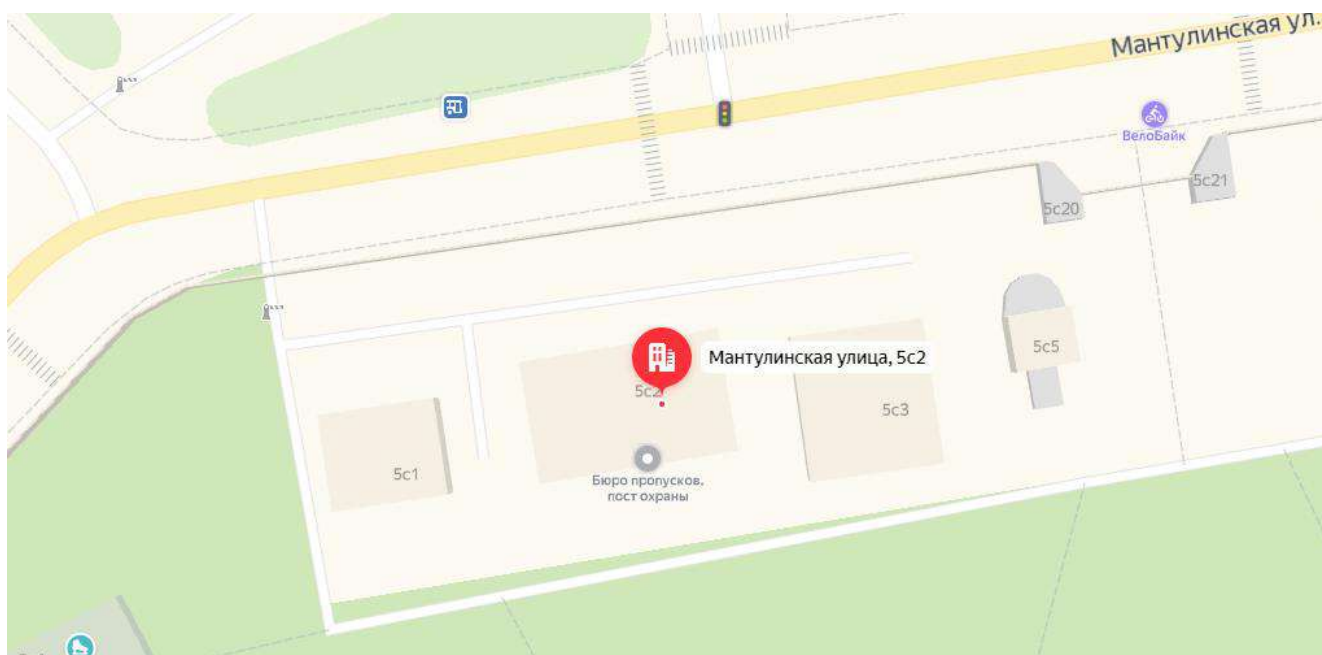


Рис. 1. Местоположение объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>)

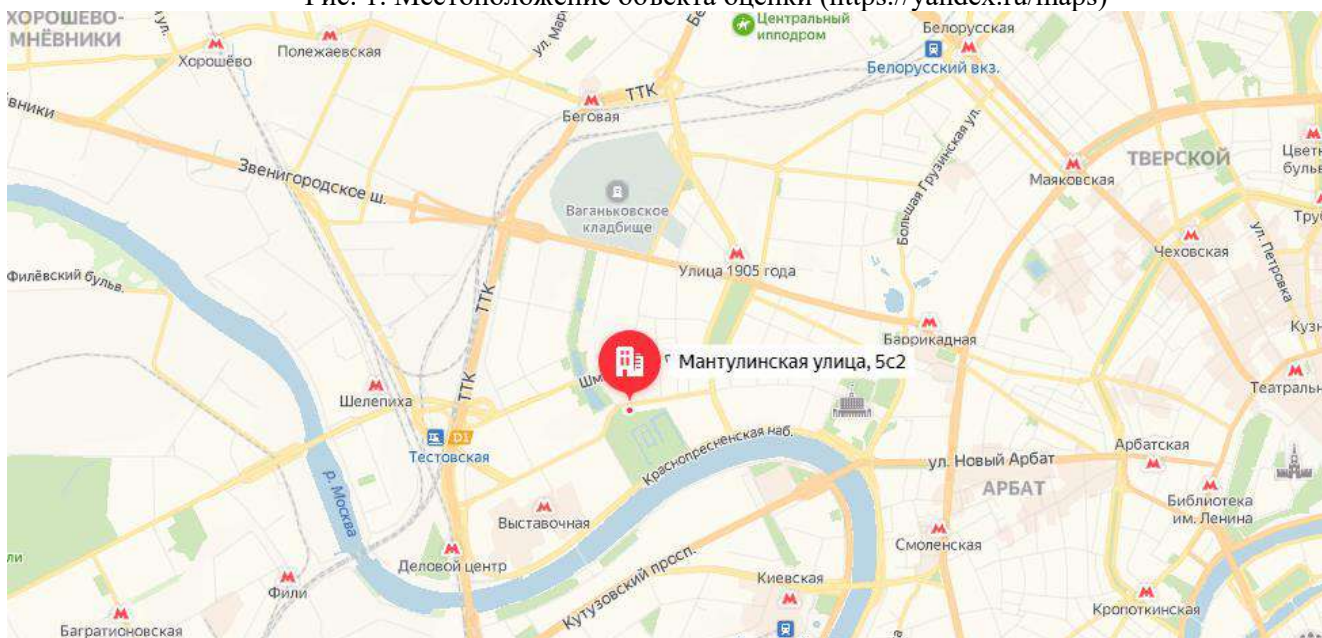


Рис. 2. Местоположение объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>)

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Право оперативного управления – ГАУК г. Москвы ПКиО «Красная Пресня»

В рамках Отчета было определено право аренды. Права аренды — термин Международных стандартов оценки (МСО), также переводимый иногда как интерес арендатора, интерес съемщика или интерес лизгольда; — это права распоряжения собственностью, создаваемые условиями договора аренды, в противоположность общим правам собственности на имущество (движимое и недвижимое). Прав аренды ограничиваются условиями конкретного соглашения об аренде: например, оно может устанавливать срок действия аренды, допускать или не допускать разукрупнение имущества или сдачу его целиком или частично в субаренду другим сторонам.

В рамках настоящей оценки под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и в силу договора. Оценщики проанализировали возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

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

При анализе возможных обременений оцениваемого объекта Оценщиком от Заказчика была получена информация об отсутствии обременений объекта оценки.

При подготовке отчета об оценке обременения прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки обременения при расчете стоимости объекта оценки не учитываются.

7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

Перечень документов предоставленных Заказчиком (таблица 7.2.1):

Таблица 7.2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

№ п/п	Вид документа
1	Свидетельство о государственной регистрации от 27.12.2013 г.
2	Поэтажный план от 14.05.2013 г.
3	Экспликация от 12.07.2001 г.

Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены на основании вышеперечисленных правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

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

7.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пресненский район — район в Москве, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Пресненский

На территории района имеется значительное количество заводов и фабрик (постепенно осуществляется их вывод с территории), Дом Правительства РФ, крупные деловые комплексы (Москва-Сити, Центр международной торговли).

Ранее Краснопресненский район был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Ввиду строительства бизнес-центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города округ теряет свой промышленный потенциал.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2

Описание объекта оценки представлено в таблице 7.4.1.

Таблица 7.4.1. Описание Объекта оценки

Наименование характеристики	Характеристика
Характеристика местоположения объекта оценки	
Местоположение:	г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2
Район:	Пресненский
Удаленность от метро:	Транспортная доступность
Экологическая обстановка:	Относительно благоприятная
Близость к скоростным и городским магистралям:	ТТК
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):	Хорошая
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка):	Хорошее
Типичное использование окружающей недвижимости	Офисная, торговая, жилая
Обеспеченность инфраструктурой (субъективная оценка):	Хорошая
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района жилой зоны
Плотность застройки	Средняя плотность застройки
Описание здания, в котором располагается объект оценки	
Характеристика здания (общая информация)	
Текущее использование	Нежилое
Год постройки здания	1917
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Этажность здания (без учета подземных этажей)	3
Количество подземных этажей	1
Группа капитальности	II
Конструктивные характеристики	
Фундамент	н/д
Материал стен	Кирпичный
Наружные и внутренние капитальные стены	н/д
Перекрытия	н/д
Описание объекта оценки	
Общая площадь объекта оценки, кв. м.	124,5
Этаж расположения	2
Наличие отдельного входа	Вход из общего коридора
Состояние внутренней отделки	Стандартная отделка
Общее техническое состояние	Хорошее
Функциональное назначение	Досуговое, социальное, культурно-массовое
Инвентаризационная стоимость, руб.	н/д
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Юридическое описание объекта оценки	
Имущественные права на объект аренды	Оперативное управление
Кадастровый номер	Нет данных
Правообладатель(и) объекта оценки	ГАУК г. Москвы ПКЮ «Красная Пресня»
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Специфика объекта оценки	
В данной оценке количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлены	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
В данной оценке другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.	

Определение износа здания, в котором располагается объект аренды

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ, функциональное старение, внешний или экономический износ. Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

В связи с тем, что объектом оценки является встроенное помещение (квартира), целесообразно определить износ и устаревания здания в целом.

Износ можно определить, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных неблагоприятных факторов.

Поскольку объекты могут подвергаться одновременно разным видам износа и обесценивания, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ – Исов., рассчитываемый по формуле:

$$\text{Исов} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Ивн}), \text{ где:}$$

Исов. – общий накопленный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифункц – функциональный износ;

Ивн – внешний износ.

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Эксперты сочли разумным определить физический износ косвенным методом, так как документация на сооружения отсутствует в материалах дела.

Таблица 1. Оценка физического износа зданий косвенным методом

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отстаивания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», М., 2002

Износ здания, в котором располагается объект оценки, равен 35%.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Картина экономики. Июль 2019 года¹.

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

¹ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, помещения свободного назначения, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку помещений офисного назначения. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ ВАРИАНТЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ²

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве и области. Январь 2019

В январе 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади - на 26%.

Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в январе снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245\$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублевые ставки снизились на 10%.

Объем предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в январе снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объему предложения в январе были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее - торговые помещения (9%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 972	16 675	1 220	0,62	16 331
К декабрю 2018	▼ -34%	▼ -23%	▼ -26%	▲ +13%	▼ -2%
К январю 2018	▼ -29%	▼ -16%	▼ -5%	▲ +35%	▼ -12%

Торговая недвижимость

В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 376 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь - на 41%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв.м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади – на 41%. Объем предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв.м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	22	485	6,686	0,304	70 443
К декабрю 2018	▼ -24%	▼ -15%	▼ -29%	▼ -7%	▲ +12%
К январю 2018	▼ -44%	▲ +3%	▼ -25%	▲ +32%	▲ +6%

² <http://rrg.ru/analytic/review/>

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	354	2 193	102,268	0,289	25 858
К декабрю 2018	▼ -30%	▼ -45%	▼ -41%	▼ -16%	▼ -7%
К январю 2018	▼ -39%	▼ -57%	▼ -48%	▼ -14%	▼ -9%



Офисная недвижимость

В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	95	1 197	36,403	0,383	27 576
К декабрю 2018	▼ -32%	▼ -29%	▼ -34%	▼ -4%	0%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -15%	▼ -28%	▲ +24%	-0%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	974	9 190	489,695	0,503	15 965
К декабрю 2018	▼ -38%	▼ -16%	▼ -26%	▲ +19%	0%
К январю 2018	▼ -34%	▼ -8%	▼ -17%	▲ +27%	▼ -1%



Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в январе 2019 г. снизился на 28% по количеству и на 21% по общей площади и составил 527 объектов общей площадью 584 тыс. кв.м.

Средняя ставка в январе сократилась на 1% и составила 6 322 руб./кв.м/год.

Производственно-складские помещения

ПСР	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	527	3 610	584,499	1,109	6 322
К декабрю 2018	▼ -28%	▼ -21%	▼ -21%	▲ +9%	▼ -1%
К январю 2018	▲ +7%	▲ +29%	▲ +34%	▲ +25%	▼ -6%



8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости представлены в Таблице 8.4.1.

Таблица 8.4.1. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения Метро, расстояние от метро (минут пешком)	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Расположение относительно красной линии	
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В I квартале на рынке аренды коммерческой недвижимости наблюдалось незначительное повышение объема предложения при росте ставок. Так как рынок аренды традиционно более оперативно реагирует на изменение рыночной конъюнктуры, это может свидетельствовать о росте деловой активности и росте предложения, которые пока являются несущественными.

2. На рынке аренды роста спроса почти не отмечалось.

3. Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды можно выделить:

- По объектам в центре ставки значительно возросли, то по объектам за пределами Садового Кольца, наоборот, уменьшились.
- По street-retail спрос на рынке аренды по объектам в центре вырос, а за пределами центра – снизился, на рынке аренды эта динамика была продолжением тенденции конца 2017 года.
- Ставки по офисным объектам за исключением ставок по объектам за пределами центра снизились.
- Цены по производственно-складским помещениям выросли, а ставки почти не изменились.

4. Стагнация на рынке коммерческой недвижимости продолжается. Подтверждается прогноз, что в силу системного характера проблем в макроэкономике, быстрого выхода из этой ситуации ожидать не приходится.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ³

Согласно п. 13 ФСО № 7, 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.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,

- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Анализ наиболее эффективного использования земли, как свободной, выполняется в следующих случаях:

- при необходимости отдельной оценки земельного участка;
- при выборе объектов для сравнительного подхода.

В соответствии с ФСО-7 анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки,

³ Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не безусловный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Поскольку объектом аренды оценки является помещение, то анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного, проводить нецелесообразно.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования могут служить следующие альтернативы:

1. Строительство нового объекта.
2. Проведение ремонта или реконструкции.
3. Продолжение использования в таком состоянии, в каком находится сейчас.

Если все три варианта юридически допустимы и физически возможны, тогда, финансовая целесообразность заключается в том, что результат должен обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое обеспечивает наивысшую стоимость, согласующуюся со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования.

Снос улучшений: Здание, в котором расположено оцениваемое помещение по состоянию на дату оценки находится в хорошем состоянии и его снос нецелесообразен.

Реконструкция и капитальный ремонт: оцениваемое помещение находится в состоянии пригодном для использования. По состоянию на дату оценки его можно использовать как приносящую доход недвижимость. Поэтому проведение реконструкции и капитального ремонта не является необходимым условием для начала эксплуатации и получения дохода от данного объекта. То есть данный вариант использования не является финансово целесообразным.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием для рассматриваемого помещения Это использование является финансово целесообразным и максимально эффективным из тех вариантов, которые по состоянию на дату оценки юридически и физически возможны.

Таким образом, с учетом возможностей по использованию, физических характеристик объекта и его архитектурно-планировочных особенностей, физически возможно, юридически разрешено, финансово оправдано и максимально эффективно представляется продолжение его текущего варианта использования в качестве помещения свободного назначения.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

Под рыночной стоимостью⁴ понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Под ликвидационной стоимостью понимается стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. (ФСО №1, п.8)

Допущение – гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

Задача проведения оценки – это сфера предполагаемого использования ее результата.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов оценки.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) – 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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ГК РФ ст. 130).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Объекты оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ ст. 5)

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

⁴ Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО №3, п.3).

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ФЗ № 135-ФЗ, ст.3).

Подходы к оценке (ФСО №1, пп. 13-15):

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

- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Право собственности (ГК РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право владения означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

Право пользования имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

Право распоряжения – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

Принцип – фундаментальная идея, на которой основываются другие положения.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Субъектами оценочной деятельности (Оценщики) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям Федерального закона №135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, ст.4).

Цель проведения оценки – предмет оценочной деятельности в рамках данного отчета об оценке.

10.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Основная задача первого этапа в процессе оценки – определение цели оценки, идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Второй этап заключается в сборе информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. От качества и полноты собранных данных из доступных достоверных источников напрямую зависят возможность применения конкретных подходов и методов оценки, результаты работы в целом.

Третий этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением наиболее подходящих подходов и методов к оценке.

Четвертый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

10.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости и величины арендной платы объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.

2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.

4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода рассматривает постоянный и равномерный поток доходов, а также учитывает изменение стоимости объекта в конце рассматриваемого периода.

Метод дисконтирования потока денежных средств учитывает прогнозируемую переменную загрузку помещения, доходы и расходы, связанные с будущим владением и эксплуатацией здания, а также продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода.

Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов. На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

10.4 ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 20 ФСО №1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. С целью возможности применения вышеуказанных подходов Оценщиком были проанализированы п. 21- 23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Основные условия применения затратного подхода:

- оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;
- Объект оценки является объектом специального назначения;
- возможность определения стоимости строительства оцениваемых объектов;
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта. Основные условия сравнительного подхода:

- наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

Основные условия доходного подхода:

- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

По результатам проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании одного подхода к расчету стоимости объекта оценки – сравнительного.

Затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т.к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и, наоборот, – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Расчёт стоимости замещения зданий по «типовым» сметам и т. п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Таким образом, расчет рыночной стоимости помещений на дату оценки производился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

В качестве объекта-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При проведении оценки оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (<http://realty.dmir.ru/>; <http://www.cian.ru/>; <http://www.realto.ru/> и др.); в периодических изданиях о недвижимости («Из рук в руки», «Все для Вас» и др.). Так же оценщик проводил телефонные разговоры с представителями агентств недвижимости с целью поиска информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги для проведения расчетов. В качестве критериев отбора учитывалась сопоставимость по следующим ценообразующим факторам: местоположение, общая площадь, наличие отдельного входа, состояние помещений, транспортная доступность и др.

В распоряжении Оценщика были данные по десяткам предложений сопоставимой аренды недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

В результате анализа рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы Оценщиком было выявлено 3 предложения, наиболее схожие с оцениваемым объектом. Описание объектов-аналогов представлено в Таблице 11.1. Копии интернет страниц и коммерческих предложений приведены в приложении 2 настоящего Отчета.

Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости коммерческих площадей, является стоимость 1 кв.м.

Таблица 11.1. Объекты-аналоги

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют
Условия рынка	Дата предложения (оценки)	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение	Адрес расположения	г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Анны Северьяновой, 1/14	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Анны Северьяновой, 3С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Анатолия Живова, 10
	Метро	Выставочная, Улица 1905 года	Улица 1905 года, Выставочная	Улица 1905 года, Выставочная	Улица 1905 года, Выставочная
	Расстояние от метро	Транспортная доступность	Транспортная доступность	Транспортная доступность	Транспортная доступность
Физические характеристики	Площадь, кв. м	169,60	184,00	73,00	145,00
	Диапазон площади	100-250	100-250	50-100	100-250
	Этаж	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь
	Тип объекта		Встроенное	Встроенное	Встроенное
	Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
	Состояние	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
	Коммунальные расходы	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Использование	Наиболее эффективное использование	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимость	Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		16 968	14 796	14 897
	НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/225098839/	https://www.cian.ru/rent/commercial/224928735/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226777966/

Примечание. Цены предложения и характеристики, были уточнены при телефонном интервьюировании собственников и их официальных представителей. В случае расхождения цен с указанными в объявлениях (см. Приложение 2), верными считать приведенные в данной таблице.

Для того чтобы определить среднюю рыночную (справедливую) стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и Объект оценки.

Для объектов недвижимого имущества основными корректировками являются:

- Передаваемые права
- Нетипичные условия финансирования
- Особые условия сделки
- Нетипичные расходы
- Дата предложения (оценки)
- Торг
- Адрес расположения
- Метро
- Расстояние от метро
- Площадь, кв. м
- Диапазон площади
- Этаж
- Линия расположения
- Доступ объекта
- Вход из общего коридора
- Состояние
- Эксплуатационные расходы, в т.ч.:
- Коммунальные расходы
- Наиболее эффективное использование

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж представлен в Таблице 11.2.

Таблица 11.2. Расчет рыночной стоимости Объекта Оценки

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права					
Площадь	кв. м	124,50	184,00	73,00	145,00
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.	руб./кв. м в год		16 968	14 796	14 897
НДС		С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		16 968	14 796	14 897
Передаваемые права					
Корректировка	%	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		16 968	14 796	14 897
Эксплуатационные расходы					
Корректировка	руб./ кв. м	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		16 968	14 796	14 897
Коммунальные расходы					
Корректировка	руб./ кв. м	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		15 611	14 796	13 705
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		15 611	14 796	13 705
Условия продажи					
Особые условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		15 611	14 796	13 705
Условия рынка					
Время продажи		Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		15 611	14 796	13 705
Торг					
Корректировка	%		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		14 175	13 435	12 444
Местоположение					
Адрес расположения		г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Анны Северьяновой, 1/14	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Анны Северьяновой, 3С3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Анатолия Живова, 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		14 175	13 435	12 444
Метро					
Расстояние от метро		Выставочная, Улица 1905 года	Улица 1905 года, Выставочная	Улица 1905 года, Выставочная	Улица 1905 года, Выставочная
		Транспортная доступность	Транспортная доступность	Транспортная доступность	Транспортная доступность

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		14 175	13 435	12 444
Физические характеристики					
Площадь	кв.м.	124,50	184,00	73,00	145,00
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	100-250	100-250	50-100	100-250
Корректировка	%		0,0%	-7,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		14 175	13 435	12 444
Этаж		Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка	%		6,25%	6,25%	6,25%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		15 061	13 276	13 222
Тип объекта		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			15 061	13 276	13 222
Доступ к объекту		Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		15 061	13 276	13 222
Отдельный вход		Общий вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Величина поправки	%		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 802	11 285	11 239
Состояние		Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Стоимость ремонта	руб./кв. м		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		12 802	11 285	11 239
Использование					
Наиболее эффективное использование		Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 802	11 285	11 239
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Характеристики (элементы)		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год		12 802	11 285	11 239
Общая валовая коррекция			33,3851	33,2293	33,3857
Весовой коэффициент			0,34	0,33	0,33
Средневзвешенная рыночная ставка аренды с НДС	руб./кв. м/год	11 786			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды с НДС	руб./год	1 467 357			

Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые имущественные права

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

Эксплуатационные расходы и коммунальные расходы

Корректировка проведена на основании справочника оценщика недвижимости 2018, Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. 368с. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.im.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Таблица 167 (продолжение)

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля эксплуатационных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	10%-16%	Затраты на эксплуатацию объекта недвижимости составляют 10 – 16 % от валового дохода, причем под эксплуатацией недвижимости мы понимаем наличие всех ее семи составляющих. Здесь мы рассматриваем контроль технического состояния, техническое обслуживание, планово-предупредительные работы, нормативные мероприятия, санитарно-гигиеническое обслуживание (клининг), технический консалтинг, обеспечения ресурсами, планирование и бюджетирование, а также зарплату сотрудников. Причем распределение соотношений в зависимости от классности бизнес-центров таково: БЦ класса «А» 10 - 12%; БЦ класса «В» 12 – 14 %; БЦ класса «С» 14 – 16 %
		5%-10%	Расходы на управление составляют 5 – 10 % от валового дохода
		4%-7%	Затраты на обеспечение безопасности 4 - 7% от валового дохода (зарплата сотрудникам службы безопасности, покупка спецодежды, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно-пожарной сигнализации)
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Интервью с Алексеем Емельяновым, генеральным директором City&Malls PFM в журнале Rway)	9%-15%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для офисных центров
		6%-8%	Доля эксплуатационных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.im.ru/articles/6918.html	4%-5%	На безопасность бизнес-центра собственник тратит порядка 4–5% от валового дохода
		6%-8%	Расходы на управление объектом (вознаграждение УК), как правило, доходят до 6–8% от валового дохода
		10%-16%	Стоимость эксплуатации объекта складывается из оплаты технического обслуживания, текущего ремонта, уборки, зарплат персоналу, накладных и обеспечивающих расходов. На практике стоимость эксплуатации объекта класса А составляет до 10% от валового дохода, объект класса В дороже в эксплуатации – 12–14%. Самый затратный с точки зрения эксплуатации – объект класса С: он обходится собственнику в 14–16%
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	22%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		20%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Корректировка вводилась для 1-го и 3-го объектов аналогов в размере -8% по коммунальным расходам.

Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором;

б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых стороны принимают свои решения относительно сделки.

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

Время продажи

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

Разница между ценой предложения и ценой сделки

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг.

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг. В данном случае поправка на торг определялась на основании справочника оценщика недвижимости 2018, Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. 368с. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. В данном случае, корректировка принята для помещений свободного назначения офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости и составляет -9,2%.

Корректировка на местоположение

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

Согласно справочника оценщика недвижимости 2018, Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. 368 с. Нижний Новгород, 2018 г., автор выделяет типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 20.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Все объекты-аналоги и объект оценки расположены в одном районе (согласно классификации по Лейферу Л.А. код IV) и характеризуются сопоставимым удобством использования с точки зрения эксплуатации целей. В связи с этим корректировка не вводилась.

Корректировка на удаленность от метро

В ходе анализа рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москвы и ближнего подмосковья установлено, что объекты, расположенные в непосредственной близости от станций метро, пользуются повышенным спросом, в связи с престижностью месторасположения, и их стоимость выше, нежели стоимость объектов, находящихся на более значительном удалении.

По данным интервьюирования риэлтерских агентств, действующих на территории г. Москвы и Московской области («МИЭЛЬ-Недвижимость» тел. 8 (495) 777-33-77, «ИНКОМ-Недвижимость» тел. 8 (495) 363-10-10, «PENNY LANE REALTY», тел. 8 (495) 232-00-99, Компания «Blackwood», тел. 8 (495) 730-20-00) была выявлена зависимость стоимости нежилых помещений от их удаленности от станций метро и составлена таблица ниже.

Диапазон расстояний	Коэффициент корректировки (К)
0–10 мин. пешком	1,00
10–15 мин. пешком	0,95
15–20 мин. пешком	0,90
10–20 мин. транспортом	0,85
20–30 мин. транспортом	0,80

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K = \left(\frac{K_{ОО}}{K_{ОА}} - 1 \right) \times 100 \%$$

, где:

K – размер корректировки на удаленность;

K_{ОО} – значение коэффициента корректировки на удаленность для объекта оценки;

K_{ОА} – значение коэффициента корректировки на удаленность для объекта-аналога.

Корректировка не вводилась.

Корректировка на общую площадь улучшений.

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что аренда 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью. Корректировка взята на основании справочника оценщика недвижимости 2018, Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. 368 с. Нижний Новгород, 2018 г.,

Таблица 99

усредненные данные по России (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	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Корректировка вводилась в размере -7% для 2-го объекта-аналога.

Корректировка на этаж

Корректировка взята на основании справочника оценщика недвижимости 2018, Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. 368 с. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Расчет корректировки на этаж для объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	2 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Доля 1 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	1,00	1,00	1,00
Доля 2 этажа и выше	1,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,73	0,73	0,73
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,80	0,80	0,80
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,85	0,85	0,85
Средневзвешенный коэффициент	0,8500	0,8000	0,8000	0,8000
Корректировка, %		6,25%	6,25%	6,25%

Корректировка вводилась в соответствии с вышеприведенной таблицей.

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка взята на основании справочника оценщика недвижимости 2018, Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. 368 с. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Корректировка вводилась для всех объектов-аналогов в размере -15%

Корректировка на состояние

Корректирующие коэффициенты относятся к состоянию отделки объектов, а не их доживущих конструктивных элементов согласно справочника оценщика недвижимости 2018, Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. 368 с. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Корректировка не вводилась.

Доступ к объекту

Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории, ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 91.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

Корректировка не вводилась.

Расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$B_{y\partial i} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где}$$

$B_{y\partial i}$ – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной стоимости от скорректированной;
 x_i определяется по следующей формуле:

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

C_{1i} – стоимость 1 м² i-го объекта-аналога до корректировок,

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

Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для получения итоговой рыночной стоимости объекта оценки необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использован один подход – сравнительный и в рамках подхода использовался только один метод.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Количественно полученные результаты оценки стоимости разными подходами оценим методом статистического анализа представлены в таблице 12.1.

Таблица 12.1. Итоговое согласование рыночной стоимости

Наименование объекта оценки	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Рыночная стоимость величины ставки арендной платы в год за всю площадь с учетом НДС и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов за пользование объектами: Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2	Обосновано не применялся	1 467 000 (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч) рублей	Обосновано не применялся
Вес	0	1	0

Рыночная стоимость величины ставки арендной платы в год за всю площадь с учетом НДС и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов за пользование объектами: Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2 по состоянию на 02 марта 2020 г. округленно составляет:

1 467 000 (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч) рублей

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В рамках данного Отчета Оценщик рассчитал стоимость Объекта оценки одним подходом. Расчеты проводились с использованием среднерыночных данных и показателей. Расчетные показатели, используемые при проведении оценки, были проверены на соответствие рыночным данным.

По мнению Оценщика, полученная информация является достаточной и достоверной, что позволяет на ее основании определить искомую стоимость Объекта Оценки.

Проведя исследования и выполнив соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 02 марта 2020 г. составляет:

<p>Рыночная стоимость величины ставки арендной платы в год за всю площадь с учетом НДС и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов за пользование объектами: Нежилые помещения на 2-ом этаже, комнаты с с 1 по 8, площадью 124,5 кв. м, в нежилом здании общей площадью 1232 кв.м., 3-этажное, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мантулинская, д. 5, стр. 2</p>	<p>1 467 000 (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч) рублей</p>
---	---

14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

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

ООО «Независимая экспертная оценка Вега»

М.П.

(Назаров Кирилл Сергеевич)

Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик
Отчет утвердил Генеральный директор

М.П.

(Фриж Максим Игоревич)

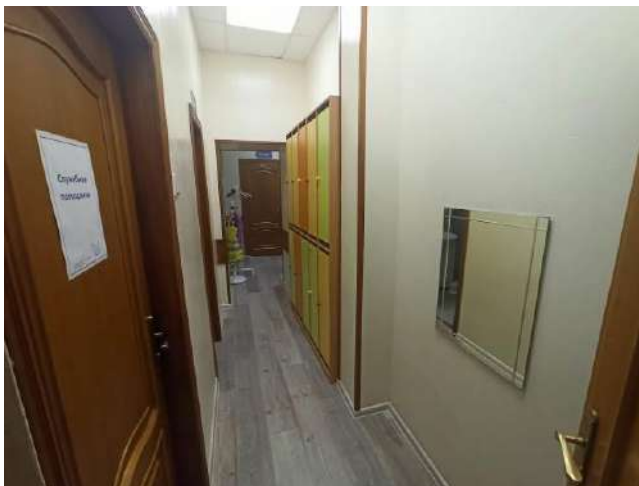


15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297)
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО)
9. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
10. Internet-ресурсы (www. rb.ru, www.realto.ru, www.747.ru, www.makler.su, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru, www.elit-property.ru, www.incom.ru, www.knm.ru, www.makler.su, www.zdanie.info и др.).
11. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
12. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
13. Оценка недвижимости: Учебник Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
16. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
17. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Свободное назначение, от 110 до 184 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Анны Северяновой, 1/14. На карте
Улица 1905 года - 15 мин. пешком | Выставочная - 16 мин. пешком
Деловой центр - 20 мин. пешком

от 155 540 до 260 176 ₽/мес.
36 950 ₽ за м² в год

Наталья Кулакова
Полное агентство
Стаж работы с 2008 года
Еще 4 объекта

+7 985 334-01-94

СМС доставлены на Ваш телефон

Пожалуйста, сообщите, в какой из этих областей вы живете. Мы сможем вам помочь быстрее.

от 110 до 184 м² | -1 из 5 | Свободно Помещение

Активация Windows

<https://www.cian.ru/rent/commercial/225098839/>

Свободное назначение, 73 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Анны Северяновой 3С3. На карте
Деловой центр - 4 мин. на транспорте | Улица 1905 года - 14 мин. пешком
Выставочная - 17 мин. пешком

90 009 ₽/мес.
14 796 ₽ за м² в год

ID 7165900

Показать телефон

Написать сообщение

73 м² | -1 из 5 | Свободно Помещение

Назначение: офис, торговая площадь, склад, производство, парникозона, салон красоты, кафе/

Активация Windows

<https://www.cian.ru/rent/commercial/224928735/>

Свободное назначение, 145 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Акаדותия Живова 10. На карте
Улица 1905 года - 10 мин. пешком

180 000 ₽
34 897 ₽ за м² в год

На Петровые
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 1231 объект

Показать телефон

Владислав Савицкий
Полное агентство

145 м² | -1 из 7 | Свободно Помещение

Активация Windows

<https://www.cian.ru/rent/commercial/226777966/>

Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

внесена запись о создании юридического лица

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

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

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

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

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

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

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


М. С. Кириллов
Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017396643



ООО «Национальный центр экспертизы» ИНН 7707083893, ОГРН 1047707000000

ПОЛИС № 922/1598495412
к договору страхования гражданской ответственности организации,
закрывающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 10 » сентября 2019г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации: ООО «Независимая экспертная оценка ВЕГА» Юридический адрес: г. Москва, ул. Асеева, д.8, офис 74. ОГРН. 1147746893326 ИНН: 7718992770 E-mail neowega@bk.ru тел. +7(905)589-61-45 р/с 40702810810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.09.2019г. по 24 часа 00 минут 09.09.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.09.2019года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	35.000.000 (Тридцать пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1598495412 от 10.09.2019г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Собольков Дмитрий Михайлович
	Код 4001247

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

Страхователь: 
М.П. 

Страховщик: 
М.П. 

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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00986


Выдано 17.05.2010 г.

ФРИЖ
Максим Игоревич

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

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

и включен(а) в реестр оценщиков 17.05.2010
за регистрационным № 986.86

Президент МСНО-НП «ОПЭО»  Е.Л. Палочкин

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

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0035/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва		11 февраля 2020 г.
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. 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.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Фриж Максим Игоревич Адрес регистрации или ИНН: 860221029784	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 14 февраля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 13 февраля 2021 г. включительно. 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: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона 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 2 300.00 (Две тысячи триста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 14 февраля 2020 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 является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 14 февраля 2020 г. по 13 февраля 2021 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 14 февраля 2020 г. по 13 февраля 2021 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	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАИ	<p>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.</p> <p>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.</p>
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	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <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. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут 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. Б.</p> <p>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.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>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.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>Фриж Максим Игоревич</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.</p> <p>Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0033/19 Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435</p>

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004541-1

« 13 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Фриж Максиму Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 13 » марта 2018 г. № 53

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » марта 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ ЗАКАЗЧИКА


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: **27 АЕК 2013**

Документы-основания: • ПОСТАНОВЛЕНИЕ номер: 11-ПП от "08" января 2002 г.
ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ
КОНТРАКТ на право оперативного управления
номер: 0-178 от "31" января 2002 г. с
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ СОГЛАШЕНИЕМ от "31" января 2002 г.
ДЕПАРТАМЕНТА ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ

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

Вид права: Оперативное управление

Объект права: нежилое здание, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, 3 -этажный, общая площадь 1232
кв. м, инв.№ 569/1, лит. 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул Мантулинская, д.5,
стр.2

Кадастровый (или условный) номер: 131050

Существующие ограничения (обременения) права: аренда
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29"
апреля 2002 года сделана запись регистрации № 77-С1/01-025/2002-4006

Регистратор

ТЯМОФЕЕВ А.В.
М.П.

(ПОДПИСЬ)

77-АР 281490



РО



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 2 этаж КОМ. ПОМЕЩ. № _____

КОРП. (СТР.) № _____ 1 2 3 ДОМ № 6

ПО (УЛ. ПЕР.) Мантулинская ул.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

к = 1:25 м

2 этаж



② **Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы**

34 10 301461

Поэтажный план составлен по состоянию на _____

11 октября 1999 г.

Исполнитель: Кузнецов А. Ю.

Проверил: Филиппов Н.А.

14 мая 2013 г.

Масштаб 1:200

Помещение N I Тип: Учредительское
 Последнее обследование 11.10.1999
 Распоряжение главы районной управы
 от 12.07.2001 N 1622-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполыз. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кабинет	44,7	44,7					325
	2	кабинет	16,7	16,7					
	2а	шкаф	0,2		0,2				
	3	пом. подсобное	4,8		4,8				
	4	уборная	1,3		1,3				
	5	узелочные	1,5		1,5				
	6	коридор	4,9		4,9				
	6а	тамбур	0,2		0,2				
7	кабинет	35,2	35,2						
8	коридор	15,0		15,0					
Итого по помещению			124,5	96,6	27,9				
--- Небольшие помещения всего			124,5	96,6	27,9				
в т.ч. Учредительское			124,5	96,6	27,9				

Помещение N II Тип: Учредительское
 Последнее обследование 11.10.1999
 Распоряжение главы районной управы
 от 12.07.2001 N 1622-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполыз. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кабинет	22,0	22,0					125
	2	кабинет	22,8	22,8					
	3	кабинет	26,1	26,1					
	4	кабинет	8,9	8,9					
	5	кабинет	21,0	21,0					
	6	кабинет	12,9	12,9					
	7	коридор	14,9		14,9				
	8	коридор	7,4		7,4				
	9	крыл	2,9		2,9				
	10	узелочные	1,7		1,7				
	11	уборная	1,2		1,2				
Итого по помещению			141,8	113,7	28,1				
--- Небольшие помещения всего			141,8	113,7	28,1				
в т.ч. Учредительские			141,8	113,7	28,1				

2 Центральное
 территориальное Бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

