

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**рыночной стоимости права пользования нежилыми  
встроенными помещениями на условиях договора аренды,  
выраженного величиной арендной платы, расположенными по  
адресу:  
г. Москва, ул. XXXXX, д. XX, стр. X, подвал, пом. № XX**

**ЗАКАЗЧИК  
XXXX XXXX XXXXX**

**Дата Отчета: 20 марта 20XX года**

**Дата оценки: 24 февраля 20XX года**

**Номер Отчета: 50-02/XX**

**УТВЕРЖДАЮ:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Бабаев Н.М.**

20 марта 20XX года  
 XXXXXX XXXXXX XXXXXX

Уважаемая XXXXXXXX XXXXXXXX!

В соответствии с Договором № 50-02/XX от 24 февраля 20XX года между XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX и ООО «Прайм консалтинг» мы провели оценку рыночной стоимости права пользования нежилыми встроенными помещениями, расположенными по адресу: г. Москва, ул. XXXXXX, д. XX, стр. X, подвал, пом. № XX.

Оценка проведена по состоянию на 24 февраля 20XX года.

Визуальный осмотр объекта проводился 24 февраля 20XX года.

Дата составления отчета: 20 марта 20XX года.

Срок между датой определения стоимости и датой составления отчета: с 24 февраля 20XX года по 20 марта 20XX года.

Этаж	Номер комнаты по экслюкации	Арендуемая площадь, кв. м	Назначение помещений	Арендная плата, руб./кв. м/год (не вкл. НДС, не вкл. ЭР)	Арендная плата, руб./год (не вкл. НДС, не вкл. ЭР)

Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

ООО «Прайм консалтинг» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

В процессе оценки мы использовали наиболее подходящие для данного случая подходы в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред. от 21.07.2014 года) и ФСО Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3 утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256; ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. №611 и стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

С уважением,

Генеральный директор ООО «Прайм консалтинг»

\_\_\_\_\_ Бабаев Н.М.

## 1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОГЛАВЛЕНИЕ .....	3
2.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:.....	5
3.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
4.	ВВЕДЕНИЕ.....	8
4.1	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	8
4.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
4.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	9
4.4	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	9
4.5	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4.6	ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ.....	10
4.7	ДАТА ОЦЕНКИ.....	10
4.8	ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ.....	10
4.9	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	10
4.10	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ .....	10
4.11	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	11
4.12	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ.....	15
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
5.1	ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	18
7.	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	20
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
8.1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР – ИТОГИ 2014 г.....	22
8.2	ОБЗОР РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.МОСКВЫ .....	24
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	28
9.1	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....	28
	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	28
	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	29
	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	30
10.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	31
10.1	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	31
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	42
12.	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	44
13.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....	45
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	46
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ .....	48
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	50
18.	ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ	

---

ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ .....51

## 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

ООО «Прайм консалтинг» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта оценки, а также не учитывала возможное присутствие в строительных материалах и в окружающем земельном участке токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений в этом районе.

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
4. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.
5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в отчете;
6. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
7. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
8. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
10. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
11. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
12. Заказчик заранее обязуется освободить исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
13. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
14. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

### Специальные допущения и ограничения

Существенные для определения стоимости условия арендных отношений Заданием на оценку (Приложение № 1 к Договору на оказание услуг по проведению оценки №. Поэтому оценщиком приняты следующие допущения:

- Срок действия договора аренды до 12 месяцев. По истечении данного срока величина арендной платы может быть пересмотрена. Основание для принятия такого решения:
  - Такой срок соответствует типичным условиям заключения договоров аренды на рынке.
- Арендная плата вносится арендатором ежемесячно равными частями. Основание для принятия такого решения:
  - Такой вид оплаты соответствует типичным условиям заключения договоров аренды на рынке.
- Итоговая величина рыночной стоимости права пользования помещениями на условиях аренды в месяц рассчитывалась без учета коммунальных, эксплуатационных расходов. Основание для принятия такого решения:
  - Такой вид оплаты соответствует типичным условиям заключения договоров аренды на рынке.
- Итоговая величина рыночной стоимости права пользования помещениями на условиях аренды в месяц рассчитывалась с учетом НДС 18%. Основание для принятия такого решения:
  - Такой вид оплаты соответствует типичным условиям заключения договоров аренды на рынке.

### 3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Сведения об объекте оценки</b>					
Объект оценки:	право пользования нежилыми встроенными помещениями общей площадью 15,9 кв.м на условиях договора аренды, расположенными по адресу: г. Москва, ул.ХХХХХХ, д.ХХ, стр.Х, подвал, пом. №ХХ				
Местоположение объекта оценки:	г. Москва, ул.ХХХХХ, д.ХХ, стр.Х, подвал, пом. №ХХ				
Оцениваемые права:	право аренды				
Обременения:	данные не предоставлены				
Правоустанавливающие документы на объект оценки:	не предоставлены. Запрос информации представлен в Приложении 4 к отчету.				
Балансодержатель	нет данных				
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки	данные не предоставлены				
<b>Сведения об отчете</b>					
Основание для проведения исполнителем оценки объекта оценки:	Договор № 50-02/ХХ от 24 февраля 20ХХ года между ХХХХХХ ХХХХХХ ХХХХХХ и ООО «Прайм консалтинг»				
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость				
Цель оценки:	определение рыночной стоимости права пользования нежилыми встроенными помещениями на условиях договора аренды, выраженного величиной арендной платы				
Задачи оценки:	Для заключения договора аренды				
Дата проведения оценки объекта оценки:	24 февраля 20ХХ года				
Дата определения стоимости объекта оценки	24 февраля 20ХХ года				
Дата составления отчета:	20 марта 20ХХ года				
Срок проведения оценки:	с 24 февраля 20ХХ года по 20 марта 20ХХ года				
Порядковый номер отчета:	50-02/ХХ				
<b>Результаты расчетов</b>					
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки:</b>					
Этаж	Номер комнаты по экспликации	Арендуемая площадь, кв. м	Назначение помещений	Арендная плата, руб./кв. м/год (не вкл. НДС, не вкл. ЭР)	Арендная плата, руб./год (не вкл. НДС, не вкл. ЭР)

## 4. ВВЕДЕНИЕ

### 4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости права пользования нежилыми встроенными помещениями, расположенными по адресу: г. Москва, ул. XXXXXX, д. XX, стр. X, подвал, пом. № XX.

Термин «**Право аренды**» означает осуществление нанимателем (арендатором) таких прав, как право пользования и исключительного владения объектом собственности на определенный период времени при условии уплаты ренты (арендной платы) при ограничении его суверенности исключительно договором аренды, а также условиями, установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности.

Гражданский кодекс Российской Федерации, Глава 34, Статья 606. Договор аренды. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Гражданский кодекс Российской Федерации, Глава 34, Статья 614. Арендная плата.

1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

2. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

3. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

4. Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

5. Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

Термин «**Право собственности**» (Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209) означает осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему 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 им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### 4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки - договор №50-02/XX от 24 февраля 20XX года между XXXXXX XXXXXX XXXXXX и ООО «Прайм консалтинг».

а) объект оценки - право пользования нежилыми встроенными помещениями общей площадью 15,9 кв.м на условиях договора аренды, расположенными по адресу: г. Москва, ул. XXXXXX, д. XX, стр. X, подвал, пом. № XX. Объект оценки состоит из двух помещений:



- б) имущественные права на объект оценки - право аренды;
- в) цель оценки - определение рыночной стоимости права пользования нежилыми встроенными помещениями на условиях договора аренды, выраженного величиной арендной платы;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - Для заключения договора аренды. Отчет об оценке может быть использован Заказчиком только для определенных целей, указанных в задании на оценку;
- д) вид стоимости - Рыночная стоимость;
- е) дата оценки - 24 февраля 20XX года;
- ж) срок проведения оценки - с 24 февраля 20XX года по 20 марта 20XX года;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка - От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Выполнение пункта 30 ФСО №7 не требуется. Иные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении работ по оценке, приведены в разделе №2 «Допущения и ограничительные условия» настоящего Отчета.
- Состав объекта оценки:
- Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки: документы, предоставленные Заказчиком, представлены в Приложении №4 к отчету об оценке.
- Права, учитываемые при оценке объекта оценки: право пользования на условиях договора аренды.

#### 4.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик:	XXXX XXXX XXXXX
Реквизиты Заказчика:	

#### 4.4 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг»</b>
Исполнитель:	ООО «Прайм консалтинг» ОГРН 1107746970022, выдан 29.11.2010 года
Юридический адрес исполнителя:	127051, Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1
Местонахождение исполнителя:	127051, Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1
Контактные телефоны исполнителя:	г. +7 (495) 762-64-32
Банковские реквизиты исполнителя:	ИНН 7702747501 КПП 770201001 Р/с № 40702810200080001330 КБ «СДМ Банк» (ОАО) в г. Москва БИК 044583685 Кор/с № 30101810600000000685
Сведения о страховом полисе:	ответственность компании ООО «Прайм консалтинг» застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, страховой полис № L26-17626 от 08.08.2014, выдан ЗАО «ЭРГО Русь» со сроком действия с 09 августа 2014 года по 08 августа 2015 года

#### 4.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Ф.И.О</b>	<b>Бабаев Никита Михайлович</b>
Информация о членстве в СРО:	член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Номер в реестре СРО № 0125
Сведения о страховом полисе:	гражданская ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, страховой полис № 001-PII 245933/2015, выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование» со сроком действия с 14 февраля 2015 года по 13 февраля 2016 года, включительно
Документ, подтверждающий образование Оценщика в области оценочной деятельности:	НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)», «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», Диплом ИП № 984364, 29.04.2008г., Рег. № 0237
Стаж работы в оценочной деятельности:	9 лет
Местонахождение оценщика:	127051, Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1

#### 4.6 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Задачи оценки - Для заключения договора аренды.

#### 4.7 ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка объекта проведена по состоянию на 24 февраля 20XX года.

Дата составления отчета: 20 марта 20XX года.

#### 4.8 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В данном отчете не проводилась оценка правоустанавливающих документов.

Оценивалось право пользования нежилыми встроенными помещениями на условиях договора аренды, выраженного величиной арендной платы.

#### 4.9 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и делается заключение о варианте наиболее эффективного использования.

Второй этап оценки – определение величины рыночной стоимости объекта. При определении величины рыночной стоимости объекта обычно используют три основных подхода:

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

Заключительной частью второго этапа процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью методов в рамках указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

#### 4.10 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.
- Анализ наиболее эффективного использования. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования объекта недвижимости обеспечивает

максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Данное понятие выражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности исходя из существующего состояния и тенденций развития рынка.

- **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта 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.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

- **Составление отчета об оценке.** Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ и в федеральных стандартах оценки, а также в стандартах НП СРО «Экспертный совет».

#### 4.11 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

**Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», 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.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 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.

**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.

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом 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.

**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. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

**Арендная плата** – установленная в договоре аренды имущества годовая плата за пользование имуществом. Устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей.

**Потенциальный валовой доход** – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ой занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный доход включает арендную

плату со всех площадей, изменение платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

**Потери арендной платы** имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются отдельно для каждого местного рынка.

**Действительный валовый доход** – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы от неполной заполненности объекта и неуплаты по договорам.

**Операционные/Эксплуатационные расходы** – периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта и арендной платы за него.

К переменным расходам относятся те расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровня предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако основными являются: расходы на управление, заключение договоров аренды; коммунальные расходы (отопление, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газ, электричество); уборка помещений и вывоз мусора; эксплуатация и ремонт; содержание территории и автостоянки; обеспечение безопасности; маркетинг и реклама; страхование и др.

**Чистый операционный доход** рассчитывается как разность между действительным валовым доходом и операционными расходами и не учитывает налоговых выплат и платежей по обслуживанию кредита.

**Срок экспозиции объекта** оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Объектом-аналогом** объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Элементы сравнения** (ценообразующие факторы) – такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

**Объекты сравнения** – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Корректировка** – операция (часто математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Состояние помещения/Уровень отделки.** Условно подразделяется на несколько видов:

**Состояние помещений** – требуется капитальный ремонт.

**Характеристика помещений:**

– деформация каркаса или коробки здания, возникновение трещин в межстенных перекрытиях, трещины в стенах, полу или на потолке, деформация дверных и оконных проемов;

– износ напольного покрытия до состояния, непригодного для дальнейшей эксплуатации, требующего его замены;

– износ инженерных сетей до состояния, непригодного для дальнейшей эксплуатации, требующего их замены;

– перепланировка помещений.

Для использования помещений по назначению необходимо проведение следующих работ:

– демонтажные работы: снятие напольных и настенных покрытий, демонтаж инженерных сетей (сантех труб, радиаторов отопления, электрика), оконных и дверных блоков и т.п., вывоз мусора;

– перепланировка помещений, вентиляция, кондиционирование;

– усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах, замена системы отопления, канализации и т.д.;

– монтаж инженерных сетей (электрика, сантехника, отопление);

– отделочные работы: полы – стяжка – ламинат или паркетная доска; стены – штукатурка – шпаклевка – оклейка или покраска; потолок – ГК (прямой) или штукатурка – шпаклевка – покраска; установка дверей и оконных блоков.

Состояние помещений – требуется косметический ремонт

**Характеристика помещений:**

– незначительные трещины на стенах и потолках, отслаивающаяся штукатурка;

– вспучившийся или рассохшийся паркет, рваный линолеум, вздувшийся или расслоившийся ламинат;

- незакрывающиеся фрамуги, межкомнатные или входные двери;
- деформированная обрешетка подвесного потолка, следы протечек, гнили и плесени;
- неработающая или местами оголенная электропроводка;
- плохое проветривание помещения, духота, неприятный запах сырости или гнили в помещениях.

Для использования помещений по назначению необходимо проведение следующих работ:

- демонтажные работы: снятие обоев, линолеума, ковровина, плинтусов и т.п., вывоз мусора;
- отделочные работы: выравнивание поверхностей стен, потолка, пола; устройство покрытия пола – линолеум, ковровин или ламинат; стен – шпаклевка – обои или покраска, фальшпанели; потолок – шпаклевка – покраска, устройство подвесных потолков. Косметический ремонт делается после капитального ремонта.

Состояние помещений – без отделки (характерно для новостроек)

Характеристика помещений:

- пол – бетонная стяжка (выровненная или нет);
- стены – без отделки (могут быть выровнены);
- потолок – без отделки (может быть выровнен);
- инженерные сети – имеется подводка к общедомовым сетям.

Отделка простая, состояние помещений – рабочее

Характеристика помещений:

- пол – линолеум, ламинат, паркет – все может быть не новое, но не требует крупных дополнительных вложений. Материалы покрытия могут быть не новые, но не требующие ремонта или замены;
- потолок – окраска, штукатурка, подвесной – из дешевых материалов, все может быть не новое, но не требует крупных дополнительных вложений;
- стены – бумажные или виниловые обои, окраска, пластиковые панели – все может быть не новое, но не требует крупных дополнительных вложений.

В помещении можно работать в ближайший период времени, не опасаясь за здоровье персонала и не вкладывая дополнительные средства.

Состояние помещений – хорошее

Характеристика помещений:

- пол – ламинат, паркет – все в хорошем состоянии, из качественных материалов;
- потолок – окраска, подвесной – из качественных материалов;
- стены – бумажные или виниловые обои, окраска, декоративные пластиковые панели – из качественных материалов.

Состояние помещений – евроремонт/дизайнерский ремонт

Характеристика помещений:

- пол – ламинат, паркет – все из качественных материалов, безвредные для здоровья;
- потолок – натяжные потолки, подвесной – из качественных материалов;
- стены – бумажные или виниловые обои, окраска, декоративные пластиковые панели – из качественных материалов.

Все работы выполнены на высоком профессиональном уровне по проекту с привлечением широко известных строительных и дизайнерских компаний. Часто имеют эксклюзивный интерьер. Для таких помещений характерно наличие удобного ресепшена, комфортной мебели, самой современной аппаратуры, систем вентиляции и кондиционирования, инженерных сетей, систем сигнализации и видеонаблюдения, высококачественной импортной сантехники и прочих удобств.

#### **Ремонт помещений.**

- Все ремонтные работы можно систематизировать следующим образом:
  1. Текущий ремонт. Работы связаны с изменением существующего облика ранее эксплуатируемого помещения без замены конструктивных элементов.
    - 1.1. Простой косметический ремонт. Восстановление прежнего состояния помещений без работ по замене видов отделки. Переклейка обоев, перекраска стен и потолков, окраска окон, дверей, наличников и плинтусов, шлифовка и покрытие полов лаком.
    - 1.2. Косметический ремонт с заменой отделочных материалов. Восстановление прежнего состояния помещений с заменой отделочных материалов. Замена обоев на набрызговые покрытия, венецианскую штукатурку, окраску, перекраску потолков с применением латексно-акриловых красок, замена наличников, плинтусов.
  2. Капитальный ремонт. Работы связаны с изменением существующего облика ранее эксплуатируемого помещения с заменой конструктивных элементов.
    - 2.1. Простой капитальный ремонт. К работам раздела 1 добавляется замена конструктивных элементов и инженерных систем, демонтажные работы, замена покрытий полов, штукатурные работы, замена систем водоснабжения, канализации, электросетей.
    - 2.2. Сложный капитальный ремонт. К работам п. 2.1. добавляются элементы, изменяющие стилевые решения помещений: декоративные потолочные конструкции, арки, пилястры, ниши, колонны и т.д.

3. Реконструкция. Работы связаны с изменением существующего облика и функционального назначения ранее эксплуатируемого помещения, например: изменение планировки помещения в связи со сменой собственника, приспособление помещений под другие нужды, изменение функций помещений. Также под эту категорию попадают работы п. 2.2., связанные с заменой несущих конструкций помещений: замена и усиление перекрытий, замена перегородок, коммуникаций и т.д.

4. Отделка помещений. Получивший в последние годы широкое распространение вид работ, связанный с доведением до потребительских кондиций помещений, сданных после строительных работ по условной классификации «без отделки». По своей сути относится к «Строительным работам. Внутренняя отделка». Совмещает в себе все предыдущие три вида работ, в том числе реконструкцию, т.к. зачастую заменяются все, только что выполненные конструктивные элементы и инженерные системы.

5. Евроремонт. Высококвалифицированный ремонт помещений с использованием новейших строительных и отделочных материалов и современных технологий проведения ремонтных работ. Евроремонт обычно проводится по дизайн-проекту, учитывающему индивидуальные пожелания заказчика. Для ремонта по евростандартам характерны, помимо всего прочего, перепланировки, сложные системы отопления, вентиляции и освещения, введение сложных декоративных элементов (резьба, литье, ковка и др.).

Конечно, приведенная классификация достаточно условна. Указанные виды работ отличаются степенью сложности, но все они требуют грамотного подхода ко всем технологическим этапам.

**Основные средства** – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины, оборудование и т.п.

**Предпринимательская прибыль** – прибыль застройщика (инвестора), величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

1. Одна сторона не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
2. Обе стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
4. Платеж за объект выражен в денежной форме.
5. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Понятие «цена» характеризует сумму денег, полученную продавцом в результате продажи, либо выражает стоимостную ценность имущества, определенную сторонами сделки. Цена – это свершившийся факт. Стоимость – это предполагаемая цена, ожидаемая к получению в будущем. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. Это очень важное определение, достаточно часто имеющее место в жизни. Наиболее простым примером является случай, когда кому-либо в силу обстоятельств необходимо срочно (в сроки менее обычных) продать определенное имущество. Это, конечно, можно сделать, продав имущество по меньшей (заниженной) стоимости.

**Кадастровая стоимость объекта оценки** – рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Утилизационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

**Восстановительная стоимость** – стоимость объекта, создаваемого по той же планировке и из тех же материалов, что и оцениваемый объект, но по ныне действующим ценам, не бывшего в эксплуатации, т.е. как нового, и соотношенная к дате оценки. Может быть рассчитана как на базе стоимости воспроизводства, так и на базе стоимости замещения.

**Стоимость воспроизводства объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на создание точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

**Стоимость объекта оценки для целей налогообложения** – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитанная в соответствии с положениями нормативных правовых актов.

**Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком** – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для свободно обращающихся на рынке товаров.

**Стоимость объекта при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, осуществляемая из существующих условий и цели его использования. Это может быть, например, стоимость промышленного объекта, входящего в состав предприятия, который в случае попытки его продажи не может быть продан (нет покупателей, ограниченный рынок). То есть стоимость на открытом рынке либо равна нулю (спрос отсутствует), либо очень низка по сравнению с затратами на его строительство с учетом износа. Тем не менее данный объект может представлять интерес для самого предприятия, которое, возможно, не может существовать без этого объекта. Можно сделать вывод, что для такого предприятия объект представляет определенную ценность, величину которой и показывает стоимость объекта при существующем использовании.

**Износ** – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

**Физический износ** – потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

**Функциональный износ** – потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

**Экономический износ** – потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износы могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

## 4.12 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценка производилась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред. от 21.07.2014 года) и ФСО Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3 утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. №№ 254, 255, 256; ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. №611 и стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Указанные стандарты ФСО №№ 1, 2, 3, 7 являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности согласно законодательству об оценочной деятельности, действующему на территории Российской Федерации. Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению для всех оценщиков, состоящих в данной саморегулируемой организации.

## 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право пользования нежилыми встроенными помещениями общей площадью 15,9 кв.м на условиях договора аренды, расположенными по адресу: г. Москва, ул.ХХХХХХ, д.ХХ, стр.Х, подвал, пом. №ХХ.

#### ОПИСАНИЕ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение	Объект находится 3-х минутах пешеходной доступности от станции метро "Спортивная". Здание, в котором, расположен объект оценки, расположено на 1 линии домов. Окружение объекта: жилые дома, магазины, торговый центр, остановка общественного транспорта. Инфраструктура развита.
Адрес	г. Москва, ул.ХХХХХХ, д.ХХ, стр.Х, подвал, пом. №ХХ
Административный округ/район	ЦАО/
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Объект располагается в 3-х минутах пешеходной доступности от станции метро "Спортивная". На расстоянии 300 метров от объекта находится ТТК - крупнейшая транспортная артерия города.
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	В ближайшем окружении промышленных предприятий нет.

#### Физические характеристики дома, в котором расположен оцениваемый объект

Год постройки	данные не предоставлены
Класс здания	С
Тип здания	нежилое
Количество этажей	подвал, 3 наземных этажа
Материал стен	кирпичный

#### Физические характеристики оцениваемого объекта

Тип объекта	нежилое встроенное помещение
Физический износ	10% <sup>1</sup>
Функциональное устаревание	не выявлено
Устаревание внешнего воздействия	не выявлено
Текущее использование	пищевое производство. На территории объекта оценки находится оборудование

<sup>1</sup> Физический износ определен в соответствии с экспертной шкалой согласно «Методика определения физического износа гражданских зданий» (Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404).

Финансовый износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	хорошая	Порядочный и деформаций нет. Имеются отдельные устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивных элементов. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительная	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительная	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-60
61-80	ветхая	Состояние многих конструктивных элементов аварийное, в некоторых - велика вероятность возникновения капитального ремонта конструктивных элементов. Требуется проведение срочных мероприятий или полной замены конструктивных элементов.	82-100
81-100	негодная	Конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	



	для пищевого производства. В рамках данной оценки оценивалось право пользования помещением без учета стоимости аренды оборудования.
Этаж расположения	подвал
Номер помещения по экспликации	22,23
Общая площадь	15,90 кв.м
Наличие отдельного входа	нет
Наличие организованной парковки	стихийная
Состояние помещений	рабочее
Техническое обустройство	водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество
Наличие охраны	есть
Ограниченность доступа	нет
Описание отделки помещения	
Состояние помещений	простая отделка, рабочее состояние
Пол	плитка
Оконные проемы	отсутствуют
Потолки	покраска
Стены	плитка
Входная дверь	деревянная
Межкомнатные двери	отсутствуют

**Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

- Ø Правоустанавливающие документы: не предоставлены. Запрос информации представлен в Приложении 4 к отчету;
- Ø Документы БТИ: поэтажный план, экспликация

## 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Ø Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Ø Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Ø Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Ø Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Оцениваемый объект представляет собой встроенные помещения, поэтому невозможно корректно выделить площадь земельного участка, относимого к данному объекту.

Анализ использования объекта недвижимости с имеющимися улучшениями

### **Юридическая правомочность**

С юридической точки зрения, оцениваемый объект может быть использован по административному, торговому, производственному или складскому назначению.

### **Физическая возможность**

Конструктивно оцениваемый объект представляют собой нежилые помещения. Отсутствие отдельного входа и расположение объекта на закрытой территории (городская больница) ограничивает его коммерческий потенциал. Согласно предоставленной Заказчиком экспликацией, оцениваемое помещение представляет собой буфет. Оценщик принимал во внимание следующие факторы:

1. Объект оценки состоит из двух комнат, площадью 4,5 кв.м и 11,4 кв.м, недостаточных по площади для организации полноценного буфета ввиду нехватки площади для размещения стойки приема заказов и посадочных мест;
2. Уровень отделки и планировка помещений соответствует отделке помещения под пищевое производство при буфете: стены и пол отделаны плиткой, мокрые точки расположены, в том числе, в центральной части помещения и хорошо просматриваются

из любой точки помещения. Фотография помещения приведена ниже:

Общая площадь, планировка и качество отделки помещения позволяют использовать его в качестве пищевого производства. Использование в другом качестве не возможно.

*Вывод: Таким образом, использование объекта в качестве пищевого производства признается оценщиком наиболее эффективным. Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.*

## 7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

### Центральный административный округ

Объект оценки расположен на территории Центрального административного округа г. Москвы.

Центральный административный округ — один из 10 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».



Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Районы:

- «Арбат»
- «Басманный»
- «Замоскворечье»
- «Красносельский»
- «Мещанский»
- «Пресненский»
- «Таганский»
- «Тверской»
- «Хамовники»
- «Якиманка»

Среди административных округов Москвы ЦАО занимает первое место по количеству промышленных предприятий — более 200, в том числе завод «Метрополитен», АО ЗИЛ, АООТ «Манометр», АОЗТ «Кросна», НПО «Астрофизика» и др. Здесь находятся более 400 НИИ, в том числе ведущие институты РАН (Институт государства и права, Институт философии, Институт географии, Государственный научно-исследовательский институт машиноведения имени А.А. Благовраова (ИМАШ) и др.), отраслевые научные центры и институты (ВНИИ «Алмаз», ВНИИ «Холодмаш», Росгидрометцентр), лаборатории, КБ, архивы и т.п.



В ЦАО расположено более 350 учреждений, относящихся к аппарату органов государственного управления, общественных организаций, межотраслевых органов управления (Государственная дума, Городская дума, Мэрия Москвы, Госкомстат, ФСБ и др.). Здесь размещаются крупнейшие коммерческие, финансовые и предпринимательские структуры. Около 1/4 всех занятых в Москве работает на предприятиях и в организациях ЦАО, 1/5 - работники культуры и искусства и еще 1/5 - связисты города.

Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах — крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, проспект Мира, Тверская улица, Охотный ряд). ЦАО считается также неблагоприятным по критерию инфекционной заболеваемости населения.

Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: Тверская и 1-я Тверская-Ямская улицы, улицы Охотный ряд, Новый Арбат, а

также Сущёвский вал, Новослободская улица, часть Комсомольского и Ленинского проспектов, Бульварное и Садовое кольцо. По территории ЦАО проходит несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородом. Здесь же расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский и Павелецкий вокзалы.

На территории округа сохранились многочисленные историко-культурные и архитектурные памятники, а также монастыри (Новодевичий, Сретенский, Рождественский, Новоспасский), Троице-Сергиевское подворье и многочисленные храмы. Восстановлен храм Христа Спасителя. В состав ЦАО входит заповедная историко-архитектурная зона Москвы, включающая Кремль и Красную площадь. Имеется около 10 стадионов и спортивных комплексов, в том числе «Лужники» и «Олимпийский». К услугам туристов и гостей столицы около 50 гостиниц, гостиничных комплексов и отелей. Среди них — «Метрополь», «Националь», «Интурист», «Москва», «Савой», «Пекин», «Россия», «Ленинградская». В 1980—1990-ых гг. появились высококомфортабельные гостиницы «Президент-Отель», «Пента», «Рэдиссон-Славянская», «Палас-Отель», «Балчуг-Кемпински» и др.

К наиболее популярным местам рекреации и отдыха относятся Александровский сад, ЦПКиО имени М. Горького, Нескучный сад, сад «Эрмитаж», Сад имени Н.Э. Баумана, Патриаршие пруды, Новоспасский пруд, Лужники и др.

**Улица Доватора** — улица в центре Москвы в Хамовниках между 3-й Фрунзенской улицей и Хамовническим Валом.

Происхождение названия

Названа в 1960 году в память о Герое Советского Союза Льве Михайловиче Доваторе (1903—1941) — командире кавалерийского корпуса (погиб в бою под Рузой в районе деревни Палашкино), который жил на этой улице. Прежнее название — улица Малые Кочки — по характеру прилегающей местности, кочковатому болоту. Рядом существовала улица Большие Кочки (ныне часть Комсомольского проспекта).

Описание

Улица Доватора начинается тупиком в городском квартале между улицами Усачёва, Трубецкой и Ефремова, проходит на юго-запад, слева на неё выходит 3-я Фрунзенская улица, затем пересекает улицы: Кооперативную, 10-летия Октября, Савельева (справа) и выходит на Хамовнический Вал.

Здания и сооружения

По нечётной стороне:

№ 5/9 — школа № 54;

№ 9 — Центр исследований транспортной инфраструктуры;

№ 13 — Общероссийская общественная организация «Санам»;

№ 15 — Городская клиническая больница № 61;

По чётной стороне:

№ 10 — Первый московский хоспис Департамента здравоохранения г.Москвы;

№ 12, корпус 2, строение 5 — налоговая инспекция № 4 Центрального адм. округа;

№ 14 — детский туристический клуб «Форпост».

*Источник информации: <http://cao.dsmp.mos.ru>, <https://ru.wikipedia.org>*

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР – ИТОГИ 2014 г.

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений – 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамике обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%. По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%. В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство. В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года. Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями. Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве. Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность. По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Снижение годовой динамики объёмов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре – снижение на 1,6%). На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%. Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце года наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 г., а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре. Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре. Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (- 1,3%). Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года). Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года). Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%. По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период

прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

**Основные показатели развития экономики**  
(в% к соответствующему периоду предыдущего года)

	2013 год		2014 год			
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) <sup>1)</sup>	январь-декабрь
ВВП <sup>1)</sup>	101,6	101,3	98,9	100,2		100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,5	106,5	101,3	102,6		111,4
Индекс промышленного производства <sup>2)</sup>	100,4	100,4	99,6	103,9	0,7	101,7
Обрабатывающие производства <sup>3)</sup>	101,7	100,5	97,0	104,1	1,3	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	105,8	100,7	104,2	-4,6	103,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	95,2 <sup>4)</sup>	97,6 <sup>5)</sup>	0,6	97,5 <sup>6)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,6	100,1	95,3	97,3	0,6	95,5
Ввод в действие жилых домов	95,0	107,2	104,1	96,8		114,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	103,4	104,0	96,1	92,7	0,6	99,0
Реальная заработная плата	102,7	104,8	98,8	95,3 <sup>5)</sup>	-1,3	101,3 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	39648	29792	32546	41985 <sup>5)</sup>		32600 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6	5,5	5,2	5,3 <sup>6)</sup>	5,2	5,2 <sup>6)</sup>
Оборот розничной торговли	103,5	103,9	101,8	105,3	2,7	102,5
Объем платных услуг населению	100,1	102,1	101,4	101,9	0,3	101,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	49,5	523,3	36,7	34,5 <sup>1)</sup>		493,6 <sup>1)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	32,5	341,3	23,3	24,7 <sup>1)</sup>		308,0 <sup>1)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,9	107,9	78,3	61,1		97,6

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Ноябрь и декабрь - в% к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в% к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых",

"Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

<sup>6)</sup> Прелиминарные данные

## 8.2 ОБЗОР РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.МОСКВЫ

Анализ состояния и тенденций развития рынка недвижимости проводился с использованием следующих источников информации:

- аналитические материалы RRG, основанные на исследованиях предложений на открытом рынке, а также исследованиях смежных рынков – строительных услуг и пр.;
- информационный журнал «Недвижимость и цены»;
- информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «R-way».

### Предложение

По итогам 2014 года основной объем предложения на рынке аренды помещений свободного назначения составили встроенные помещения на нижних этажах жилых домов.

Объем предложения объектов свободного назначения уменьшился на 5% с точки зрения количества объектов, и на 12%, если говорить о площади. Всего в сегменте предлагалось к продаже 175 объектов общей площадью 172 тыс.кв.м.

При этом необходимо отметить, что достаточно большая доля в этой группе приходилась на помещения в подвальных и цокольных этажах, что обусловило качественные характеристики большей части помещений. По сравнению с 2013 годом объем встроенных помещений увеличился на 4%.

Примерно одинаковые доли рынка заняли помещения в административных зданиях советской постройки, АБК и многофункциональных зданиях. В АБК и старых административных зданиях подобные помещения расположены на первых этажах, что и подразумевает несколько функциональных назначений их использования.

В 2014 году чаще всего на рынке предлагались помещения площадью от 50 до 200 кв. м. По сравнению с 2013 годом увеличился объем предложения небольших помещений площадью до 50 кв. м (на 5%), а также помещений средней площади – от 200 до 500 кв. м.

Объем предложения больших площадей (более 500 кв. м) уменьшился, но скорее всего это связано не с вымыванием подобных помещений с рынка (срок экспозиции помещения большой площади составляет, как правило, не менее 4-5 месяцев), а с периодичностью подачи рекламы арендодателями.

Около 70% всего объема предложения помещений свободного назначения было сконцентрировано в центральных районах и районах средней удаленности. В удаленных от центра районах предлагалась приблизительно пятая часть всех помещений.

### Спрос

В целом, по данным аналитического департамента компании "НДВ-Недвижимость", основной спрос (59%) покупателей помещений свободного назначения сосредоточен на небольших площадях — от 50 до 200 кв.м. Причем наиболее востребованными являются помещения с отдельным входом площадью 50 — 100 кв.м. Кроме того, достаточно высоким спросом (26%) пользуются помещения площадью 200— 500 кв.м. Помещения площадью более 500 кв.м. интересуют лишь 2% покупателей.

Исходя из ценообразующего воздействия данного фактора, целесообразно выделить следующие группы в зависимости от площади помещений:

№ сегмента	Сегмент по площади, кв.м
1	до 50
2	50-200
3	200-500
4	более 500

В основном покупателей интересуют помещения с отдельным входом в жилых комплексах, расположенных вблизи крупных транспортных магистралей, имеющие хорошие визуальные показатели, т.е. расположенные на первой линии домов. Важна также близость к метро и остановкам общественного транспорта, т.е. в первую очередь, покупателей интересуют места с высокой проходимостью и хорошей пешеходной доступностью.

Во многом на ценовую политику конкретного объекта влияет его локация: близость к центру, имидж



района в целом и уровень жизни населения. Например, в районах Академический и Черемушки, несмотря на удаленность от Садового кольца, цены на коммерческие площади на первых этажах жилых комплексов достаточно высокие (до 250 000 руб./кв.м.). Кроме того, на уровень цен оказывает влияние класс объекта. Так, например, в клубных домах, расположенных на небольшой удаленности от МКАД стоимость кв.м. достигает 120 000 руб./кв.м, величина арендной ставки составляет от 15 000 руб./кв.м в год.

#### Уровень вакантных помещений, операционные расходы

По результатам первого квартала средний уровень вакантных помещений свободного назначения остался на уровне 7-9%. Как правило, договора аренды заключаются сроком на 11 месяцев, после чего продлеваются. Средний суммарный срок аренды помещений составляет 3-5 лет (Риэлтор Шестопапов Валерий Викторович, АН "ИНКОМ"). Стаж работы 7 лет. Контактный телефон: 8 927 514 81 19.

#### Операционные расходы

Основные показатели	Класс «А»	Класс «В»	Класс «С»
Операционные расходы, руб/кв. м/год	2400-3000	1900-2400	1700-1900

#### Ставки аренды и цены продажи

Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения в феврале уменьшилась на 3% и составила 129 000 руб./кв.м.

Средняя величина арендной ставки составляет 10 000 рублей за кв. м в год без учета НДС и операционных расходов. По данным аналитического консалтингового центра Миэль, средний диапазон аренды достаточно велик, составляет от 5000 до 35000 руб./кв.м/год без НДС и ОП.

#### Помещения под пищевое производство.

Рынок помещений подобного назначения практически не развит в Москве. К аренде представлены, в основном, помещения в административных зданиях. Уровень арендных ставок для помещения данного типа достаточно широк и составляет от 4000 до 15000 руб./кв.м/год без НДС и ОП (RRG, тел. +7 (495) 981-00-12, [www.rrg.ru](http://www.rrg.ru); АН «Лига Про», тел. (495) 988-41-95, <http://www.sklad-i-ofis.ru>). При этом предложения в верхней части этого диапазона представлены, в основном, качественными помещениями площадью около 100 кв.м в центральной части города.

Средневзвешенная цена по помещениям под пищевое производство в ЦАО в ноябре 2014 уменьшилась на 2% и составила 152 000 руб./кв.м.

Диапазон арендных ставок за помещения под пищевое производство в ЦАО в ноябре 2014 составляет от 6 000 рублей до 18 000 за кв. м в год без учета НДС и операционных расходов в зависимости от особенностей объекта, наличия отдельного входа, уровня отделки и т.п.

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы следующие:

- дата предложения к продаже;
- местоположение;
- тип здания;
- назначение помещений;
- этаж расположения;
- общая площадь;
- наличие отдельного входа в помещение;
- наличие парковки;
- наличие охраны;
- этажность здания;
- состояние внутренних помещений;
- наличие необходимых коммуникаций.

Рассмотрим вышеперечисленные ценообразующие факторы подробнее.

### **Дата предложения к продаже**

Изменения ситуации на рынке недвижимости очевидным образом влияет на стоимость реализуемых объектов.

### **Местоположение**

Покупатели при подборе коммерческих площадей ориентируются на удаленность от метро и транспортных магистралей, на престижность местоположения. Данные факторы являются определяющими при подборе коммерческого помещения. При этом следует учитывать следующие характеристики объекта:

- расположение в центральной части города;
- доступность для частного и общественного транспорта;
- качество, привлекательность и направленность расположенных рядом объектов.

По мнению представителей агентств недвижимости г. Москвы (8 (906) 7526225, СПН Консалтинг; 7 (495) 2324991, Penny Lane Realty), стоимость помещений коммерческого назначения, расположенных в центральной части города на удалении 3-5 минут пешком от одной станции метрополитена сопоставима при равенстве прочих ценообразующих факторов.

**Тип объекта** – класс здания оказывает влияние на его стоимость, и на стоимость встроенных помещений.

**Этаж расположения.** Этаж расположения помещений оказывает существенное влияние на стоимость помещений, используемых в коммерческих целях, ввиду повышенного спроса на помещения, расположенные на нижних (особенно первом) этажах. Помещения, расположенные в подвале, пользуются пониженным спросом.

**Общая площадь.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для аналогичных помещений.

**Наличие отдельного входа** – наличие отдельного входа оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

**Обеспеченность парковкой.** Наличие большого количества парковочных мест оказывает повышающее влияние на стоимость коммерческих объектов.

**Наличие охраны** – помещения, расположенные в охраняемых зданиях продаются и сдаются по более высокой цене.

### **Состояние здания**

Состояние здания влияет на его стоимость и стоимость встроенных помещений очевидным образом.

### **Состояние внутренних помещений**

По данным участников рынка, выделяются следующие сегменты по качеству ремонта:

- евроремонт;
- качественная отделка;
- улучшенная отделка;
- простая отделка;
- требуется косметический ремонт;
- требуется ремонт.

### **Наличие необходимых коммуникаций**

Отсутствие инженерного обеспечения объекта снижает удобство и число возможных вариантов

использования объекта, что негативно сказывается на его рыночной стоимости.

*Источники информации:*

*Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».*

*<http://www.ricci.ru/>, +7(495) 790-71-71*

*RRG, тел. +7 (495) 981-00-12, [www.r-r-g.ru](http://www.r-r-g.ru)*

*Миэль, тел. 8 (495) 777-33-77; [www.miel.ru](http://www.miel.ru)*

*Миан, тел. +7 (495) 974-82-82; [www.mian.ru](http://www.mian.ru)*

*ИНКОМ, тел. +7 (495) 363-10-10, [www.incom.ru](http://www.incom.ru)*

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

### 9.1 МЕТОДОЛОГИЯ 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:

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

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

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

#### Общие положения

**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.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### Общие положения

**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.

#### Обоснование отказа от использования доходного подхода

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями от 28.12.2010 г. Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- Ø применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) № 254 от 20.06.2007 г:

Статья 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

**При оценке величины рыночной арендной платы мы отказываемся от использования доходного подхода в связи с тем, что при активном рынке наиболее представительным является сравнительный подход, так как он наиболее гибко отражает любые изменения рынка. Доходный подход при оценке величины арендной платы используется в основном на неактивном рынке, когда данных по сдаче в аренду площадей недостаточно, и полученный результат используется в основном индикативно.**

## ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

### Общие положения

**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.

### Обоснование отказа от использования затратного подхода

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями от 28.12.2010 г. Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- Ø применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) № 254 от 20.06.2007 г:

Статья 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

**В данном отчете мы не использовали затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки.**

- Затратный подход при оценке арендной платы является условно-применимым, так как сложно достоверно рассчитать расходы на обслуживание/издержки, для расчета коэффициента капитализации необходимо предварительно рассчитать ставку арендной платы методом рыночной экстракции.
- Кроме того, так как объектами недвижимости, для которых определяется рыночная стоимость права пользования, являются нежилые встроенные помещения, являющиеся частью здания, достаточно трудно определить величину затрат на их строительство от полной стоимости здания, в котором они расположены.
- Невозможно определить размеры земельного участка и корректно выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость нежилых встроенных помещений, для которых определяется рыночная стоимость права пользования.

## 10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Арендные ставки по объектам-аналогам затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от объекта недвижимости, для которого определяется рыночная стоимость права пользования. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости.

Основные этапы оценки данным методом:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту недвижимости, для которого определяется рыночная стоимость права пользования.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
- Сравнение объекта, для которого определяется рыночная стоимость права пользования, и отобранных аналогичных объектов, уже сданных или сдаваемых в аренду на рынке, по отдельным выбранным элементам сравнения, корректировка арендных ставок по объектам-аналогам.
- Установление величины рыночной арендной платы для объекта недвижимости, для которого определяется рыночная стоимость права пользования, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в методе сравнительного анализа при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как величина арендной платы за один квадратный метр общей площади в год (руб./кв. м/год). Тем самым обусловлен отказ от других единиц сравнения.

Для объектов-аналогов была определена арендная плата за 1 кв. м в год, в которую далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики объекта недвижимости, для которого определяется рыночная стоимость права пользования, и их отличия от объектов-аналогов. Затем рассчитывается среднее значение цены арендной платы за 1 кв. м. в год.

При определении величины арендной платы методом сравнительного анализа продаж формируется оценка среднего значения величины арендной платы для объекта недвижимости, для которого определяется рыночная стоимость права пользования. Это среднее значение в предположении о симметричности закона распределения величин арендной платы в выборке и выступает в качестве наиболее вероятного значения рыночной величины арендной платы. Так как среднее значение рассчитывается не всей генеральной совокупности объектов-аналогов, а лишь по ограниченной выборке, полученное среднее значение характеризует «истинное среднее» с возможной ошибкой. Величина возможного отклонения может быть охарактеризована шириной доверительного интервала, за пределы которого значение «истинного среднего» не выйдет с заданной доверительной вероятностью. В эконометрических расчетах принято вести расчеты для 95%-ного уровня доверительной вероятности. При этом доверительный интервал определяется как разброс среднего значения на величину предельной ошибки.

Среднее значение определяется как: 
$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i,$$

где:  $X_i$  – скорректированная стоимость  $i$ -ого аналога;

$\bar{X}$  – среднее значение скорректированных величин арендной платы объектов-аналогов;

$n$  – количество аналогов.

В предположении о нормальном распределении значений величины арендной платы в выборке и генеральной совокупности предельная ошибка может быть оценена с использованием критических точек ( $t$ -критерия) распределения Стьюдента ( $t$ -распределения) следующим образом:

$$\Delta = t \frac{\sqrt{S^2}}{\sqrt{n}}, \text{ где } S^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2 - \text{дисперсия выборки}$$

Величина предельной ошибки выражается в процентах от среднего:  $\left(\frac{\Delta}{\bar{X}}\right) * 100 \%$

Вычисление критического значения распределения Стьюдента (t-критерия) по заданной доверительной вероятности 95% проводится при помощи встроенных функций Excel. Полученная предельная ошибка не превышает предельно допустимого значения в 15%, а полученный результат величины арендной ставки входит в доверительный интервал с вероятностью 95%.

### Расчет средневзвешенной величины арендной платы

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

В отличие от расчета средней арифметической стоимости объекта оценки, данный расчет учитывает негативное влияние внесения дополнительных корректировок на точность оценки, что обосновывает применение данного метода расчета.

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). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Значения полученных весовых коэффициентов приведены в таблице ниже. Далее средневзвешенное значение арендной платы находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной арендной платы для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

Весь этот процесс отображен в следующей таблице:



## Основные характеристики объектов-аналогов и корректировки по сравнимым продажам

Характеристика, показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_12m_do320m_sdam_v_bts_517130288">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_12m_do320m_sdam_v_bts_517130288</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-81880576/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-81880576/</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1264956">http://www.cian.ru/rent/commercial/1264956</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-95644898/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-95644898/</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/4722835/">http://www.cian.ru/rent/commercial/4722835/</a>
Телефон						
Цена сделки/предложения		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка	-	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
Дата предложения	24 февраля 20XX года	февраль 20XX года (до даты оценки)	февраль 20XX года (до даты оценки)	февраль 20XX года (до даты оценки)	февраль 20XX года (до даты оценки)	февраль 20XX года (до даты оценки)
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение	г. Москва, ул.ХХХХХ, д.ХХ, стр.Х, подвал, пом. №ХХ	г. Москва, ул.Пироговская Мал.	г. Москва, улица Усачева	г. Москва, Комсомольский проспект	г. Москва, ул.10-летия Октября	г. Москва, улица Усачева, д.62
Ближайшая станция метро	м. Спортивная	м. Спортивная	м. Спортивная	м. Спортивная	м. Спортивная	м. Спортивная
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Удаленность от станции метро	3 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	3 мин. пешком
Корректировка на удаленность от ближайшей станции метро	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип здания	нежилое	жилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Назначение помещений	пищевое производство	офисное, свободное назначение	офисное, свободное назначение	пищевое производство	офисное, свободное назначение	офисное, свободное назначение

Характеристика, показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка	-	0,905	0,905	1,00	0,905	0,905
Этаж	подвал	3	2	1	2	3
площадь помещений на этажах выше первого	0	13	22,0	0	18	15
площадь помещений первого этажа	0,00	0,00	0,00	28,00	0	0
площадь помещений цоколя	0	0	0	0	0	0
площадь помещений подвала	15,9	0	0	0	0	0
Корректировка	-	0,84	0,84	0,72	0,84	0,84
Общая площадь помещений, кв. м	15,9	13,0	22,0	28,0	18,0	15,0
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состояние здания	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Планировка помещений	типичная	типичная	типичная	типичная	типичная	типичная
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Охрана	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Характеристика, показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная плата, руб/кв. м в год	-	19 200р.	22 300р.	19 286р.	21 800р.	18 000р.
Суммарная корректировка	-	0,70	0,70	0,67	0,70	0,70
Операционные расходы (ОР)	-	операционные расходы включены, эксплуатационные расходы не включены	операционные расходы включены, эксплуатационные расходы не включены	операционные расходы включены, эксплуатационные расходы не включены	операционные расходы включены, эксплуатационные расходы не включены	операционные расходы включены, эксплуатационные расходы не включены
Корректировка	-	0	0	0	0	0
НДС (18%)	-	вкл	вкл	вкл	вкл	вкл
Корректировка		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная арендная плата, руб/кв. м в год (не вкл. НДС, не вкл ЭР)		11 098	12 890	10 589	12 601	10 404
Кол-во аналогов	5					
Коэффициент Стьюдента для 95% уровня доверия	2,78					
Стандартное отклонение	1 154,62					
Доверительный интервал при 95% уровне доверия (величина предельной ошибки)	1 433,65					
Отношение доверительного	12,45%					

Характеристика, показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
интервала к среднему значению						
Предельно допустимое значение	15,00%					
Распределение весовых коэффициентов	1,000	0,1992	0,1992	0,2034	0,1992	0,1992
Средневзвешенная арендная плата, руб./кв. м в год (не вкл. НДС, не вкл ЭР)	11 512	2210	2567	2154	2509	2072
Годовая арендная плата, руб./год, (не включая НДС (18%), не включая ЭР)	183 046					
Годовая арендная плата, руб./год, (включая НДС (18%), не включая ЭР)	215 994					
Месячная арендная плата, руб., (не включая НДС (18%), не включая ЭР)	15 254					

**Объяснение вносимых поправок.**

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- рыночные условия (дата продажи);
- местоположение;
- функциональное назначение здания, в котором располагаются оцениваемые помещения;
- назначение помещений (в соответствии с НЭИ);
- этаж/этажность;
- общая площадь;
- состояние здания и состояние/уровень отделки помещений;
- планировка помещений;
- наличие/отсутствие охраны;
- наличие/отсутствие организованной парковки;
- наличие/отсутствие отдельного входа в помещения ;
- коммуникации и инженерные устройства.

**Объяснение вносимых поправок**

Порядок внесения поправок следующий: рыночные условия, местоположение, физические характеристики.

Предложения об аренде помещений, использованные в рамках данной оценки, содержат условие об уплате комиссии агентству недвижимости в размере 50-100% от месячной арендной ставки. Принимая во внимание тот факт, что арендные соглашения, как правило, продлеваются несколько раз и суммарный срок аренды одного помещения обычно составляет несколько лет (см. Анализ рынка), единовременные затраты на уплату комиссии агентству недвижимости признаются оценщиком незначительными и не учитываются в рамках данной оценки.

**Права.** В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки. Поэтому величина поправки составляет 0%.

**Условия финансирования сделки.** Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. Величина корректировки составляет 0%.

**Корректировка на торг.**

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. В редких случаях, при обнаружении скрытых дефектов, происходит значительное понижение стоимости. При определении корректировки на торг оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» за 2014 год под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 72). Рекомендуемое значение поправки на торг составляет 7% при аренде аналогичной недвижимости.

**Рыночные условия (дата продажи).** Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по состоянию на январь-февраль 20XX г. (до даты оценки). Оценка производится по состоянию на 24 февраля 20XX года, соответственно цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

**Местоположение.** Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;

- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей.

При этом принимается во внимание назначение объекта, удаленность от станций центра города или значимых мест, ближайшее окружение, проходимость, и др.

Так как на дату оценки в открытых источниках не представлено информации о влиянии фактора удаленности от станции метрополитена, Оценщик провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости г.Москва с целью определить влияние фактора местоположения. Опрос проводился 24 февраля 2015 года. Экспертам был задан вопрос: требуется ли внесение корректировки на местоположение для объектов, расположенных в центральной части города на удалении 3-5 минут пешком от одной станции метрополитена при равенстве прочих ценообразующих факторов? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1		7 лет		внесение корректировки не требуется
2		18 лет		внесение корректировки не требуется
3		8 лет		внесение корректировки не требуется

Оценщик пришел к выводу, что внесение корректировки в данном случае не требуется.

**Назначение (тип) здания.** В данном случае, оцениваемый объект находится в нежилом здании. Объект-аналог №1 расположен в жилом доме.

Так как на дату оценки в открытых источниках не представлено информации о влиянии фактора назначения (типа) здания, Оценщик провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости г.Москва с целью определить влияние данного фактора. Опрос проводился 24 февраля 2015 года. Экспертам был задан вопрос: требуется ли внесение корректировки на тип дома для объектов, расположенных в жилых и нежилых зданиях при равенстве прочих факторов? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1		7 лет		внесение корректировки не требуется
2		8 лет		внесение корректировки не требуется

Оценщик пришел к выводу, что внесение корректировки в данном случае не требуется.

**Назначение (тип) помещений.** Стоимость помещений зависит от возможных вариантов их использования. Объект оценки представляет собой помещение под пищевое производство, так же как и объект-аналог №3. Объекты-аналоги №1, 2, 4, 5 представляют собой помещения офисного и свободного назначения.

Величина корректировки определялась методом парных продаж.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Характеристика	Аренда нежилых помещений		Аренда нежилых помещений	
	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Источник информации	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1310140">http://www.cian.ru/rent/commercial/1310140</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1269041">http://www.cian.ru/rent/commercial/1269041</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1175604">http://www.cian.ru/rent/commercial/1175604</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1253212">http://www.cian.ru/rent/commercial/1253212</a>

Характеристика	Аренда нежилых помещений		Аренда нежилых помещений	
	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Телефон				
Дата предложения	2 квартал 2014 года	2 квартал 2014 года	2 квартал 2014 года	2 квартал 2014 года
Местоположение (станция метро)	г. Москва, Осташковская улица	г. Москва, Осташковская улица, д.14	г. Москва, улица Прянишникова, д.23	г. Москва, улица Прянишникова, 19ас13
Метро	м. Медведково	м. Медведково	м. Петровско-Разумовская	м. Петровско-Разумовская
Удаленность от станции метро	12 м.п.	12 м.п.	15 м.п.	15 м.п.
Назначение помещений	пищевое производство	офис, псн	пищевое производство	офис, псн
Площадь, кв.м	55	50	60	50
Охрана	есть	есть	есть	есть
Тип здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Этаж	4	3	1	3
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет
Состояние помещений	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Арендная ставка с учетом НДС и ЭР, руб.	7 419	8 160	9 000	9 984
Корректировка на назначение помещений	0,909		0,901	
Корректировка на назначение помещений, среднее значение	0,905			

Оценщик так же провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости г.Москва с целью определить влияние данного фактора. Опрос проводился 24 февраля 2015 года. Экспертам был задан вопрос: каков размер корректировки на назначение помещений для помещений под пищевое производство относительно офисных площадей? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1		7 лет		-10%
2		18 лет		-10%
3		8 лет		-10%

Оценщик пришел к выводу, что корректировка, рассчитанная методом парных продаж, соответствует результатам экспертного опроса.

Таким образом, величина корректировки для объектов-аналогов №1, №2, №4 и №5 составляет (-9,5%).

**Этаж расположения.** Этаж расположения помещений оказывает существенное влияние на стоимость помещений, используемых в коммерческих целях, ввиду повышенного спроса на помещения, расположенные на нижних (особенно первом) этажах. Помещения, расположенные в подвале, пользуются пониженным спросом.

При определении корректировки на этаж оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» за 2014 год под редакцией Лейфера Л.А (стр. 126, 127). Рекомендуемое значение поправки к цене предложения на этаж для подвала, цоколя и этажей выше первого относительно первого этажа

составляет -28%, -17% и -14%, соответственно. Данные значения использовались оценщиком при расчете корректировки на этаж.

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Коэффициент верхних этажей. Отношение площади помещений на верхних этажах к общей площади *0,86	0,00	0,86	0,86	0,00	0,86	0,86
Коэффициент первого этажа	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Коэффициент цоколя. Отношение площади цоколя к общей площади*0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент подвала. Отношение площади подвала к общей площади*0,72	0,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Суммарный коэффициент	0,72	0,86	0,86	1,00	0,86	0,86
Корректировка на этаж		-16%	-16%	-28%	-16%	-16%

**Общая площадь.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время нами учитывалась оптимальная площадь для аналогичных помещений. В ходе анализа рынка оценщику удалось выяснить, что все объекты-аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту по общей площади (10-30 кв.м). В данном случае корректировка не требуется.

Оценщик так же провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости г.Москва с целью определить влияние данного фактора. Опрос проводился 24 февраля 2015 года. Экспертам был задан вопрос: требуется ли внесение корректировки на общую площадь для объектов площадью 10-30 кв.м? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1		7 лет		внесение корректировки на площадь не требуется
2		18 лет		внесение корректировки на площадь не требуется
3		8 лет		внесение корректировки на площадь не требуется

Оценщик пришел к выводу, что внесение корректировки не требуется.

**Состояние помещений.** Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. В данном случае корректировка не требуется.

**Отдельный вход.** Наличие и количество отдельных входов (с улицы) для встроенных помещений оказывают значительное влияние на стоимость объекта недвижимости в целом. В данном случае корректировка не требуется.

**Планировка помещений.** В отдельных случаях нетипичная планировка помещения может негативно сказываться на возможности полезного использования площадей. В данном случае корректировка не требуется.

**Организованная охрана.** Наличие охраны оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости очевидным образом. Поправки на наличие охраны рассчитываются на основе парных продаж. В данном случае корректировка не требуется.

**Организованная парковка.** Наличие организованной охраняемой парковки оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости. Поправки на наличие организованной охраняемой парковки рассчитываются на основе парных продаж. В данном случае корректировка не требуется.



Таким образом, рыночная стоимость права пользования нежилыми встроенными помещениями, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:


## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты различных подходов к оценке величины арендной платы для оцениваемого объекта, с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- Учет особенностей рынка (торг, скидки, срок экспозиции, спрос/предложение);
- Уровень развития сегмента рынка (в данном районе, городе, области), к которому относится оцениваемый объект;
- Особенности/ перспективы развития района;
- Особенности локального местоположения (ближайшее окружение, проходимость, подъездные пути, парковка);
- Объемно-планировочные характеристики (тип здания, этаж, положение на этаже, соотношение занимаемой и полезной площади);
- Состояние (здания, помещения, уровень благоустройства, технического обеспечения);
- Достаточность имеющейся информации для получения обоснованного результата.

При определении величины арендной платы для объекта оценки были применены стандартные подходы, обеспеченные полной и достоверной исходной информацией, что позволяет отнести результаты, полученные в различных подходах, к вероятностной области рыночной стоимости объекта оценки. То есть для получения рыночной стоимости объекта оценки необходимо взвесить результаты оценки, полученные различными подходами.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется семь приведенных выше критерия, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком подхода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед Оценщиком задачей оценки.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проводятся следующие вычисления:

- составляется таблица факторов с присвоением каждому подходу балл в соответствии с семью критериями (из расчета максимум 5 баллов);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- вычисляется сумма баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов находится расчетный вес данного подхода.

### Обоснование присвоение весов

Критерии	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Учет особенностей рынка (торг, скидки, срок экспозиции, спрос/предложение)	5	0	0
Уровень развития сегмента рынка (в данном районе, городе, области), к которому относится оцениваемый объект	5	0	0
Особенности/ перспективы развития района	5	0	0
Особенности локального местоположения (ближайшее окружение, проходимость, подъездные пути, парковка)	5	0	0
Объемно-планировочные характеристики (тип здания, этаж, положение на этаже, соотношение занимаемой и полезной площади)	5	0	0
Состояние (здания, помещения, уровень благоустройства, технического обеспечения, износ)	5	0	0
Достаточность имеющейся информации для получения обоснованного результата	5	0	0

Критерии	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Итого сумма баллов для данного подхода	35	0	0
Сумма баллов всех подходов	35		
Вес подхода	1,0	0	0

Источник информации: анализ Оценщика

**Сравнительный подход** является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке г. Москвы. Поэтому мы считаем необходимым, присвоить результату, полученному сравнительным подходом, вес 1,0.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения и последующей продажи. При оценке величины арендной платы мы отказываемся от использования доходного подхода в связи с тем, что при активном рынке наиболее представительным является сравнительный подход, так как он наиболее гибко отражает любые изменения рынка. Доходный подход при оценке величины арендной платы используется в основном на неактивном рынке, когда данных по сдаче в аренду площадей недостаточно, и полученный результат используется, в основном, индикативно. Поэтому в настоящем Отчете доходному подходу мы присваиваем вес, равный 0.

В рамках настоящего исследования эксперты решили придать результату, полученному **Затратным подходом**, вес равный 0 в силу следующих обстоятельств:

- затратный подход при оценке арендной платы является условно-применимым, так как сложно достоверно рассчитать расходы на обслуживание/издержки, для расчета коэффициента капитализации необходимо предварительно рассчитать ставку арендной платы методом рыночной экстракции.
- кроме того, так как оцениваемым объектом является встроенное помещение, являющееся частью здания, достаточно трудно определить затраты на его строительство от полной стоимости здания.
- невозможно определить размеры земельного участка и корректно выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость оцениваемого помещения.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

- Статья 14 «Права оценщика»: «Оценщик имеет право: применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

На основании Приказа Минэкономразвития об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1) № 256 от 20.07.2007г:

Статья 20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках каждого из подходов.

В результате проведенных расчетов мы пришли к выводу, что на дату оценки рыночная стоимость права пользования нежилыми встроенными помещениями составляет:

#### Итоговая величина рыночной стоимости права пользования


## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с имеющимися у оценщика данными:

- Ø изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- Ø настоящая оценка была проведена экспертами компании «Прайм консалтинг» в соответствии с Федеральными стандартами оценки 1 - 3, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №№254, 255, 256 (ФСО 1-3)- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- Ø проделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- Ø оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- Ø оценщик гарантирует полную конфиденциальность по всем вопросам, связанным с работой по данному отчету;
- Ø заказчик не имеет права без нашего письменного согласия делать ссылки на этот отчет в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам;
- Ø заказчику предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- Ø вознаграждение оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Ø расчетная стоимость признается действительной на 24 февраля 20XX года;
- Ø дата составления отчета: 20 марта 20XX года;
- Ø специалисты компании ООО «Прайм консалтинг» являются членами Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация Российских Магистров Оценки» и «Саморегулируемая организация «Экспертный совет»
- Ø по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просьба обращаться в ООО «Прайм консалтинг».

С уважением,

Оценщик

\_\_\_\_\_ Бабаев Н.М.

*ООО «Прайм консалтинг»: г. Москва, М. Сухаревская пл., д.6, стр. 1*

*Тел.: 8(495) 762-64-32,*

## 13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### Законодательные и нормативно – правовые документы.

1. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
2. Конституция РФ.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в посл. ред. от 28.12.2010 г.);
4. Федеральные стандарты оценки №№1 - 3, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №№254, 255, 256 (ФСО 1-3);
5. ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 г. №611;
6. Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

### Методическая литература.

7. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛЮ Лтд., Москва, 1995г.
8. Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
9. Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.
10. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
11. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.
12. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИН-ФРА-М., 1997г.
13. Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 год.
14. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
15. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.
16. В. Ругайзер, «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», Москва, издательство «Дело», 1998 г.
17. В.П. Антонов, «Оценка машин и оборудования», Москва, Ассоциация «Русская оценка, 2005 г.
18. Брейли Р., Майерс С., «Принципы корпоративных финансов», М.: «Олимп-бизнес», 1997 г., с. 49.
19. Валдайцев С. В. Оценка бизнеса и инноваций, Москва, Информационно-издательский дом ФИЛИНЪ. 1997. С. 338.
20. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса, Москва, «Финансы и статистика», 2002 г.
21. Григорьев В. В., Островский И. М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Москва. Дело. 1998. С. 224.
22. Григорьев В. В., Федотова М. А. Оценка предприятия: теория и практика. Москва. Инфра-М. 1997. С. 320.
23. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния здания. Москва, Инфра-М 2006. с.268.
24. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А., Оценка недвижимости. Москва Архитектура-С 2005. с.200.
25. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Санкт - Петербург "МКС" 2007.
26. Под общей редакцией Артеменкова И.Л. Оценки недвижимости. Москва ОО "Российское общество оценщиков" 2007. с. 944.

### Справочная литература.

27. Информационная база «Недвижимость и цены» 2015 г ([www.household.ru](http://www.household.ru))
28. Информационная база «Из рук в руки», ([www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.realprice.ru](http://www.realprice.ru))
29. Информационная база [www.am.ru](http://www.am.ru)
30. Данные агентств недвижимости: «Миэль», «Миан», «Корпорация ИНКОМ», «Норман Эстейт», «Акрус недвижимость», «Бест недвижимость», «Нора», «Партнер», «Триумфальная Арка», «Святоград» и др;

## 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

## 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



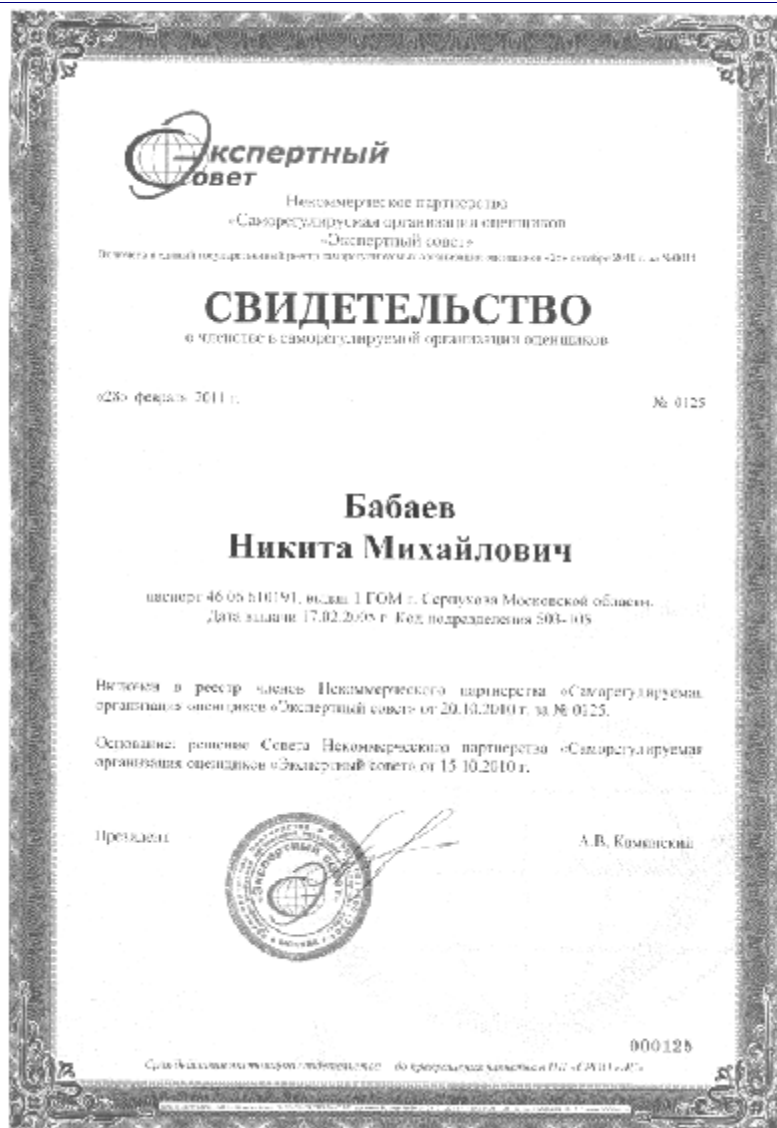
## **16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ**



Расчет корректировок методом парных продаж

## 17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трухотинский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 624-29-51, (916) 483-68-14, (800) 200-29-59  
www.expert.ru, mail@expert.ru

**Выписка № 299**  
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

19.03.2013 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Бабаев Никита Михайлович**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Бабаев Никита Михайлович**

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

(наименование членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 20.10.2010 года за регистрационным номером № 125 (нужное подчеркнуть)

Начальник отдела реестра



Е.Г. Иванова

**Ренессанс**  
страхование

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

№ договора: **001-П/1 245933/2015**

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО «Группа Ренессанс Страхование»**  
Россия, 119114 г. Москва, Зарядковская набережная, д. 1, стр. 22  
Лицензия ОССН РФ СР № 128477 от 13.08.2006

СТРАХОВАТЕЛЬ: **БАБАЕВ НИКОЛА МИХАЙЛОВИЧ**  
1 паспорт: Р# 4611189082848 выдан 08.08.2014 П/П МНС СВЯЖС Россия по Московской обл. по городскому округу Балашиха

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): **с 14 февраля 2015 г. по 14 февраля 2016 г.**  
Обе даты включены, при условии уплаты страховой премии в порядке предоплаты по настоящему договору (Полис).

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: **Срок зачисления наступивших Договором Полиса, распространяется на страховые случаи произошедшие не позднее (0 часов дня) следующего за днем отправления уведомления о страховом случае или поступления на рассмотрение суда. Срок действия страховой премии не на более 00 часов дня, указанного на дату начала действия настоящего Договора (Полис).**

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: **В случае, если страховая премия не поступила на расчетный счет Страхователя в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не исполненным в силу.**

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: **События, в результате которых причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, имели место в третьем лице, именно место после «14» февраля 2015 года.**

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: **Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденными решением генерального директора ГРЭС от 06 января 2014 г. ordine – Правила страхования, и в случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, применяется и имеет приоритетное значение над иными условиями. Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Заключившие настоящий Договор (Полис) Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется их выполнять.**

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: **Индустриальные объекты, связанные с исполнением обязательств Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.**

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: **Установленный наступлением в законную силу решения суда или приказом Страхователя факт причинения ущерба деятельности Заказчика Страхователем в результате нарушения требований стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией (принадлежит членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба).**  
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДnopopиpетатели: **Выгода по страхованию по настоящему Договору (Полису) является – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.**

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: **В случае страхового возмещения производится выплата Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору в сумму заключенной премии, указанной в п. 11.2.1. Правил страхования.**

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: **Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не подлежат на возмещение: Публичный ущерб и ретроактивный ущерб Страхователем известной на момент начала настоящего страхования, на которое было заключено Страхование; И расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранением недостатков оказанных услуг.**

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): **5000000,00 (Пять миллионов рублей) по всем страховым случаям в совокупности, принимающим в период действия настоящего Договора (Полиса).**

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: **430000 (Четыре тысячи рублей) рублей.**  
Страховая премия подлежит оплате ООО «Прайм консалтинг» ИНН 7702743501, одновременно с платежом с 08 до «14» февраля 2015 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «12» февраля 2015 года.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО «Группа Ренессанс Страхование»**  
От Страхователя: **Сергей Александрович**  
Исполнительный директор по страхованию ответственности Москва, г.С.Третьяковский переулок №20/74-803 от 17.02.2015 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **БАБАЕВ НИКОЛА МИХАЙЛОВИЧ**  
подпись: *Nikolai M.*

**ПРИНЦИПИАЛЬНО-ПАРТНЕРСТВО**  
**"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АСПИРАНТОВ**  
**РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ"**  
Настоящая Организация создана в г. Москве в целях осуществления деятельности по саморегулированию профессиональной деятельности оценщиков в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2008 № 180-ФЗ.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 февраля 2009 г. № 2292-09

Настоящим подтверждается, что

**Голышев Федор Андреевич**

Паспорт 46 08 №453370 выдан *08.09.2008*  
Служба Внутренних Дел района Кошкин-Ухтомский города Москвы  
03.03.2009

Оценщик (фамилия, имя, отчество)

НОУ «Московская федерация – расширенный элитный МФЭА»  
с/индекс ВСС 104034, 06.03.2007

Членом Саморегулируемой организации «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АСПИРАНТОВ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ»

№ по договору: *001-П/1 245933/2015* от *14.02.2015* года

и на основании подтверждающего документа № *001-П/1 245933/2015* от *14.02.2015* года, подтверждающего действительность Регистрационного номера Лицензии на осуществление оценочной деятельности, выданной Федеральным органом исполнительной власти по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) от *14.02.2015* года, подтверждающего членство в саморегулируемой организации «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АСПИРАНТОВ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ».

Исполнительный директор НОУ «МФЭА»  
*Сергей Александрович*

Москва



ИП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинский Спиритизм, д.10  
115114, г. Москва, стр.10  
Телефон: (495) 361-65-00, 362-66-10, 367-78-54  
E-mail: armo@armo.ru

**Выписка № 14 -10/11**

из реестра членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

10 октября 2011 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Голдыша Федора Андреевича

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что Голдыш Федор Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

(не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
(указное подчёркнуто)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
(указное подчёркнуто)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

10 апреля 2006 г. за регистрационным № 1588

Исполнительный директор

Е. Е. Петросян



Ренессанс<sup>®</sup>  
страхование

**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер: 001-РП.223782/2014  
СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»  
Россия, 115114, г. Москва, Дербинская набережная, д. 7, стр. 22  
Лицензия ФССИ РФ № СР 128477 от 13.02.2006  
СТРАХОВАТЕЛЬ: Голдыш Федор Андреевич  
Паспорт № 45-08\_453370 issued ОДДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РАЙОНА КОСМИНО-УХОМЦЕВ ГОРОДА  
МОСКВЫ 03.08.2009.  
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Б. Косицкая, д.12, кв.198  
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с **15 мая 2014 г. по 14 мая 2015 г.**  
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).  
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступлении на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).  
В случае, если страховой премии не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.  
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб застрахованному, заключенному договору на проведение оценки, имели место третьим лицам, имело место после «15 мая 2014 года».  
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков редакции 2010 ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденными приказом Генерального директора №115 от 28 января 2008 г. (далее – Правила страхования), принятые и одобренные при выполнении условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, принятые и одобренные постановлением настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.  
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с размером ответственности Страхователя по обязательному, заключенному вследствие причинения ущерба застрахованному, заключенному договору на проведение оценки, или третьим лицам.  
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный наступивший в застрахованном лице или правлении Страховщиком факт причинения ущерба действительным бездействием Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3 Правил страхования.  
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:  
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;  
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.  
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования.  
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не является страховым случаем и не покрывается настоящим страхованием:  
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известной на момент начала настоящего страхования, но о котором было известно Страхователю;  
2) расходы Страхователя, связанные с: изъятием стандарты, оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранением недостатков оказанных услуг.  
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ СОВЕСТВЕННОСТИ): 3 000 000,00 (Три миллиона рублей) по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).  
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК СПЛАТЫ: 3500,00 (Три тысячи пятьсот рублей).  
Страховая премия подлежит оплате ООО «Вэрикс консалтинг» единовременным платежом в срок до 14 мая 2014 года.  
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «22 мая 2014 года».

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»

СТРАХОВАТЕЛЬ: Голдыш Федор Андреевич



Подпись: