

ОТЧЕТ № 123/2021(8МР)

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

Помещение общей площадью 211,5 кв. м.,
назначение объекта – нежилое помещение, адрес:
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5,
кадастровый номер: 61:44:0050603:204

ЗАКАЗЧИК:

АО «Центротраст»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

СОБСТВЕННИК:

Владельцы инвестиционных паев
ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы»

ДАТА ОЦЕНКИ:

по состоянию на 08 ноября 2021 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

08 ноября 2021 года

Москва

2021

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. I, ком. 19 (РМ Я)
Тел./факс. (495) 567-39-90

Генеральному директору АО «Центротраст»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» г. Кубушке К.Н.

08 ноября 2021 года

Уважаемый Кирилл Николаевич!

В соответствии с Заданием на оценку № 8-МР от 27 октября 2021 года к Договору № 2/МР на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «01» июня 2021 г., специалисты Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» произвели оценку справедливой стоимости объекта недвижимости в составе:

Помещение общей площадью 211,5 кв. м., назначение объекта – нежилое помещение, адрес: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5, кадастровый номер: 61:44:0050603:204.

Цели оценки объекта оценки: определение справедливой стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение справедливой стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с объектами оценки. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений:

**Справедливая стоимость объекта оценки
по состоянию на дату оценки 08 ноября 2021 года округленно составляет,
без учета НДС:**

9 362 000

(Девять миллионов триста шестьдесят две тысячи) рублей.

Полученная стоимость рассчитана без учета возможных долговых обязательств на объект оценки, которые при совершении сделки с объектом оценки должны быть учтены отдельно.

Полная характеристика объекта оценки, 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.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Стандартами оценки ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, 298, 299; ФСО №7 - Приказ от 25 сентября 2014г. №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО.

С уважением,
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы»



С.Д. Столбецов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	6
3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	6
3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
5.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	11
6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1)	12
6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)	12
6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	13
6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
9.1 ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. СЕНТЯБРЬ – ОКТЯБРЬ 2021 ГОДА	24
9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ РОСТОВА НА ДОНУ	26
10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	30
11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ	33
11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	33
11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	38

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	50
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	51

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.
Задание на оценку

Объект оценки	Помещение общей площадью 211,5 кв. м., назначение объекта – нежилое помещение, адрес: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5, кадастровый номер: 61:44:0050603:204
Имущественные права на объекты оценки	Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ».
Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки	Доверительное управление
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с объектами оценки. Отчет не может быть использованным для иных целей.
Дата оценки:	08 ноября 2021 года
Срок проведения работ по оценке:	С 27 октября 2021 года до 08 ноября 2021 года
Требования к отчету	Отчет об оценке должен соответствовать требованиям данного Задания на оценку и действующего законодательства РФ: 1. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»; 2. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции; 3. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ; 4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ; 5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ; 6. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки	Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки объекта оценки представлены в разделе 3 данного Отчета
---	--

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была выполнена и Отчет составлен в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости» и Федеральных стандартов оценки для определения стоимости объекта оценки. Обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки (ст. 11 135-ФЗ):

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п.9 ФСО№1).

3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Оценщик гарантирует конфиденциальность информации, полученной им в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
4. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
5. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. 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.
11. Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщиков, подписавших данный Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
12. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщиков, подписавших данный Отчет, составляет не менее трех лет.
13. Заключение Оценщика действительно только на дату проведения оценки. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
14. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в разделе 4 настоящего Отчета, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
19. Границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки, приводить не требуется.

3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Данный Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Специальных экспертиз, необходимость в которых может возникнуть в процессе оценки, нет.
2. Оценщик не имел возможности осмотра многих объектов-аналогов и ознакомления с их документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации).
3. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
7. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
8. 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 (ст. 12, 135-ФЗ).
9. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel».
10. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.
11. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки, оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
12. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания настоящего Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке настоящего Отчета.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 4.1

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

ЗАКАЗЧИК:	<p>Акционерное общество «Центральная трастовая компания» (АО «Центротраст») Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» ИНН: 7715667525, КПП: 772201001. Телефон: +7 (495) 640-12-40 Юридический и почтовый адрес: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2, офис 503 Расчетный счет: 40701810192000001838 в банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823. ОГРН 1077760573923 дата присвоения ОГРН 25 сентября 2007 г.</p>
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» ИНН 7705858954, КПП 770501001. Юридический адрес: 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, д.44, эт.3, пом. I, ком. 19 (РМ Я). Р/с № 40702810601400007900 в АО «Альфа-Банк», г. Москва к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593 ОГРН 5087746212417, дата присвоения ОГРН 09.10.2008 г.</p>
ОЦЕНЩИК:	<p>Столбецов Сергей Дмитриевич</p>
Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	<p>Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Адрес РОО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2А, стр.1, офис 5, тел. (495) 662-74-25; E-Mail: info@valuer.ru, http://www.sroroo.ru. Номер по реестру № 003113 от 22.01.2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №025879-1 от 22.07.2021г. сроком до 22.07.2024г. ИНН: 771809259877, СНИЛС 041-102-749-91</p>
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635268, выданный Московским государственным техническим университетом «МАМИ» 29.12.2004г. Переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Страхование гражданской ответственности	<ul style="list-style-type: none"> • ООО «Центр оценки и экспертизы», полис страхования АО «АльфаСтрахование» (полис № 0991R/776/10206/21 от 01.07.2021г. сроком до 09.07.2022 года), страховая сумма 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей. • Столбецов Сергей Дмитриевич, полис страхования профессиональной ответственности Оценщика: СПАО "Ингосстрах" (полис № 433-098346/20 от 09.12.2020 г. сроком до 31.12.2021 года), страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Гарантии Исполнителя	<ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. • Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, составляет не менее трех лет.
Местонахождение Оценщика	<p>Совпадает с местонахождением Исполнителя. Тел. (495) 567-39-90, E-Mail: roexpert@mail.ru. Трудовой договор заключен Оценщиком с Исполнителем – ООО "Центр оценки"</p>

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основания для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку № 8-МР от 27 октября 2021 года к Договору № 2/МР на оказание услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд от «01» июня 2021г.
Объект оценки	Помещение общей площадью 211,5 кв. м., назначение объекта – нежилое помещение, адрес: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5, кадастровый номер: 61:44:0050603:204
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ».
Дата оценки	08 ноября 2021 г.
Дата составления Отчета	08 ноября 2021 г.
Порядковый номер Отчета	№ 123/2021(8МР)
Ограничения и пределы применения стоимости	Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Таблица 5.2

Результаты оценки при применении различных подходов к оценке, руб.

Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом	Не использовался
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом	9 704 000
Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом	9 019 000

5.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

Справедливая стоимость объекта оценки:

помещение общей площадью 211,5 кв. м., назначение объекта – нежилое помещение, адрес: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5, кадастровый номер: 61:44:0050603:204,

по состоянию на дату оценки 08 ноября 2021 года округленно составляет, без учета НДС:

9 362 000

(Девять миллионов триста шестьдесят две тысячи) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является **рыночная стоимость** при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в редакции от 21.07.2014г. или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности»).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1)

1. **К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. **Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
4. **Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости** объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. **Информация о событиях**, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
8. **Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
9. **Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация,

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Затратный подход

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Недвижимость - согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к «недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе 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.

6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки объекта оценки включала следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком договора на оценку;
- Осуществление запроса, сбора и обработки информации об объекте оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки, проведение сбора и обработки рыночной информации, необходимой для проведения оценки;
- Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ);

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках принятых подходов к оценке;
- Обобщение результатов, полученных в рамках принятых подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

1. Внешняя информация
2. Внутренняя информация

Кроме того, при работе использовались также законодательные и нормативные акты, монографии и методические материалы, а также данные периодической печати.

Внешняя информация, собранная на рынке:

- «Социально-экономическое положение России»: Москва, Государственный Комитет РФ по статистике (www.gks.ru), Министерство экономического развития РФ.
- Информация, полученная на Web-сайтах агентств недвижимости.

Правоустанавливающие документы и нормативные акты, использовавшиеся при написании Отчета:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

Таблица 6.5.

№ п/п	Наименование документа	Номер документа	Дата
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	б/н	21.07.2021 г.
2	Кадастровый паспорт помещения	60:401:001:6000600380:0001:20005	05.08.2009 г.
3	Справка о первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»	б/н	29.10.2021 г.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Анализ достаточности и достоверности информации показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый номер, местоположение, литера и др.

Проведение соотнесения показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилое помещение общей площадью 211,5 кв.м., номера на поэтажном плане: комнаты в антресоли №1, 1а, 2-4, 3-4а, 5, на 1 этаже: 17, 18-19, 20,21, 22, 23, 24, 24а, 24б, 24в, 24г, 22а, 26, 27, 25, 26а, 26б, 27а, 28, 28а, 28б. Этаж: 1, антресоль. Литер А.

Кадастровый номер: 61:44:0050603:204.

Адрес объекта: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5.

Характеристика объекта оценки и анализ местоположения приведены в Таблицах 7.1.1 и 7.1.2.

Таблица 7.1.1

Характеристики здания, в котором находится объект оценки

Параметр	Характеристика
Тип здания	Жилое здание с нежилыми помещениями на 1 этаже
Адрес	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5
Вид строения	Отдельно стоящее здание
Проектное назначение	Жилое с торгово-офисными помещениями на первом этаже
Текущее использование	Жилое здание с нежилыми помещениями на 1 этаже
Прилегающая территория	Отсутствует
Транспортная доступность	Высокая
Год постройки	Середина прошлого века
Этажность:	4
Конструктивные элементы	Стены - кирпичные, облицованы плиткой, перекрытия – смешанные
Фундамент	Ленточный бетонный
Внутренние инженерные коммуникации	Централизованные сети: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление,
Категория здания по КО-ИНВЕСТ:	стандарт
Архитектурная ценность	Не памятник
Класс конструктивных систем	КС-1
Наличие витринного остекления	Присутствует
Общее техническое состояние здания	Здание находится в удовлетворительном техническом состоянии.
Парковка	Стихийная
Расположение входной группы	Основной вход с пер. Братский

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Таблица 7.1.2
Характеристики объекта оценки (помещений)

Параметр	Характеристика	Источник информации
Местоположение объекта недвижимости	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5	Выписка из ЕГРН от 21.07.2021г.
Этаж расположения	1 этаж с антресолями	Осмотр объекта
Номер помещений	Номера на поэтажном плане: комнаты в антресоли №1, 1а, 2-4, 3-4а, 5, на 1 этаже: 17, 18-19, 20,21, 22, 23, 24, 24а, 24б, 24в, 24г, 22а, 26, 27, 25, 26а, 26б, 27а, 28, 28а, 28б. Этаж: 1, антресоль.	Кадастровый паспорт помещения от 05.08.2009 г.
Общая площадь	211,5 кв.м, в том числе: 1 этаж- 140 кв.м; антресоль– 71,5 кв.м	Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387738593.
Тип помещений	Встроенные	Осмотр объекта
Назначение помещений:	Нежилые	Выписка из ЕГРН от 21.07.2021г.
Вид объекта недвижимости	Помещения свободного назначения	Осмотр объекта
Состояние помещений	Помещения находятся в состоянии без отделки	Осмотр объекта
Текущее использование	По состоянию на дату оценки помещение не эксплуатируется	Данные Заказчика, осмотр объекта
Оконные проемы	Алюминиевые стеклопакеты	Осмотр объекта
Дверные проемы	Алюминиевые остекленные, металлическая решетка	Осмотр объекта
Сантехническое оборудование	Отсутствует	Осмотр объекта
Планировка этажа	Отсутствует	Осмотр объекта
Кадастровый (условный номер)	61:44:05 06 03:04:114/11-12-13-14/А:1/133493	Выписка из ЕГРН от 21.07.2021г.
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	20 916 000,00	Данные Заказчика
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	14 416 478,88	Данные Заказчика

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Фотографии объекта оценки



Внешний вид здания



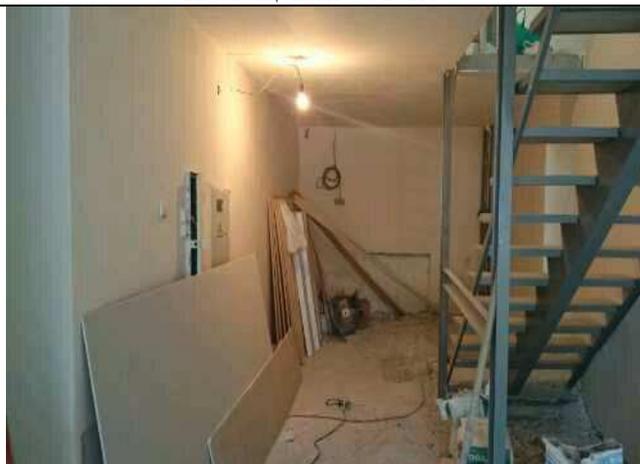
Фасад помещений объекта



Помещения объекта



Помещения объекта



Помещения объекта

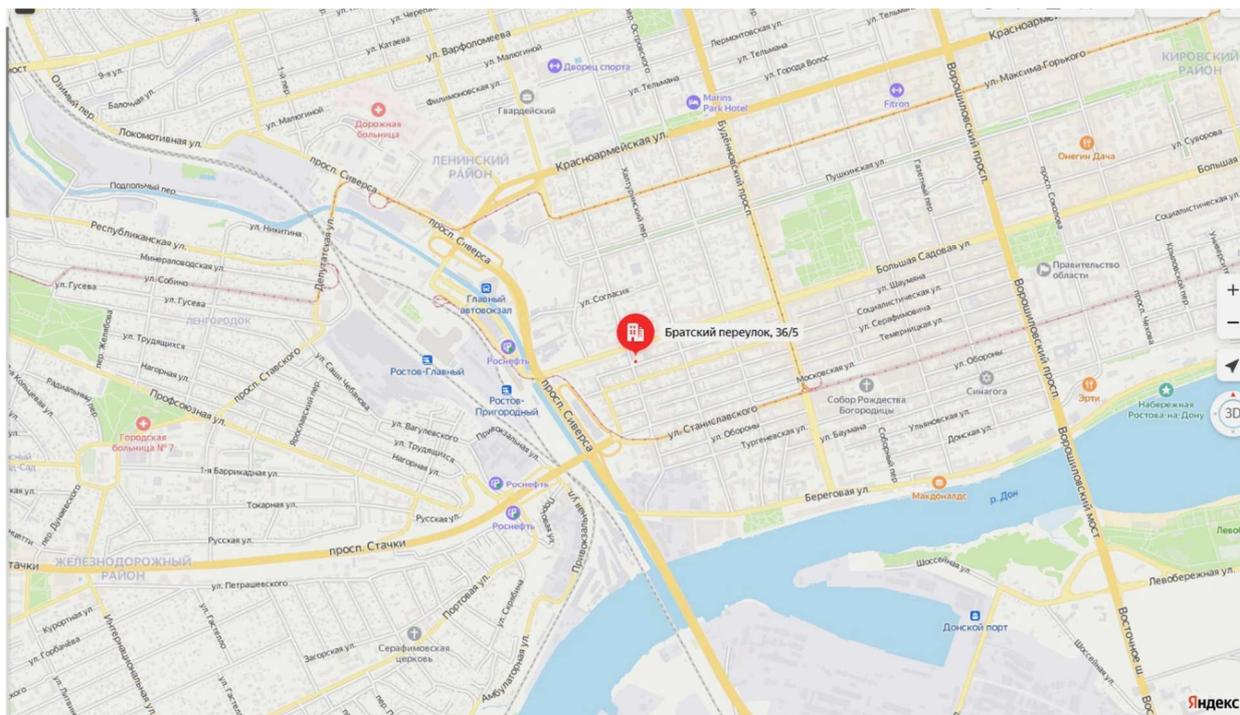


Помещения объекта

7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

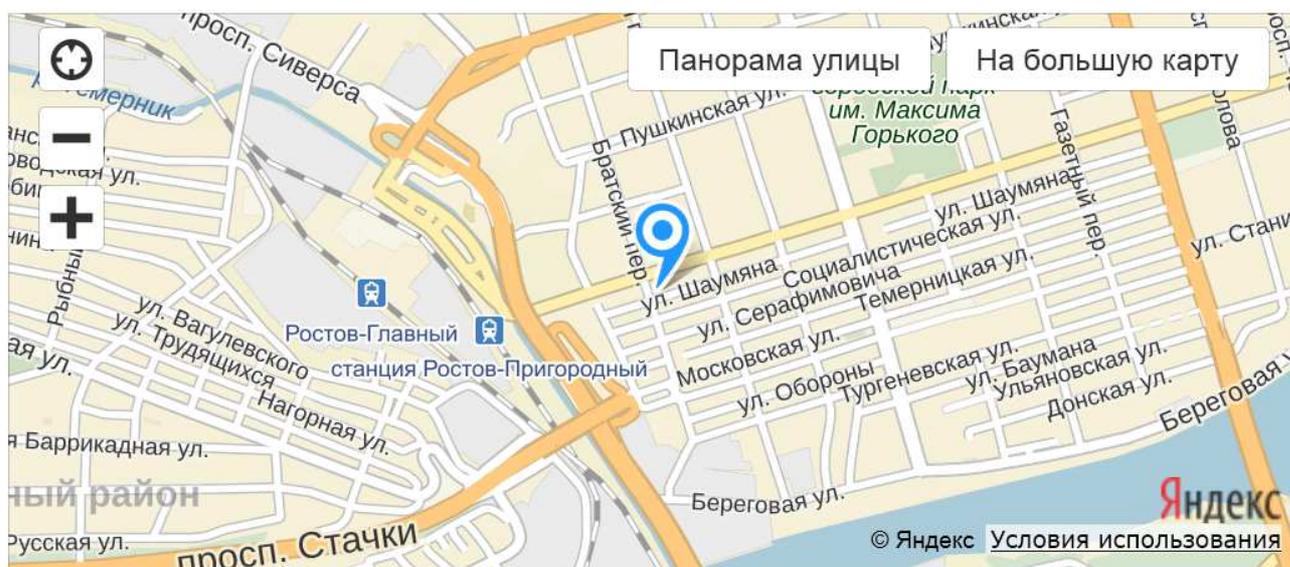
Объект оценки находится в центре г. Ростова-на-Дону в Ленинском районе рядом с центральной улицей города - Большой Садовой улицей, по адресу: Братский переулок, дом 36/5.

Местоположение объекта оценки



Объект оценки расположен в Ленинском районе г. Ростов-на-Дону.

Братский переулок, 36/5 на карте Ростова-на-Дону



Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Характеристика
Местоположение объекта оценки	Объект расположен в центральной части г. Ростов-на-Дону, территориальная принадлежность объекта – Ленинский район
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые дома, торговые и административные объекты
Тип застройки окружения	Преимущественно жилая и административная застройка
Плотность застройки территории	До 80 %
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Близость источников загрязнения	Источник загрязнения – автотранспорт
Уровень шума	В пределах нормы
Интенсивность движения транспорта	В пределах нормы
Благоустройство территории	
Озеленение	Кустарники, деревья и газоны – в ограниченном количестве
Уличное освещение	Имеется
Подъездные пути	Асфальтовое покрытие
Автостоянка	Ограниченная парковка по фасаду здания
Транспортная доступность объекта	
Наземный транспорт:	Широкая транспортная сеть (автобусы, троллейбусы, маршрутные такси)
Удаленность от центров жизнеобеспечения	
Делового и административного центра:	Хорошая доступность от делового центра
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов торговли
Главные автомагистрали:	Большая Садовая улица, Буденновский проспект

Среди российских городов миллионников Ростов-на-Дону занимает ведущие позиции по индексу экономического развития. Это крупный промышленный, образовательный центр, который из-за своего выгодного географического положения назван «воротами на Кавказ».

Ростов-на-Дону является столицей ЮФО и центром Ростовской агломерации с демографическим потенциалом около 2 миллионов человек. Занимает первое место в России по количеству зарегистрированных индивидуальных предпринимателей (ИП) на 1000 жителей.

Ростов-на-Дону неоднократно попадал в пятерку лидеров России по уровню жизни.

Рынок недвижимости в городе один из самых развитых и прогрессирующих в ЮФО.

Ростов-на-Дону — город в России, основанный Грамотой императрицы Елизаветы Петровны от 15 декабря 1749 года.

Город расположен на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, на берегах реки Дон, в 46 километрах от места её впадения в Азовское море, в 1067 километрах к югу от Москвы. Административный центр Ростовской области, с 13 мая 2000 года — административный центр Южного федерального округа.

Город стоит на границе между Европой и Азией, которая проходит по Дону и Зелёному острову. Левый берег Дона относится к Азии, а правый - к Европе.

Ростов-на-Дону — Южная «столица» России с населением 1,092 млн человек — является крупным административным, культурным, научно-образовательным и промышленным центром страны. Город является важнейшим транспортным узлом Юга России, его именуют «Воротами Кавказа».

5 мая 2008 года указом президента Российской Федерации № 556 городу Ростову-на-Дону присвоено почётное звание Российской Федерации «Город воинской славы».

Административное деление

В городе восемь административных районов, сохраняющих свои названия с советского времени: Ворошиловский, Железнодорожный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Пролетарский, Советский.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Ленинский район города Ростова-на-Дону — крупнейший промышленный, торгово-предпринимательский, культурный и научно-образовательный «районный мегаполис» с населением около 80 тыс. человек. Сформирован в 1920 году с наименованием Темерницкий, после смерти В.И. Ленина переименован в Ленинский. В 1937 году часть территории Ленинского района, находящаяся за р. Темерник, была передана Железнодорожному району.

Большая Садовая улица — центральная улица Ростова-на-Дону, одна из старейших и красивейших улиц города, в частности, на Большой Садовой находятся такие достопримечательности как Городской дом, Музыкальный театр, Дом Черновой, ЦУМ. Также на Б. Садовой размещены такие важные административные учреждения как городская, областная администрации и администрация полномочного представителя президента Российской Федерации в Южном федеральном округе.

Экономика

Общее количество предприятий, организаций, учреждений — 5605, в том числе негосударственных — 5450. Основу промышленного потенциала района составляют 22 крупных и средних предприятия - это «Ростовский комбинат хлебопродуктов», «Донская кожа», «Донской кирпич», «Завод «Агат», «Ростовбумага», «Ростовэнерго» и другие.

Географическое положение

Ростов-на-Дону большей частью лежит на правом берегу реки Дон, на левом берегу находятся некоторые промышленные предприятия и увеселительные заведения. Юго-западные окраины города примыкают к дельте реки Дон (донским гирлам).

Население

Численность населения составляет 1 млн 91,5 тысяч человек (2011) в границах муниципального образования (10-е место в РФ), 2,16 млн человек в Ростовской агломерации, 2,7 млн человек в Ростовско-Шахтинской конурбации.

Климат

Климат умеренно-континентальный, степной. Зима мягкая и малоснежная; средняя температура января $-2,9^{\circ}\text{C}$. Лето жаркое, продолжительное и засушливое, с преобладанием солнечной погоды; средняя температура июля $+23,3^{\circ}\text{C}$. Осадков выпадает 650 мм в год.

ЛОКАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен рядом с центральной магистралью города на 1 этаже и антресоли жилого дома.

Окружение – жилые дома, офисные центры, объекты торговли.

Социальная инфраструктура – типичная, современным требованиям соответствует.

Расположение объекта оценки можно охарактеризовать как весьма удачное для объекта коммерческого назначения - в соответствующей зоне населенного пункта при достаточно развитой транспортной инфраструктуре непосредственно на продолжении главной улицы города.

Выводы - на основании вышеизложенного необходимо отметить следующее:

Положительным фактором местоположения является расположение помещений рядом с главной улицей города. Данные особенности местоположения являются определяющими для высокой рыночной стоимости коммерческих помещений (торговых или банковских), т.к. фактор проходимости является основным ценообразующим фактором для помещений данного назначения.

В помещениях проведены работы по заливке бетоном перекрытий между первым этажом и антресолью, а также работы по подготовке части помещений первого этажа под банковское хранилище.

Состояние основных конструкций здания – соответствует возрасту.

Оцениваемые помещения находятся в состоянии реконструкции без отделки.

Таким образом, на дату оценки, принимая во внимание местоположение, проводимую реконструкцию и предполагаемое использование помещений, объект оценки располагается на рынке недвижимости в достаточно высокой ценовой нише.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования объекта, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В рамках настоящего исследования мы не проводили подробных расчетов для земельного участка как условно свободного, поскольку объект оценки является частью здания.

Однако, принимая во внимание тип здания, в котором располагается объект оценки, юридически правомочным, физически возможным и экономически приемлемым условно представляются следующие варианты его использования:

- Офисное
- Свободное назначение (торговое, банковское и т.д.).
- Сервис – предприятие общественного питания

На основании изложенного, качественный анализ НЭИ:

Таблица 8.1
АНЭИ

Критерии (Сервис – предприятие общественного питания)	1	2	3	4	5
Местоположение				1	
Окружение			1		
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем			1		
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)		1			
Потенциал роста				1	
Уровень предпринимательского дохода				1	
Экология					1
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	1	4	3	2
Взвешенный итог	0	2	12	12	10
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)			36		

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Таблица 8.2.
АНЭИ

Критерии (Свободное назначение)	1	2	3	4	5
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)					1
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода					1
Экология				1	
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	0	3	2	5
Взвешенный итог	0	0	9	8	25
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	42				

Таблица 8.3.
АНЭИ

Критерии (Офис)	1	2	3	4	5
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)					1
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода			1		
Экология				1	
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	0	4	2	4
Взвешенный итог	0	0	12	8	20
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	40				

На основании приведенных расчетов нами получено:

Таблица 8.4.
АНЭИ

Функциональное использование объекта	Суммарный балл по качественному анализу
Сервис (предприятие общественного питания)	36
Свободное назначение (офис банка, магазин)	42
Офис	40

Таким образом, мы пришли к выводу, что наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости достигается при эксплуатации его в качестве помещений свободного назначения (торговое, банковское).

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1 ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. СЕНТЯБРЬ – ОКТЯБРЬ 2021 ГОДА

1. В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

2. Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г2 соответственно). Основной вклад в улучшение показателей промышленности внес добывающий комплекс, в частности добыча нефти и природного газа, а также динамика предоставления услуг в сфере добычи полезных ископаемых (+19,1% к сентябрю 2019 г. после 11,1% в августе к августу 2019 года).

3. В строительной и транспортной отраслях сохранилась тенденция к снижению деловой активности (в среднем в сентябре на -1,4% м/м SA, в августе – на -1,2% м/м SA и на -2,5% м/м SA в июле). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,3% в сентябре).

4. В сентябре отрицательный вклад в рост экономики продолжило вносить сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -5,8% г/г после -10,8% г/г месяцем ранее (к уровню 2-летней давности: -3,8%, к допандемическому уровню: -5,0%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 октября (охватывают все категории хозяйств) были на -12,7% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -12,7% г/г, по овощам на -3,5% г/г. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 27 октября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -10,3% ниже уровня прошлого года.

5. В сентябре продолжился рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг, превысив допандемический уровень на 2,1% (в августе +1,3%). Вместе с тем, по данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в сентябре несколько замедлился до 15,4% г/г после 15,8% г/г в августе (в номинальном выражении), а в период с 1 по 24 октября – до 13,5% г/г. После ускоренного роста потребительской активности по данным контрольно-кассовой техники в августе и сентябре 2021 г., обусловленного влиянием выплат школьникам и пенсионерам, оборот ККТ за три недели октября также демонстрирует замедление.

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

7. Существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (82,2 млрд долл. США в январе–сентябре 2021 г. по сравнению с 29,1 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 54,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в сентябре вырос на 14,6% г/г3 (август: 13,7% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). 9. Расходы бюджетной

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 10,8% г/г или +3,1 трлн рублей за 9 месяцев 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–сентябрь они увеличились на 27,7% (+7,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 22,1% (+5,0 трлн рублей).

Таблица 9.1.1

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

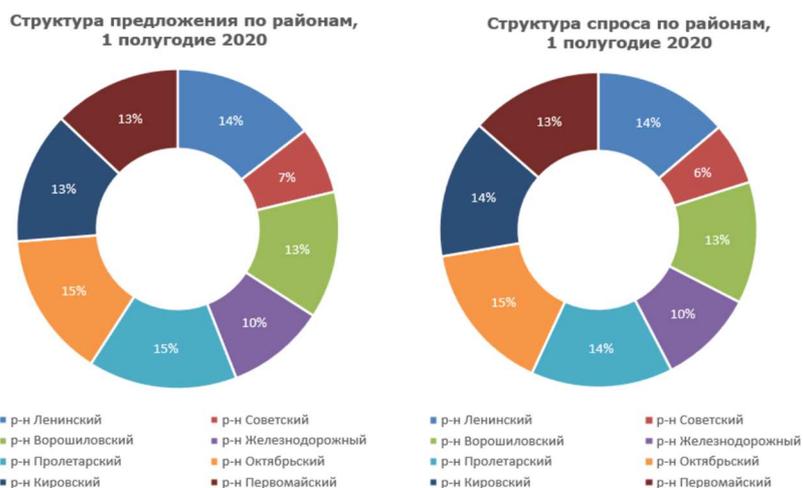
в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	III кв. 21 / III кв. 19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020	2019
Экономическая активность										
ВВП*	4,0*	0,4	3,4*	0,7	3,7*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,0	0,9	14,2	3,8	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал							11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	6,2	1,5	6,8	3,2	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,7	4,3	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-0,2	-0,2	0,4	-0,6	-	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	0,7	0,2	2,2	1,0	-	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-	0,4	-	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,3	0,0	75,2	0,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	2,6	-	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,9	0,2	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-29,7	-	-31,5	-	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,4	0,0	3,3	-2,9	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,6	-	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

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

По материалам сайта Минэкономразвития РФ <http://economy.gov.ru>.

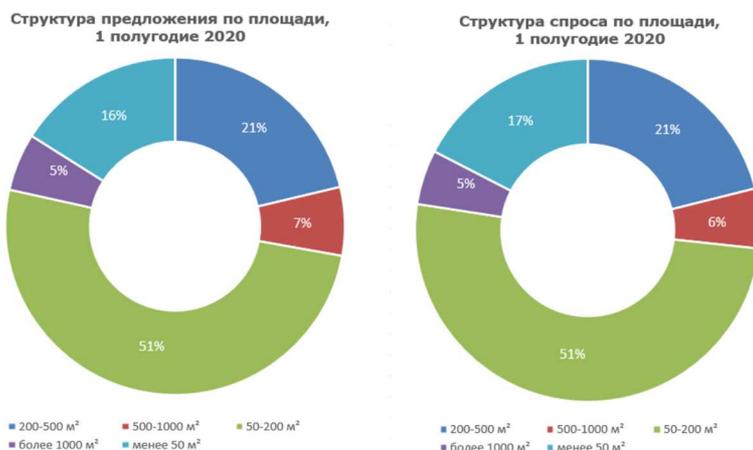
9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ РОСТОВА НА ДОНУ¹

ПРОДАЖА



Структура предложений по продаже ПСН распределились пропорционально районам города и в среднем их удельный вес составляет – 10-15%.

В структуре суммарного спроса продажи объектов доля спроса на помещения свободного назначения распределилась по районам равномерно по 6-15%. Существенного недостатка предложений по объектам – не наблюдается.



В общем объеме предложений по размеру площади, продавцы предлагают к продаже объекты площадью 50-200 кв.м – 51%. Предложения помещений площадью менее 50 кв. м в структуре предложения занимают около 16%.

Покупатели рассматривают предложения площадью 50 -200 кв. м за объект, в структуре спроса удельный вес составляет – 51%.

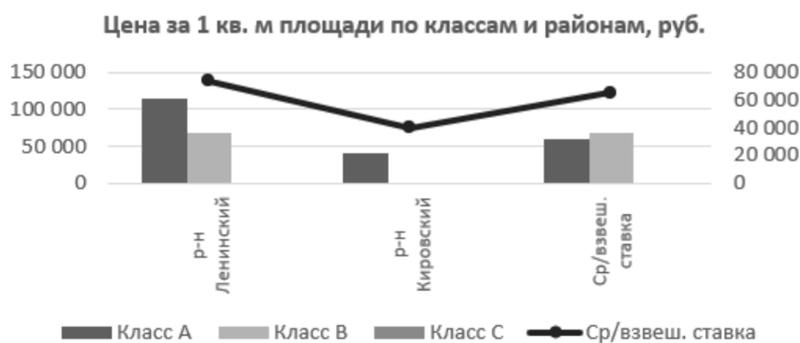
¹ http://sovnetmi.ru/wp-content/uploads/2020/07/obzor-knrostov-na-donu_1-2020.pdf

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Цена за 1 кв. м площади по районам, руб.

Район	менее 50	50-200	200-500	500-1000	более 1000
р-н Ленинский	96 947	385 003	53 000	81 081	
р-н Советский	82 491	70 606	41 775	30 000	7 084
р-н Ворошиловский	72 613	72 448	56 549	56 800	38 130
р-н Железнодорожный	66 866	50 689	47 525	50 633	32 848
р-н Пролетарский	66 667	230 232	48 950	103 994	4 799
р-н Октябрьский	62 262	77 929	50 070	52 658	22 202
р-н Кировский	97 649	83 809	71 796	61 019	71 649
р-н Первомайский	87 709	62 575	54 492	61 120	66 138
Ср/взвеш. ставка	76 328	202 954	54 590	64 175	13 013

Средневзвешенная ставка продажи за 1 кв. м в разрезе предлагаемых площадей помещений, находится в интервале 13013 - 202954 руб. в зависимости от района города.



Лидерами среди районов по наличию предложений высококлассной недвижимости свободного назначения в структуре предложений являются Ленинский – 75%, Кировский - 25%. В остальных районах наблюдается недостаток предложений качественных помещений. Средневзвешенная цена за площадь 1 кв.м варьируется в диапазоне от 59180 до 68750 руб. в зависимости от комфортабельности предложения.

В зависимости от района средневзвешенная цена предложения по помещениям свободного назначения за 1 кв.м в рублях распределилась следующим образом:

р-н Ленинский	р-н Кировский	р-н Первомайский	р-н Ворошиловский	р-н Железнодорожный	р-н Октябрьский	р-н Советский	р-н Пролетарский	ИТОГО
212 933	70 731	62 175	52 234	41 614	35 324	33 708	15 930	39 463

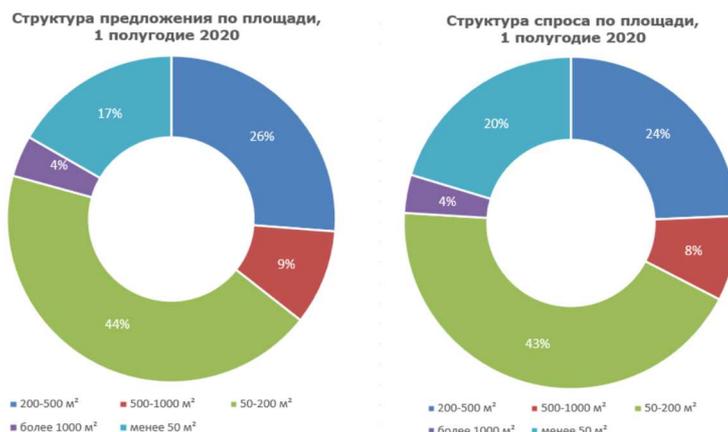
ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

АРЕНДА



В структуре суммарного предложения по аренде лидирует Кировский район с долей 17%. Остальные районы в структуре предложения занимают менее 16%.

В структуре суммарного спроса по аренде лидирует Ленинский район с долей 18%, в данном районе спрос превышает предложение. Остальные районы в структуре предложения занимают менее 16%.



В разрезе предлагаемого объема общей площади объектов арендодатели желают сдать в аренду помещения площадь которых 50-200 кв.м, доля в структуре предложения составляет – 44%.

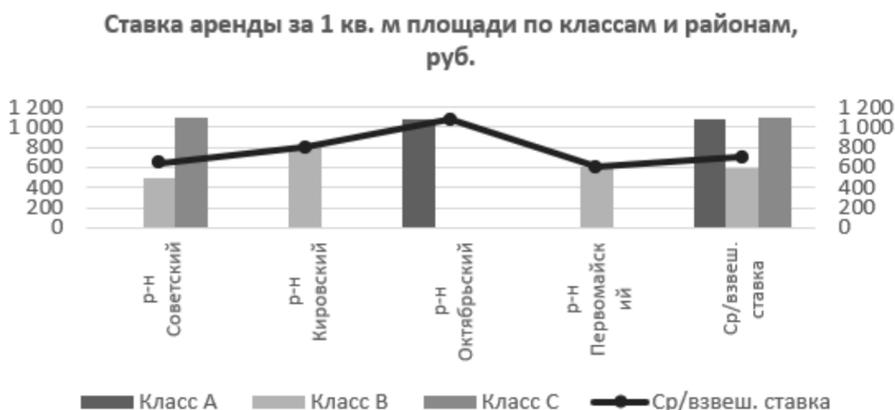
Арендаторы предпочитают предложения меньшей площадью, это объекты менее 200 кв.м – 43%. Недостаток объектов наблюдается на объекты с площадью менее 50 кв.м.

Ставка аренды за 1 кв. м площади по районам, руб.

Район	менее 50	50-200	200-500	500-1000	более 1000
р-н Ленинский	947	4 308	991	688	485
р-н Советский	1 843	728	461	581	607
р-н Кировский	990	812	817	785	563
р-н Пролетарский	1 522	598	708	622	441
р-н Октябрьский	972	784	508	556	455
р-н Ворошиловский	971	732	631	625	850
р-н Железнодорожный	652	674	511	514	
р-н Первомайский	755	484	850	399	825
Ср/взвеш. ставка	1 067	1 707	664	601	534

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Величина арендной ставки за 1 кв. м в разрезе предлагаемых площадей находится в интервале от 441 руб. до 4308 руб. в зависимости от района города.



Лидерами среди районов по наличию высококлассной недвижимости является Ленинский р-н – 59%. Недостаток качественных помещений более всего наблюдается в таких районах как Пролетарский, Ворошиловский, Железнодорожный. Средневзвешенная ставка арендной платы за площадь 1 кв.м варьируется в диапазоне от 592 до 1096 руб. в зависимости от комфортабельности предложения.

В зависимости от района средневзвешенная ставка предложения по районам города за 1 кв.м/месяц в рублях распределилась следующим образом:

р-н Ленинский	р-н Кировский	р-н Ворошиловский	р-н Первомайский	р-н Советский	р-н Октябрьский	р-н Железнодорожный	р-н Пролетарский	ИТОГО
1 776	776	719	613	599	562	543	525	743

Выводы:

1. Покупатели рассматривают предложения площадью 50 -200 кв. м за объект, в структуре спроса удельный вес составляет – 51%.
2. Средневзвешенная ставка продажи за 1 кв. м в разрезе предлагаемых площадей помещений, находится в интервале 13013 - 202954 руб. в зависимости от района города.
3. Лидерами среди районов по наличию предложений высококлассной недвижимости свободного назначения в структуре предложений являются Ленинский – 75%, Кировский - 25%. В остальных районах наблюдается недостаток предложений качественных помещений. Средневзвешенная цена за площадь 1 кв.м варьируется в диапазоне от 59180 до 68750 руб. в зависимости от комфортабельности предложения.
4. В разрезе предлагаемого объема общей площади объектов арендодатели желают сдать в аренду помещения площадь которых 50-200 кв.м, доля в структуре предложения составляет – 44%.
5. Величина арендной ставки за 1 кв. м в разрезе предлагаемых площадей находится в интервале от 441 руб. до 4308 руб. в зависимости от района города.

По материалам <http://sovnetmi.ru>

10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Для определения стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

Для всестороннего анализа таких факторов используются три подхода к оценке:

- с точки зрения затрат;
- с точки зрения рыночных продаж аналогичных объектов;
- с точки зрения дохода.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО №1):

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 14 ФСО №1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Подход базируется на принципе замещения, согласно которому потенциальный покупатель при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью выберет с целью покупки объект с наименьшей ценой.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Под *полезностью* понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Критерием полезности является и наличие таких позитивных факторов, вытекающих из владения и пользования объектом, таких, как, например, престижность.

Принцип замещения предполагает, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально, не находясь под посторонним давлением и в собственных интересах. Кроме того, подразумевается, что собственность будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования, а также, что собственность будет находиться на рынке в течение разумного периода времени, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей или инвесторов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО№1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО№1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п. 20 ФСО№1).

Обоснование выбора подходов

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов.

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

Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

Доходный подход применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, экспонирующихся на рынке коммерческой недвижимости, что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО № 7).

Принципы, лежащие в основе затратного подхода, в меньшей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка недвижимости.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры как место расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке встроенных помещений, остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в рыночном

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

подходе стоимость таких прав учитывается автоматически.

Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, а также способность недвижимости приносить доход.

На этом основании оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода для оценки помещений.

11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ

11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в подходе сравнительного анализа продаж при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м.).

Для объектов-аналогов были определены цены продажи за один кв. м., к которым далее применяются корректировки с тем, чтобы учесть отличия в характеристиках оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Полученная таким образом цена продажи за один кв. м. умножается на общую площадь оцениваемого объекта.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка, либо его недостаточной развитости, а также, в ситуации, когда оцениваемый объект недвижимости обладает исключительными экономическими выгодами, либо обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Источниками информации для проведения сравнительного анализа являются риэлторские компании, государственные источники (БТИ и т.п.), публикации (газеты, журналы и т.п.), а также лица, непосредственно участвующие в сделках по какому-либо из аналогичных объектов недвижимости.

Правило корректировок цен сравнимых объектов:

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Корректируется цена сравнимого объекта для отражения параметров оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Основные элементы сравнения при оценке недвижимости сравнительным подходом:

1. Переданные права на недвижимость
2. Условия финансирования
3. Условия продажи
4. Условия рынка (дата продажи)
5. Месторасположение объекта
6. Физические характеристики
7. Экономические характеристики
8. Использование
9. Компоненты стоимости, не относящиеся к недвижимости

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в указанном порядке, последующие – могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы как корректировки в процентах, так и в денежных суммах.

Мы обратились к рынку, основываясь на данных интернет-изданий, агентств недвижимости г.Ростов-на-Дону и провели анализ предложений близких по характеристикам объектов. Были отобраны аналоги, которые расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости. Характеристики объектов сравнения и полные ссылки на источники информации представлены в Приложении.

После введения соответствующих корректировок мы получили набор цен за единицу площади аналогичных объектов, приведенных к состоянию объектов оценки. В качестве стоимости единицы площади объекта оценки принята средневзвешенная цена 1 кв.м.

Таблица 11.1.1.

Определение справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/253649973/	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/265236211/	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/264678102/
Месторасположение объекта	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, мкр. Центр, ул. Обороны, 10	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, мкр. Центр, ул.Баумана, 4/18	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, мкр. Центр, пер. Соляной Спуск, 7
Цена аналога, руб., с НДС	-	9 000 000	9 461 000	9 600 000
Цена аналога, руб., без НДС	-	7 500 000	7 884 167	8 000 000
Дата информации	ноя.21	окт.21	окт.21	окт.21
Общая площадь, кв.м	211,5	137,0	138,0	127,3
Описание объектов	Помещение ПСН	Помещение ПСН	Помещение ПСН	Помещение ПСН
Этаж расположения	1этаж, антресоль	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие парковки	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории
Уровень отделки	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена 1 кв.м объекта руб. без НДС	-	54 745	57 132	62 844
Корректировка на завершенность сделки	-	-10,80%	-10,80%	-10,80%
Цена после корректировки, руб.	-	48 832	50 961	56 057
Корректировка на линию домов	-	0,00%	0,00%	0,00%

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена после корректировки, руб.	-	48 832	50 961	56 057
Корректировка на состояние здания	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб.	-	48 832	50 961	56 057
Корректировка на этаж	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб.	-	48 832	50 961	56 057
Корректировка на наличие организованной парковки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб.	-	48 832	50 961	56 057
Корректировка на площадь помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб.	-	48 832	50 961	56 057
Корректировка на состояние помещений, руб. кв.м.	-	-6 180	-6 180	-6 180
Цена после корректировки, руб. без НДС	-	42 652	44 781	49 877
Сумма абсолютных величин корректировок	-	23,46%	22,93%	21,82%
Коэффициент соответствия объекту анализа	-	2,91	2,97	3,13
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия	-	0,32	0,33	0,35
Взвешенная цена аналога, руб.	-	13 649	14 778	17 457
Средневзвешенная цена 1 кв. м объекта оценки, руб., без НДС	45 884	-	-	-
Справедливая стоимость объекта оценки, руб., округл, без НДС	9 704 000	-	-	-

Определение корректировок

Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

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

Корректировка на 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 условия продажи. Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. Величина корректировки составляет 0%.

Корректировка на завершенность сделки. Предусматривает отличие цен реальных сделок от цен предложения. Для объектов сравнения - приведены цены предложений на продажу, опубликованные на сайтах в октябре-ноябре 2021 г.

По данные сайта <http://runetmir.ru/goroda-millionniki-rossii> на январь 2021г. население г. Ростова-на-Дону насчитывает 1 137 904 человека, следовательно, в качестве информационных данных для расчета корректировок уместно использовать «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников»².

Согласно данным Таблицы 103 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников»² на активном рынке для объектов свободного назначения скидка на торг (уторговывание) находится в диапазоне 10,0% - 15,0%, значение корректировки соответствует среднему значению диапазона, а именно -10,8%.

Рыночные условия (дата продажи). Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на октябрь-ноябрь 2021 г. Оценка производится по состоянию на 08 ноября 2021 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на 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.

Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. В данном случае корректировка не требуется, все объекты расположены в центральном районе города.

Корректировка на расположение относительно красной линии. Объекты недвижимости, особенно объекты торгового назначения, расположенные на первой линии домов вдоль оживленной улицы, имеют большую привлекательность для покупателей, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала. В данном случае объект оценки и аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние здания. В данном случае объект оценки и аналоги расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения. В данном случае все объекты-аналоги расположены на первом этаже. Помещения объекта оценки также расположены на 1 этаже и антресоли, корректировка не требуется.

Корректировка на общую 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.

Согласно данным Таблицы 64 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников»² объект оценки и аналоги относятся к одному ценовому диапазону по площади 125-300 кв. м, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на назначение (тип) помещений. Стоимость нежилых помещений зависит от количества возможных вариантов его использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания, склада и т. п.), то есть, чем шире сфера возможного использования, тем выше стоимость объекта. Данная поправка рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 0-15%. В нашем случае помещения однотипны, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие отдельного входа. Стоимость нежилых помещений зависит от наличия в них дополнительных элементов инфраструктуры (отдельный вход, охрана, и др.), то есть, чем больше предлагаемых дополнительных опций, тем выше стоимость объекта. Данная поправка

² «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, июнь 2020.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 5-10%. Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по данному элементу сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами по данному элементу сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

Корректировка на состояние помещений. Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Корректировка на состояние объекта проводится в абсолютной величине, в соответствии с суммой затрат на 1 кв.м площади, которые необходимо произвести, чтобы состояние объекта аналога соответствовало объекту оценки. Величина затрат (работа +материалы) на отделочные работы в помещениях офисно-торговой недвижимости определялась по данным Таблицы 98 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников»². Принимая во внимание, что помещения объекта оценки без отделки, а помещения аналогов имеют отделку «стандарт», величина затрат, соответствующая типу ремонта «стандарт» составит 6 180 руб./ кв. м. Следовательно, величина корректировки для всех аналогов составляет - 6 180 руб./ кв. м.

Остальные различия между объектом оценки и аналогами считаем несущественными.

Полученные скорректированные значения удельных цен аналогов взвешивались с учетом соответствия аналога объекту оценки. Коэффициент соответствия j -того аналога объекту оценки определялся по формуле:

$$P_j = 1 / \sum_1^n abs(ki)$$

где:

$abs(ki)$ – абсолютная величина корректирующего коэффициента стоимости аналога по i -тому критерию, суммирование ведется по всем n процентным поправкам.

Весовые коэффициенты определялись по формуле

$$K_j = P_j / \sum_1^m P_j,$$

где:

K_j – весовой коэффициент для аналога, суммирование ведется по всем m аналогам.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, округленно составляет:

9 704 000 руб.

11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке недвижимости 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 ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- **метод прямой капитализации дохода** (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- **метод дисконтирования денежных потоков** (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках настоящего исследования для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации дохода, поскольку эксплуатация объекта будет осуществляться в качестве налаженного, стабильного бизнеса.

Процедура расчетов методом капитализации дохода:

1. На первом этапе определяется ожидаемый полный годовой доход от эксплуатации объекта оценки (потенциальный валовой доход - ПВД).
2. Далее рассчитывается доход от объекта с учетом возможных потерь от неплатежей и недозагрузки объекта (действительный валовой доход - ДВД).
3. Рассчитывается чистый операционный доход (ЧОД), равный ДВД с учетом операционных расходов и резерва на замещение.
4. Рассчитывается ставка капитализации.
5. Рыночная стоимость объекта рассчитывается путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Ниже представлено обоснование использованных прогнозов доходов и расходов, расчет ставки капитализации, а также анализ других предположений, реализованных в доходном подходе.

ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА ВРЕМЕНИ

В рамках настоящего исследования определяется величина годового чистого операционного дохода от эксплуатации объекта оценки.

Объект оценки находится в центре г. Ростов-на-Дону в Ленинском районе рядом с центральной улицей города - Большой Садовой улицей, по адресу: Братский переулок, дом 36/5.

Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. В предыдущих частях настоящего Отчета определена рыночная стоимость объекта, составляющая положительную величину, что характеризует объект как востребованный рынком. Объект оценки не относится к объектам социальной недвижимости, следовательно, получение дохода является единственной разумной мотивацией инвестора.

В данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта в соответствии с результатами АНЭИ является коммерческая эксплуатация оцениваемого объекта. Очевидно, что способность любого объекта, относящегося к коммерческой недвижимости, приносить доход характеризуется сроком его экономической жизни.

Срок жизни здания определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>):

Таблица 11.2.1

Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80

На основании изложенного, с учетом фактического возраста здания, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную доходность объекта оценки на основе расчета величины годовой арендной ставки для аналогичных объектов.

В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны здания и помещения аналогичного назначения в г. Ростове-на-Дону, имеющие сходные характеристики.

С этой целью был проанализирован рынок аренды офисных помещений г. Ростова-на-Дону и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта, полученная величина арендной платы соответствует величине потенциального валового дохода.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- местоположение;
- функциональное назначение;
- общая площадь;
- элементы инфраструктуры.

В ходе мониторинга рынка были отобраны аналоги, сопоставимые с оцениваемыми помещениями по основным ценообразующим факторам.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

После введения соответствующих корректировок мы получили набор величин арендной платы за единицу площади аналогичных объектов, приведенных к состоянию объекта оценки. В качестве величины рыночной ставки аренды объекта оценки принята средневзвешенная величина.

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки приведен в таблице ниже:

Таблица 11.2.2
Определение потенциального валового дохода

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	-	https://rostov.cian.ru/rent/commercial/234465868/	https://rostov.cian.ru/rent/commercial/259680158/	https://rostov.cian.ru/rent/commercial/234599574/
Местоположение	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, мкр. Новое поселение, Братский пер., 90/127	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, мкр. Центр, Доломановский пер., 17	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, мкр. Центр, ул. Максима Горького, 89
Описание объекта	Помещение ПСН	Помещение ПСН	Помещение ПСН	Помещение ПСН
Линия домов	1-я линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Этаж расположения	1этаж, антресоль	1 этаж	1 этаж	подвал
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Условия аренды	Условно: эксплуатационные расходы не включены в стоимость аренды	Эксплуатационные расходы не включены в стоимость аренды	Эксплуатационные расходы не включены в стоимость аренды	Эксплуатационные расходы не включены в стоимость аренды
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата информации	ноя.21	окт.21	окт.21	окт.21
Общая площадь, кв. м	211,5	174,2	90,0	101,6
Состояние объектов	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку
Арендная ставка, руб./месяц с НДС	-	0	0	0
Арендная ставка, руб./кв.м/год с НДС	-	6 613	9 648	7 087
Арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС	-	5 511	8 040	5 906
Коррекция на завершенность сделки	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Арендная ставка после коррекции, руб./кв.м в год	-	4 987	7 276	5 345
Коррекция на линию домов	-	19,05%	19,05%	19,05%
Арендная ставка после коррекции, руб./кв.м в год	-	5 937	8 662	6 363

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коррекция на этаж	-	0,00%	0,00%	44,93%
Арендная ставка после коррекции, руб./кв.м в год	-	5 937	8 662	9 222
Коррекция на площадь объекта	-	0,00%	-13,00%	-13,00%
Арендная ставка после коррекции, руб./кв.м в год	-	5 937	7 536	8 023
Коррекция на состояние здания	-	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после коррекции, руб./кв.м в год	-	5 937	7 536	8 023
Коррекция на наличие организованной парковки	-	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после коррекции, руб./кв.м в год	-	5 937	7 536	8 023
Коррекция на состояние помещений	-	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная ставка после коррекции, руб./кв.м в год	-	5 937	7 536	8 023
Сумма абсолютных величин корректировок после внесения экономической коррекции	-	28,55%	41,55%	86,48%
Коэффициент соответствия объекту анализа	-	5,48	3,77	1,81
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия	-	0,5	0,34	0,16
Взвешенная цена аналога, руб.	-	2 969	2 562	1 284
Арендная ставка, руб./кв.м в год без НДС	6 815	-	-	-
Арендная ставка за объект оценки, рублей в год без НДС, КР и ЭР	1 441 000	-	-	-

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Определение корректировок

Все корректировки применены аналогично корректировкам, рассчитанным в сравнительном подходе применительно к помещениям.

Корректировка на завершенность сделки. Согласно данным Таблицы 103 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников»² на активном рынке аренды для объектов свободного назначения скидка на торг (уторговывание) находится в диапазоне 8,7% - 10,4%, значение корректировки соответствует среднему значению диапазона, а именно -9,5%.

Корректировка на дату. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на октябрь-ноябрь 2021 г. Оценка производится по состоянию на 08 ноября 2021 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение. Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. В данном случае объекты сопоставимы по удаленности от центра, корректировка на удаленность от центра равна нулю.

Корректировка на линию домов. Объекты недвижимости, расположенные на первой линии домов вдоль оживленной улицы, имеют большую привлекательность для покупателей, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала. Согласно данным Таблицы 42 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников»² отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии, составляет 0,84. Расчет корректировки на линию домов представлен в таблице ниже:

Таблица 11.2.3
Расчет корректировки на линию домов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Коэффициент корректировки	1,00	0,84	0,84	0,84
Корректировка линию домов, %	-	19,05%	19,05%	19,05%

Корректировка на этаж расположения. Для определения корректировки используются данные Таблицы 71 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников»², значение корректирующих коэффициентов приведено в таблице ниже:

Таблица 11.2.4
Значение корректировок на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69

Расчет корректировки на этаж расположения представлен в таблице ниже:

Таблица 11.2.5
Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	1этаж, антресоль	1 этаж	1 этаж	3 этаж

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1 / 0,69 = 1,45
Корректировка на этаж, %	-	0,00%	0,00%	44,93%

Корректировка на площадь помещений. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты сдаются в аренду по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Для определения корректировки используются данные Таблицы 65 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов миллионников»², значение корректирующих коэффициентов приведено в таблице ниже:

Таблица 11.2.6

Значение корректировок на площадь помещений

Площадь, кв. м		аналог				
		<50	50-125	125-300	300-750	>750
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,27	1,35
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,19	1,27
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,04	1,10
	300-750	,79	0,84	0,96	1,00	1,06
	>750	0,74	0,79	0,91	0,94	1,00

Расчет корректировки на этаж расположения представлен в таблице ниже:

Таблица 11.2.7

Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	211,50	174,20	90,00	101,60
Ценовой интервал, кв. м	125-300 кв. м	125-300 кв. м	50-125 кв. м	50-125 кв. м
Коэффициент коррекции	-	1,00	0,87	0,87
Коррекция на площадь помещений	-	0,00%	-13,00%	-13,00%

Корректировка на состояние здания. В данном случае объект оценки и аналоги расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние помещений. Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по данному элементу сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами по данному элементу сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

Опираясь на результаты проведенного анализа, мы приходим к следующему заключению:

- Размер рыночной годовой арендной ставки за объект оценки, полученный на основании сравнительного подхода, без учета НДС и без учета всех эксплуатационных расходов составляет: **6 815 руб./ кв. м в год;**
- Размер рыночной годовой арендной платы за объект оценки, полученный на основании сравнительного подхода, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов составляет **1 441 000 рублей.**

Потенциальный валовой доход представляет собой произведение средней ставки арендной платы в год на общую площадь сдаваемых в аренду помещений.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Неполная загрузка и потери от неплатежей

Часто арендатор задерживает часть арендной платы при проведении промежуточных расчетов, при аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником, уменьшается на величину невозврата текущих платежей

Действительный валовой доход представляет собой потенциальный валовой доход, уменьшенный на величину неизбежных потерь, связанных с неполным использованием (недогрузом) площадей, которые можно сдать в аренду, из-за временно пустующих по ряду причин. Возможны также потери, связанные с неполучением арендных платежей от арендаторов.

По данным Таблицы 71 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»³ на активном рынке среднее значение недозагрузки объектов свободного назначения по городам России составляет 12,5% от ПВД.

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход представляет собой полученный действительный доход, уменьшенный на величину операционных расходов.

Определение операционных расходов

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ или услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

- **постоянные:**
 - налог на недвижимость (имущество);
 - капитальные резервы (затраты на капитальный ремонт здания);
 - расходы на страхование.

- **переменные:**
 - премия за управление (вознаграждение управляющей компании);
 - расходы на оплату коммунальных услуг;
 - расходы на уборку помещений, вывоз мусора, уборку территории, дератизацию и дезинфекцию;
 - расходы на охрану;
 - прочие расходы.

Согласно данным Таблицы 36 и Таблицы 40 «Справочника оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019, значение величины типовых операционных расходов собственника для «прочих торговых и сходных типов объектов» и «офисных объектов класса С и ниже» в городах с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург), составляет:

³ «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, июль 2020

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

**Значения «типовых операционных расходов
собственника» в процентах от потенциального
валового дохода и границы интервалов по отдельным
городам**

Таблица 36

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД 2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	20,7%	16,3%	25,0%
2	Санкт-Петербург	17,3%	14,7%	19,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	17,3%	13,4%	21,2%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	17,7%	13,9%	21,4%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	16,8%	13,3%	20,2%
6	Дальневосточные и курортные города	17,5%	13,3%	21,7%

**Значения «типовых операционных расходов
собственника» в процентах от потенциального
валового дохода и границы интервалов по отдельным
городам**

Таблица 40

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД 2. Прочие торговые и сходные типы объектов				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	21,9%	16,6%	27,1%
2	Санкт-Петербург	18,9%	16,5%	21,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	18,5%	14,1%	22,9%
4	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни выше среднего	19,3%	14,7%	23,9%
5	города с населением 1 млн. чел. и уровнем жизни ниже среднего	18,0%	13,5%	22,4%
6	Дальневосточные и курортные города	18,6%	13,9%	23,2%

Расчет величины операционных расходов для объекта оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 11.2.8

Расчет величины операционных расходов для объекта оценки

Наименование	Величины типовых операционных расходов собственника для типов помещений, %	Величина операционных расходов для объекта оценки, %
прочие торговые и сходные типы объектов	18,5%	17,4%
офисные объекты класса С	17,3%	

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Ставка капитализации отражает требуемую норму отдачи на инвестиции со сравнимым риском. Для определения ставки капитализации существует метод рыночной экстракции и кумулятивный метод.

Как известно, этот метод предусматривает определение ставки дисконтирования путем прибавления к безрисковой ставке поправок, отражающих требуемую компенсацию за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Совершенно очевидно, что в любой ситуации и, в том числе, в период кризиса ставка дисконтирования должна быть выше безрисковой ставки. Это фундаментальное положение теории корпоративных финансов не может быть нарушено ни при каких обстоятельствах, и кризис здесь ничего не меняет. Действительно, разумный инвестор не будет вкладывать в рисковый актив вместо безрискового, если он не ожидает компенсации за риск. Поэтому безрисковая ставка всегда является нижней границей ставки дисконтирования. Что же касается расчетов компенсации за риск, то в этой части метод кумулятивного построения вызывает серьезные возражения, прежде всего, в связи с тем, что полностью опирается на субъективное мнение, которое по существу и определяет конечное значение ставки дисконтирования. Ситуация определения ставки дисконтирования усугубляется тем, что, как отмечено выше, доходность вложений в недвижимость в условиях кризиса не адекватна рискам, характерным для вложений в недвижимость в этот период. Поэтому использование этого метода вообще, и в условиях кризиса особенно, может привести к неверным результатам.

На текущий момент фактически ставка дисконтирования оказывается ниже банковской ставки, и никаких противоречий с точки зрения оценочного процесса здесь нет. Необходимые для нормального развития экономики соотношения между ставкой дисконтирования и банковской ставкой по кредитам восстановятся тогда, когда рынок придет в равновесие: арендные ставки вырастут по отношению к ценам, а ожидания рынка в отношении роста рыночных цен, и это

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

позволит кредитным организациям снижать процентные ставки, а инвесторам использовать заемные средства.

Дело в том, что даже существенное снижение арендных ставок не позволяет арендодателям легко сдать в аренду помещения. В результате снижается действительный доход. При этом не уменьшаются коммунальные платежи и прочие затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости. Нетрудно увидеть, что при этих, сопровождающих кризис процессах, чистый операционный доход снизился больше, чем цена соответствующего объекта недвижимости.

Таким образом, при определении ставки капитализации следует исходить из сделок по рынку и использовать методы, опирающиеся на рыночные данные.

Следует отметить, что коэффициент капитализации по смыслу близок к текущей отдаче. Поэтому в качестве коэффициента капитализации обычно используют величину текущей отдачи - доходности, рассчитанную на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции).

И, что особенно важно, с точки зрения Оценщика, рынок не ожидает увеличения отдачи от инвестиций в недвижимость в ближайшее время.

По данным Таблицы 26 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»³ на активном рынке текущая доходность при сдаче в аренду объектов свободного назначения в городах с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербург) находится в диапазоне 8,9% - 13,4%.

Таким образом, Оценщик считает, что коэффициент капитализации для объекта оценки разумно принять на уровне среднего значения диапазона в размере 11,2 %.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R, \text{ где}$$

C – рыночная стоимость объекта ;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки приведен в Таблице ниже:

Таблица 11.2.9

Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом капитализации

Наименование	Единицы измерения	Норматив	Показатель
Потенциальный годовой валовой доход от сдачи в аренду оцениваемой площади	руб.	-	1 441 000
Возможные потери и недозагрузка	%	12,5%	180 125
Действительный валовой доход	руб.	-	1 260 875
Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД	%	17,4%	250 734
Чистый операционный доход за год	руб.	-	1 010 141
Ставка капитализации, %	%	11,2%	11,20%
Справедливая стоимость объекта, округленно, без НДС	руб.	-	9 019 000

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, округленно составляет 9 019 000 руб.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, Оценщиком получены следующие результаты:

Таблица 12.1

Результаты трех подходов к оценке справедливой стоимости без НДС, руб.

Наименование подхода	Результат подхода
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	9 704 000
Доходный подход	9 019 000

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Он является наиболее эффективным в тех случаях, когда анализируются ценовые и технические параметры объектов, имеющих соизмеримую полезность, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

В данном случае объектом оценки являются помещения коммерческого назначения, пользующиеся достаточным спросом на рынке. Кроме того, при расчете стоимости объекта удалось подобрать достаточное количество аналогов, приближенных по своим параметрам к объекту оценки.

Поэтому, считаем необходимым присвоить результату, полученному сравнительным подходом, весовой коэффициент 0,5.

Доходный подход является достаточно объективным инструментом в тех случаях, когда объект недвижимости функционирует и способен приносить прибыль.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Учитывая то, что найденные на рынке аналоги по сдаваемым в аренду помещениям адекватны объекту оценки, доходному подходу присваивается весовой коэффициент 0,5.

В результате анализа имеющейся информации, принимая во внимание ее достоверность, сопоставимость, а также цели оценки, при расчете итоговой рыночной стоимости объекта оценки были получены следующие результаты стоимости имущества:

Таблица 12.2
Согласование результатов

Наименование	Справедливая стоимость, руб.	Удельный вес
Затратный	Не применялся	0,0
Сравнительный	9 704 000	0,5
Доходный	9 019 000	0,5
Справедливая стоимость	9 362 000	

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

Справедливая стоимость объекта оценки:

**помещение общей площадью 211,5 кв. м., назначение объекта – нежилое помещение,
адрес: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5,
кадастровый номер: 61:44:0050603:204,**

по состоянию на дату оценки 08 ноября 2021 года округленно составляет, без учета НДС:

9 362 000

(Девять миллионов триста шестьдесят две тысячи) рублей.

Оценщик:

Столбецов Сергей Дмитриевич



13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Законодательные и нормативно – правовые документы

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».

Методическая литература

7. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛЮ Лтд., Москва, 1995г.
8. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
9. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов «Оценка недвижимости». М., КНОРУС., 2013 г.
- 10.С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
- 11.Г.С.Харрисон. "Оценка недвижимости" пер. с англ.-М.,1994г.
- 12.Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
- 13.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.
- 14.В.И. Петров «Оценка стоимости земельных участков», М., 2007г.

Рыночная информация

Кроме правовых актов и методической литературы, при проведении оценки использовалась информация, размещенная на интернет-сайтах, указанных в соответствующих разделах данного Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 61:44:0050603:204			
Номер кадастрового квартала: 61:44:0050603			
Дата присвоения кадастрового номера: 11.12.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 60:401:001:60006038:0001:20005; Условный номер 61:44:05 06 03:04:114/11-12-13-14/А:1/133493; Условный номер 61:44:050603:04:114/11-12-13-14/А:1/133493			
Местоположение: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5			
Площадь: 211.5			
Назначение: Нежилое помещение			
Наименование: Нежилое помещение. Площадь: общая 211.5 кв.м., номера на поэтажном плане: комнаты в антресоли №1, 1а, 2-4, 3-4а, 5; на 1 этаже: 17, 18-19, 20, 21, 22, 23, 24, 24а, 24б, 24в, 24г, 22а-26-27, 25, 26а, 26б, 27а, 28, 28а, 28б. Этаж: 1, антресоль. Литер: А.			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, антресоль			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 2184674.45			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 61:44:0050603:130			
Виды разрешенного использования: нежилое			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: Нежилое. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
полное наименование должности		подпись	Поляков В В инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 61:44:0050603:204			
Получатель выписки: Отзыва Екатерина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Акционерное общество "Центральная трастовая компания" (далее "Общество"), 7715667525			

полное наименование должности		подпись	Поляков В В инициалы, фамилия
		М.П.	

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
21.07.2021г.		61:44:0050603:204	
Кадастровый номер:			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 61-61-01/296/2012-123 05.06.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.07.2021 17:35:33	
	номер государственной регистрации:	61:44:0050603:204-61/183/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.07.2011 по 01.06.2026	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Центральная трастовая компания", ИНН: 7715667525	
	основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", выдан 23.06.2011, номер государственной регистрации: 2173-94174002	
		Изменения и дополнения №3 в Правила Доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", выдан 27.03.2012, номер государственной регистрации: 2173-94174002-3	
		Изменения и дополнения №2 в Правила Доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", выдан 19.01.2012, номер государственной регистрации: 2173-94174002-2	
		Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 01.06.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



	подпись	Поляков В В
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
21.07.2021г.		61:44:0050603:204	
Кадастровый номер:			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



	подпись	Поляков В В
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 05 августа 2009г

Кадастровый номер 60:401:001:6000600380:0001:20003

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:

1.2. Этаж (и), на котором (ых) расположено помещение 1 этаж, интрессоль

1.3. Общая площадь помещения 211,5м2

1.4. Адрес (местоположение):

Муниципальное образование	Ростовская область
Район	
Муниципальное образование	Ростовская область
Район	Ленинский
Наименование	город
Тип	Ростов-на-Дону
Наименование	перулок/улица
Тип	Братский/Шаумяна
Наименование	
Номер дома	36/5
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	А
Номер помещения (квартиры)	
Иное описание местоположения	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ком. №№1,1а,2,4,3-4а,5в интрессоль, №№17,18- (комната, квартира)

1.7. Номер помещения на поэтажном плане 19,20,21,22,23,24,24а,24б,24в,24г,24а-26-27,25,26а,26б,27а,28,28а,28б на 1-м этаже

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание

1.10. Ростовский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
(полное наименование органа или организации)
Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технической инвентаризации объектов капитального строительства от 27.10.2007 № 149

Начальник отделения Н.А. Горобец (полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия) М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 60:401:001:6000600380:0001:20004

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже

Масштаб **1:200**

Начальник отделения Н.А. Горобец (полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия) М.П.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, д. 13А, стр. 2
 тел./факс: +7 495 640 12 40
 www.centrotラスト.ru
 info@centrotラスト.ru



Исх. № б/н
 от 29 октября 2021 года

Справка
 о первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости
 «МАРТ РИЭЛТИ»

Объект	Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб. (на 08.11.2021 г.)
Помещение общей площадью 258,4 кв.м., назначение – нежилое помещение, кадастровый номер – 50:46:0020202:370, адрес: Московская область, г. Электросталь, пр. Чернышевского, д.20а, пом. 03;	5 786 000,00	3 862 676,00
Помещение общей площадью 211,5 кв.м., назначение объекта – нежилое помещение, адрес: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский р-н, пер. Братский, 36/5, кадастровый номер – 61:44:0050603:204;	20 901 000,00	14 416 478,88
Помещение общей площадью 167,5 кв.м., назначение объекта – нежилое помещение, адрес: г. Москва, ул. Вязовая Маршала, д.7, кадастровый номер – 77:08:0011001:5019.	25 349 159,32	17 905 915,64

Расчет налога на имущество по выперечисленным объектам производится по ставке 2,2% от остаточной стоимости.

Руководитель отдела учета
 и отчетности - главный бухгалтер
 АО «Центротラスト»
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»



А.В. Нестерова

АНАЛОГИ ПРОДАЖА

Аналог 1

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/253649973/>

Свободное назначение, 137 м²
Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Обороны, 10 На карте

9 000 000 ₽
65 694 ₽ за м²

Светлана Стругова
Опытный ИРМО
Документы агентства проверены
На рынке с 2013 года
Ещё 825 объектов

+7 958 613-21-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру временный номер

Светлана Стругова
Нет отзывов

137 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение

Описание

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Условия сделки

137 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение

Описание

Срочная продажа, эксклюзив, цена ббтр за метр только в этом месяце/е ноября будет - 10%!!!
Продаем нежилое помещение в центре города.137м2 1 этаж.
Описание:
торговый зал 60м2 с хорошим ремонтом, офисное, подобное и колодное помещения, есть необходимая мощность, вывод технической вентиляции по фасаду, разгрузочная зона в закрытом дворе, все коммуникации.
Уникальность помещения, это его локация.
Рядом Арбитражный суд, хорошо подходит для адвокатской конторы, общепит, интернет магазин.
Так же рядом, в радиусе 500м, множество офисных и административных зданий, нет общепита.
торг.

Лот 78616

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Условия сделки

Цена	9 000 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	65 694 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Общая информация

Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Обороны, 10

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Аналог 2

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/265236211/>

The image shows two screenshots of a real estate listing on the cian.ru website. The top screenshot shows the main listing page with a photo of a modern office interior, a price tag of 9,461,000 rubles, and a brief description. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including a table of transaction conditions and a map of the location.

Свободное назначение, 138 м²
Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Баумана, 4/1В

9 461 000 ₪
68 558 ₪ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Баграмов Алексей Владимирович
Профи PRO
Документы агентства проверены
Еще 644 объекта
+7 923 998-28-11
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Баграмов Алексей Владимирович
Нет отзывов

138 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

Описание
АУКЦИОН. Объект реализуется через электронный аукцион с 2021-10-01 по 2021-10-31 по адресу <https://portal-da.ru/objects/468529>
Продаются нежилые помещения, расположенные на 1 этаже многоквартирного жилого дома. Помещение располагается в центре г. Ростова-на-Дону, на оживленном проспекте Буденновском. Это один из самых дорогих торгово-деловых, с коммерческой точки зрения, проспектов города. На пр. Буденновском на первых этажах домов находятся магазины, кафе, банки, офисы. Остановки общественного транспорта в шаговой доступности. Имеет хорошие подъездные пути. Рядом располагается центральный рынок г. Ростова-на-Дону. Данное помещение продается на торгах (АО Сбербанк-АСТ). [49354579#]

Возможное назначение
Еще: другое

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	9 461 000 ₪	Налог	НДС включено: 1 576 830 ₪
Ставка	68 558 ₪ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация
Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Ленинский, мкр. Центр, ул. Баумана, 4/1В

Пожокие рядом Инфраструктура Планorama

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Аналог 3

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/264678102/>

Свободное назначение, 127,3 м²
Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Ленинский, мкр. Центр, пер. Солной Спуск, 7. На карте

8 000 000 ₽
62 844 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН

Юрий Митичев
Опытный ИРЭО
Документы агентства проверены
На рынке с 2013 года
Еще 825 объектов

+7 901 139-00-55
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Юрий Митичев
Нет отзывов

127,3 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение

Описание

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

127,3 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение

8 000 000 ₽
62 844 ₽ за м²

Юрий Митичев
Опытный ИРЭО
Документы агентства проверены
На рынке с 2013 года
Еще 825 объектов

+7 901 139-00-55
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Юрий Митичев
Нет отзывов

Описание

Без комиссии! Классное, удобное помещение для вашего бизнеса!
Продажа коммерческого помещения свободного назначения.
Помещение находится в двух минутах ходьбы от набережной. Очень уютное пространство, которое можно использовать под любой вид бизнеса связанного с услугами. Идеальный вариант для фотостудии, гондлярной мастерской, психологического центра и т.д.
Помещение находится на первом этаже, с отдельным входом с пер. Солной спуск. Фасад на Солной спуск, есть возможность разместить рекламную вывеску.
Общая площадь помещения 127,3 кв. м. Помещение по документам нежилое. Проблем с документами нет, готовы к быстрой сделке.

Лот 160762

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	8 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	62 844 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Ленинский, мкр. Центр, пер. Солной Спуск, 7

Пожокие рядом Инфраструктура Парковка

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

АНАЛОГИ АРЕНДА

Аналог 1

<https://rostov.cian.ru/rent/commercial/234465868/>

Свободное назначение, 174,2 м²
 Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Ленинский, мкр. Новое поселение, Братский пер., 90/127 На карте

80 000 Р/мес.
 5 511 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии

174,2 м² Площадь
1 из 9 Этаж
Свободно Помещение

80 000 Р/мес.
 5 511 Р за м² в год

Условия сделки

Цена	80 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	5 511 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Общая информация
 Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Ленинский, мкр. Новое поселение, Братский пер., 90/127

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Аналог 2

<https://rostov.cian.ru/rent/commercial/259680158/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a commercial space with the following details:

- Свободное назначение, 90 м²**
- в ЖК «Главный», Долгомановский переулок, 17, сдан в 3 кв. 2020
- Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Ленинский, мкр. Центр, Долгомановский пер., 17
- Цена: 60 300 руб./мес.
- Ставка: 8 040 руб. за м²/год
- Тип аренды: Прямая Аренда
- Срок аренды: Длительный
- УСН, комиссия 50%
- Контактный номер: +7 958 613-13-89

The listing includes a main photo of the interior space and a map showing the location in the Lenin District of Rostov-on-Don. The map highlights the location near Dolgomanovskiy Pereulok, 17.

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Аналог 3

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/234599574/

Свободное назначение, 101,6 м²
 Ростовская область Ростов-на-Дону, р-н Ленинский, мкр. Центр ул. Максима Горького 89

50 000 ₪/мес.
 5 906 ₪ за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии

101,6 м² Площадь
-1 из 2 Этаж
Свободно Помещение

Описание

Сдается шикарное помещение свободного назначения площадью 101,6 кв. м по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, 89.

Характеристики и преимущества:

- шикарное помещение
- на 1-ом этаже располагается ресторан
- 1-я линия, активный и деловой Центр города, фасад выходит на ул. Максима Горького - отлично просматривается с проезжей части, пешеходной зоны, возможно размещение рекламной вывески на фасаде здания
- удобная транспортная доступность
- хороший автомобильный, пешеходный трафик
- отличное месторасположение, рядом находятся крупные трафикобразующие объекты, Галерея Астор, Цирк, Вестерн Юник, ВУЗ, аптеки, продуктовые магазины, кафе, Телекоммуникационная компания

Условия сделки

Цена	50 000 ₪/мес.	Тип аренды	-
Ставка	5 906 ₪ за м ² в год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Общая информация

Высота потолков	2,7 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Под чистовую отделку

Прозвон: объявление актуально на дату оценки

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА (КОПИИ)

ПОЛИС № 0991R/776/10206/21		
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		1 июля 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10206/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 r/c 40701610901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, k/c 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. I, пом. 19 (РМ Я) ИНН 7706858954 / КПП 7705858954	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 10 июля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 9 июля 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 10 июля 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 20 000 000.00 руб. (Двадцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 10 июля 2021 г. по 9 июля 2022 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 10 июля 2021 г. по 9 июля 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
в лице Генерального директора Скобцова Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.	

Договор / Первоначальное предложение - 0991R/776/20265/20
Исполнитель: Кушнер О.В., Тел. +7 4957880899, доб. 5435, kushnerov@alfast.ru

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srooo.ru | Web: www.srooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Столбцова Сергея Дмитриевича

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Столбцов Сергей Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «22» января 2008 г. за регистрационным номером 003113

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №008109-1 от 29.03.2018, Оценка недвижимости, действителен до 29.03.2021;
2. №008122-2 от 29.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021;
3. №015690-3 от 23.11.2018, Оценка бизнеса, действителен до 23.11.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 августа 2020 г.

Дата составления выписки 03 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-098346/20**

«09» декабря 2020 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Столбцов Сергей Дмитриевич
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 98 № 482689 выдан ОВД "Сокольники" г. Москвы 09.06.1999 г.
Адрес регистрации: 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.37, кв.124
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **8 500,00 (Восемь тысяч пять-сот рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» января 2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	goexpert@mail.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(910)424-78-72	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Столбцов Сергей Дмитриевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
№ 316

От Страховщика: _____
(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 2637933 от 24.04.2020 г.)

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

13.08.2020 07:04479/20

№ _____

на № _____ б/н _____ от 10.08.2020 _____

Исполнительному директору
Ассоциации
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@srogoo.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор - Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Фадеева Екатерина Владимировна
(495) 531-08-00 (14-19)

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

66 листов

С.Д. Столбецов/

