

НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО «ЭКСПЕРТ»



Экз. № __1__

ОТЧЕТ № 18/22

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



Место нахождения Исполнителя и Оценщика:

129010, г. Москва, Орлово-Давыдовский пер.,2/5, стр.1.

тел.:(495)360-12-27

электронная почта : spsexpert@mail.ru

Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ и ОАО «Альфа Страхование, договор (Страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000353 от «07» апреля 2017 г. страхования ответственности оценщика от 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. на сумму 300 000 рублей.

Москва-2018

НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО

«ЭКСПЕРТ»

«Утверждаю»

Директор НПО «Эксперт»

_____ *Каримов М.А.*

27 июня 2018 г.

ОТЧЕТ № 18/22

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:**

Россия, Курская область, г. Курск, ул. Ленина, д.30

Дата оценки: 27 июня 2018 года.

**Заказчик: ООО «УК «Меркури Кэпитал Траст», Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Меркури – Коммерческая недвижимость»**

Москва-2018

Генеральному директору
 ООО «УК «Меркури Кэпитал Траст»,
 Д.У. ЗПИФ недвижимости
 «Меркури - Коммерческая недвижимость»
 Д.А. Степанову

Сопроводительное письмо

«27» июня 2018 г.

г. Москва

Уважаемый Дмитрий Александрович!

По заказу ООО «УК «Меркури Кэпитал Траст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость» (Заказчик) ООО «НПО «Эксперт» (Исполнитель) силами экспертов-оценщиков произвело текущую оценку справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Россия, Курская область, г. Курск, ул. Ленина, д.30 (далее - **Объект** или **Объект оценки**) для целей текущей оценки активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость».

Первичная оценка рыночной стоимости **Объекта** была проведена по состоянию на 21 декабря 2010 года (Отчет № 11/03).

Настоящая оценка справедливой стоимости **Объектов** определена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и проведена на основании Договора № 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявления № 7 от 20.06.2018 г. по состоянию на 27 июня 2018 года (дата оценки) и отражает изменения, произошедшие на рынке недвижимости со времени предыдущей оценки.

Состав и развернутая характеристика **Объекта оценки** представлены в Главе 3 настоящего Отчета.

Справедливая стоимость Объектов оценки, приведенная в Настоящем отчете, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:
справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей текущей оценки активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость», относится к 2 Уровню в иерархии справедливой стоимости и по состоянию на 27 июня 2018 года составляет с учетом округления

93 205 400

**(Девяносто три миллиона двести пять тысяч четыреста) рублей
 без учета НДС, в т.ч.:**

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта по св-ву, кв.м.	Оцениваемые права	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	г. Курск, ул. Ленина, д.30	1 847,7	Собственность	93 205 400

Данная итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки до 27.12.2018 г. (не более 6 месяцев с даты составления отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1).

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости в г. Курск, опыте и профессиональных знаниях экспертов НПО «ЭКСПЕРТ». Источники информации и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Экспертами НПО «ЭКСПЕРТ» проводились расчеты справедливой стоимости **Объекта оценки** по исходным данным, предоставленным Заказчиком, при этом они исходили из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

Оценка проведена и Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №№ 254-256,

- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н); указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов ПИФ и чистых активов АИФ, расчетной стоимости паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

- международными стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC));

- стандартами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет об оценке объекта оценки – Свод стандартов «Региональная ассоциация оценщиков».

Настоящее письмо само по себе не является отчетом об оценке, а только предваряет его.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел.: (495) 360-12-27.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашего предприятия. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «НПО «ЭКСПЕРТ»

М.А. Каримов

О Г Л А В Л Е Н И Е

1.	Основные термины и определения	6
2.	Задание на оценку	8
3.	Описание Объекта оценки	10
3.1.	Описание местоположения Объекта оценки	10
3.2.	Характеристика Объекта оценки	12
4.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	13
5.	Анализ рынка коммерческой недвижимости Города Курска за первое полугодие 2017 года.	14
6.	Методика определения справедливой стоимости и обоснование выбора подходов к оценке	17
7.	Оценка Объекта рыночным подходом	22
8.	Оценка Объекта доходным подходом	26
8.1.	Определение ставки дисконтирования	27
8.2.	Анализ доходов и расходов	28
8.3.	Расчет текущей стоимости Объекта	30
9.	Согласование результатов и вывод итоговой величины стоимости Объекта	31
10.	Условия, допущения и ограничения	32
11.	Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта	33
12.	Квалификация экспертов-оценщиков	34
	Список использованной литературы	35
	ПРИЛОЖЕНИЯ	36
	Приложение А. Документы оценщика	37
	ПРИЛОЖЕНИЕ Б.	
	Расчет стоимости Объекта рыночным подходом.	38
	ПРИЛОЖЕНИЕ В.	
	Расчет стоимости Объекта доходным подходом.	43
	ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Аналоги.	44
	ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Фотографии Объектов	53
	ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Документы, представленные Заказчиком.	55

1. Основные термины и определения

Термины	Определения
<i>Справедливая стоимость (Fair Value)</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.
<i>активный рынок</i>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<i>затратный подход</i>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<i>входная цена</i>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<i>выходная цена</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<i>ожидаемый поток денежных средств</i>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<i>справедливая стоимость</i>	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.
<i>наилучшее и наиболее эффективное использование</i>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<i>доходный подход</i>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<i>исходные данные</i>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<i>исходные данные 1 Уровня</i>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<i>исходные данные 2 Уровня</i>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<i>исходные данные 3 Уровня</i>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<i>рыночный подход</i>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<i>подтверждаемые рынком исходные данные</i>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.



Термины	Определения
<i>участники рынка</i>	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.(b) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.(c) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.(d) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
<i>наиболее выгодный рынок</i>	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортным расходам.
<i>наблюдаемые исходные данные</i>	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
<i>операция на добровольной основе</i>	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
<i>основной рынок</i>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<i>премия за риск</i>	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".
<i>затраты по сделке</i>	<p>Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.(b) Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5)
<i>транспортные расходы</i>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<i>единица учета</i>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

Термины	Определения
<i>ненаблюдаемые исходные данные</i>	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Источник: Приложение «А» Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н).

2. Задание на оценку

- В соответствии с Договором 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявлением № 7 от 20.06.2018 г. Исполнитель, по поручению Заказчика, производит текущую независимую оценку справедливой стоимости объектов недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Заказчик:** ООО «ООО «УК «Меркурии Кэпитал Траст», Д.У ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость», в лице Генерального директора Степанова Дмитрия Александровича. Место нахождения: 107031, г. Москва, Столешников пер., д. 14, ИНН/КПП 7707559942/773001001, р/с № 40701810900050000014 в отделении ОАО Внешторгбанк по адресу: 109180, г. Москва, Якиманская наб., 2, к/с № 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525187, ИНН 7702070139. ОГРН.
- Исполнитель:** ООО «НПО «ЭКСПЕРТ», в лице директора Каримова М.А. Место нахождения: 129010, г. Москва, Орлово-Давыдовский пер., 2/5, стр. 1; контактный номер телефона: 8 (495) 360-12-27; адрес электронной почты: spsexpert@mail.ru, ИНН / КПП 7702335106/770201001; р/с 40702810438090109470 в ПАО Сбербанк России г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ИНН 7707083893.
- Оценщик:** Действительный член СРО «Российское общество оценщиков» Марат Ахметович Каримов. Сведения об оценщике, выписки из реестра СРО, копии полиса обязательного страхования профессиональной ответственности и диплома оценщика - автора данного Отчета представлены в Приложении А.

5. Объект оценки: нежилые помещения, а именно:

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Основание владения объектом	Общая площадь объекта по св-ву, кв.м.	Оцениваемые права
1	Нежилое помещение	г. Курск, ул. Ленина, д. 30	св-во Серии 46-АД №172241 от 04.08.2009 г.	1 847,70	Собственность

Подробная характеристика **Объектов оценки** дана в Разделе 3.

- Эффективная дата оценки:** 27 июня 2018 г.
- Дата осмотра Объекта:** 20 июня 2018 г.

8. Период проведения работ по оценке: 20 -27 июня 2018 г.

9. Дата составления Отчета об оценке: 27 июня 2018 года.

10. Цель и задачи оценки: определение текущей стоимости объекта оценки.

11. Оцениваемые права: право собственности.

12. Обременения и ограничения: нет.

13. Применяемые стандарты оценки:

Работа по оценке выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), а также в соответствии с требованиями следующих международных стандартов:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н);
- Международными стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC));
- Стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет об оценке объекта оценки – Свод стандартов «Российского общества оценщиков» .

14. Последовательность проведения оценки справедливой стоимости:

1. *Сбор документов об объекте оценки:*
2. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
5. *Проведение анализа оцениваемого имущества и его описание.*
6. *Применение оценочных процедур:* для оценки справедливой стоимости были проанализированы три подхода (затратный, сравнительный, доходный) и классификация имущества и по факту анализа были применены соответствующие методы в составе подходов для определения справедливой стоимости оцениваемого имущества.
7. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методам в составе подходов и сделан вывод относительно итоговой величины справедливой стоимости.
8. *Оформление письменного отчета.*

15. Заказчик несет ответственность за полноту, своевременность и достоверность предоставленной информации, в том числе и устной.

16. Исследование имущественных прав на Объект оценки не проводилось.

17. Документы, представленные Заказчиком (Приложение Е):

- копия Свидетельства о государственной регистрации права Серии 46-А3 №078783 от 21.12.2010 г.

3. Описание Объекта оценки

3.1. Описание местоположения Объекта оценки

Рассматриваемые Объекты расположены в г. Курск (Рис.1-3).

Курск – столица области, крупный экономический и культурный центр России, где проживают более 400 тысяч человек. Здесь сконцентрирована треть всего промышленно-производственного потенциала региона - предприятия машиностроения и металлообработки, химической и нефтехимической, пищевой и легкой промышленности, стройиндустрии. В городе активно ведется строительство жилья, объектов торгово-развлекательного, социально-культурного назначения и коммунально-бытовой инфраструктуры. Динамично развивается сфера сервиса. Действует большое количество учреждений образования, здравоохранения, социальной поддержки, культуры, досуга, физкультуры и спорта.



Рис.1. Расположение объекта оценки на карте России

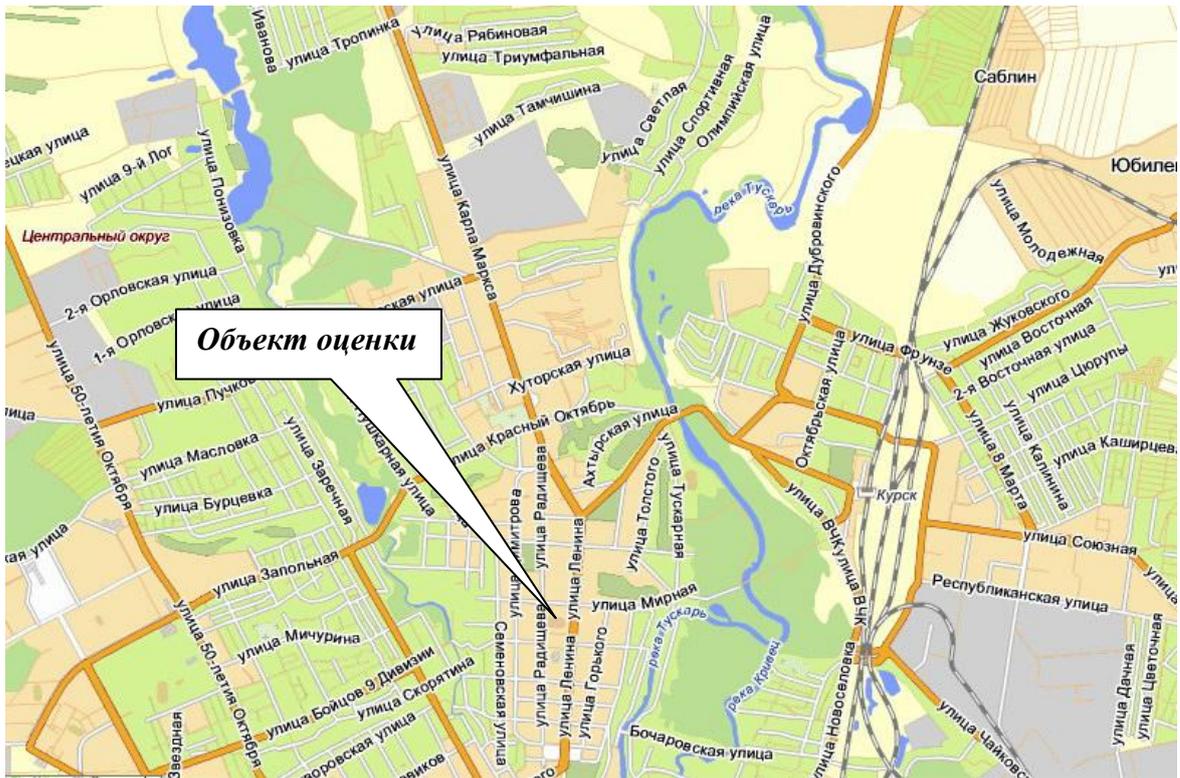


Рис.2. Расположение объекта оценки на карте г. Курск

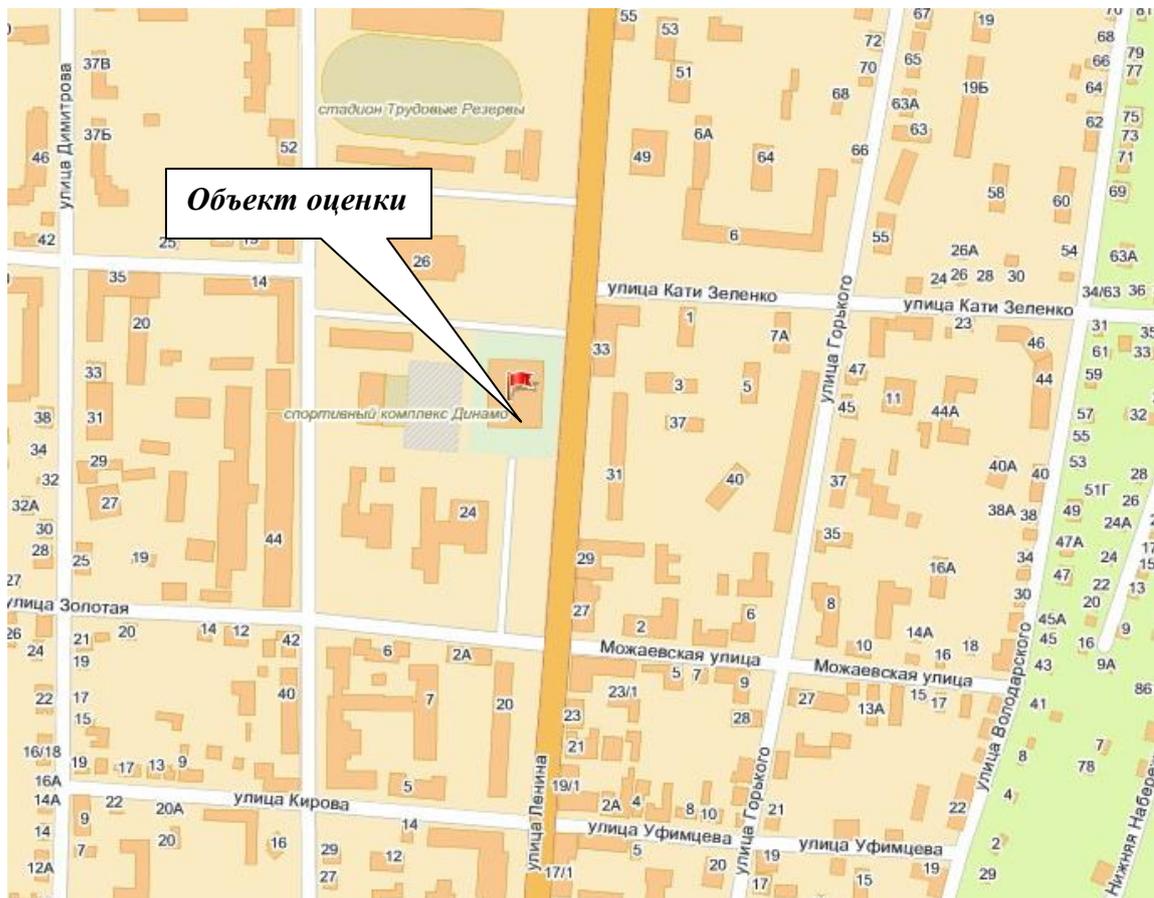


Рис.3. Расположение объекта оценки на карте г. Курск

3.2. Характеристика Объекта оценки

В качестве **Объекта оценки** выступают нежилые помещения, расположенные в здании торгового назначения, расположенного по адресу: Россия, Курская область, г. Курск, ул. Ленина, д.30 на арендуемой территории. Оценка производится с учетом прав аренды на земельный участок.

Основные технико-экономические характеристики Объектов по документам, представленным Заказчиком и по результатам осмотра представлены в Таблице 3.1.

№ п/п	Показатели	Объект Оценки
1	Наименование Объекта	нежилое помещение
2	Адрес объекта	г. Курск, ул. Ленина, д.30
3	Общая площадь объекта, кв.м.	1847,70
4	Строительный объем, куб.м	-
5	Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество	есть
6	Технический паспорт БТИ (выписка из технического паспорта на здание (помещение) с экспликацией и копиями поэтажных планов	есть
7	Данные о состоянии и правовом статусе земельного участка, включая реквизиты документов, подтверждающие права на земельный участок (собственность, аренда, и др.)	Дог. Аренды заключен на бывшего собствен.
	Площадь земельного участка, кв. м	-
8	Использование	Торговый зал
9	Наличие парковки	Да
10	Год ввода в эксплуатацию, ⁱ	2009
11	Год проведения капитального ремонта (если проводился)	-
12	Инвентарный номер	00006-00007
13	Балансовая стоимость недвижимости, руб.	72 000 000
14	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	63342879,21
15	Расходы на содержание объекта за последний год, руб. ⁱⁱ	1900000
16	Размер арендной платы за землю за последний год, руб. ⁱⁱⁱ	0
17	Дата осмотра	20.06.2018
18	Состояние помещений по результатам осмотра	Хорошее
19	Фотографии Объекта	Приложение Д

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- 1) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- 2) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- 3) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа юридической обоснованности, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным является текущее использование **нежилых помещений** в качестве торговых помещений.

Средняя стоимость на апрель 2017 г. в г. Курске составила 38,6 тыс. рублей. По сравнению с началом года стоимость квадратного метра по городу снизилась на 8,6%, что составило 3616 рублей. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 38,6-43,2 тыс. рублей. 1 апреля средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 43,2 тыс. рублей. За последний месяц квадратный метр в среднем дешевел на 2,2% за каждую неделю.

Также можно отметить, что стоимость жилья будет значительно отличаться в зависимости от того, в каком районе города находится объект. Итак, самым дорогим районом в Курске является Центральный (таблица 1). Стоимость квартир в этом районе составляет на март 2017- 44,7 тыс. рублей, изменилась за предыдущий год на -7,9% (3,8 тыс. рублей). Падение стоимости жилой недвижимости также затронуло и другие районы города. В Железнодорожном округе по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года в среднем квадрат подешевел на 10,6%, что в денежном выражении составило 5 тыс. р. В Сеймском районе стоимость кв. м снизилась на 12%, что является самым существенным снижением цены за год и в денежном выражении составила 5,3 тыс. рублей. Самым доступным районом по Курску для покупки квартиры является Сеймский район. Средняя стоимость за 1 кв. м здесь приравнивается почти к 39,3 тыс. рублей.

Таблица 1. Средняя стоимость «квадрата» в разрезе районов города

Район	Средняя стоимость кв. м., рублей		
	Март 2014	Март 2015	Март 2016
Железнодорожный	43 423	47 096	42 118
Сеймский	40 305	44 593	39 282
Центральный	44 994	48 519	44 685

Анализируя рынок цен на коммерческую недвижимость Курска второго полугодия 2015 года, рассмотрим отдельно каждую категорию рынка (по данным сайта <http://dom-kursk.ru/>).

Аренда офисных помещений.

В начале текущего года возрос спрос на офисные помещения в центре города, цены которых от 500 рублей до 1 000 рублей за квадратный метр. Что же касается аренды офисных помещений в других районах города, тут спрос заметно спал, цена таких офисных помещений составляет от 300 рублей 500 рублей за квадратный метр.

Продажа офисных помещений.

Для продавцов офисных помещений ситуация складывается другая. Предложения превышают спрос, а застройщики предлагают помещения по более низким рыночным ценам. Цены на



помещения в центральной части города от 45 000 рублей за квадратный метр. В среднем цена за квадратный метр будет составлять 65 000 рублей. Офисное помещение в Сеймском и Железнодорожном округах можно приобрести от 20 000 рублей за квадратный метр. Чуть дешевле обойдется вариант с приобретением квартиры, имеющей статус нежилого помещения. Еще более дешевый вариант - это приобретение квартиры, не имеющей статус нежилого помещения, но ту понадобятся дополнительные затраты на изменение статуса.

Аренда торговых помещений.

Спрос аренды небольших и средних помещений, площадью от 30 до 200 квадратных метров непрерывно растет, а предложений на рынке становится все меньше. В связи с ростом спроса растет и арендная ставка, цены на такие помещения в центральной части города варьируются в диапазоне от 1 200 рублей до 2 500 рублей за квадратный метр. Цены на помещения площадью от 300 квадратных метров в среднем составляют 1 500 рублей за квадратный метр.

Продажа торговых помещений.

Параллельно со спросом аренды увеличивается и спрос на покупку торговых площадей средней и малой площадей. Это один из самых надежных проектов вложения собственных средств, с последующей сдачей в аренду, доход от которых будет стабилен. Цены, как и спрос также растут. Цены в центральной части города от 65 000 рублей за квадратный метр.

6. Методика определения справедливой стоимости и обоснование выбора подходов к оценке

В соответствии с МСФО (IAS) 13: «Оценка справедливой стоимости»

1. Цель: Настоящий стандарт МСФО (IAS) 13:

- дает определение справедливой стоимости;
- излагает в едином МСФО основу для оценки справедливой стоимости;
- требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости.

Настоящий стандарт дает определение *справедливой стоимости* как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. Цель оценки справедливой стоимости - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске.

2. Сфера применения

Настоящий стандарт применяется в том случае, когда какой-либо другой стандарт требует или позволяет использовать оценку справедливой стоимости или раскрытие информации об оценках справедливой стоимости (а также таких оценках, как справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу, основанных на справедливой стоимости или раскрытии информации о таких оценках).

3. Оценка

Настоящий стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

4. Подход к оценке справедливой стоимости

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

(а) конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

(б) в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием).

(с) основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок.

(d) метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

5. *Исходное условие оценки нефинансовых активов*

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива, используемого в комбинации с другими активами как группа активов (при инсталляции или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес), влияние исходного условия оценки будет зависеть от конкретных обстоятельств.

6. *Методы оценки*

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа.

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

7. *Исходные данные для методов оценки*

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

8. *Исходные данные, основанные на ценах продавца и покупателя*

Если актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, имеет цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные дилерского рынка), цена в пределах спреда по спросу и предложению, которая наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какой категории такие исходные данные относятся в пределах иерархии справедливой стоимости (то есть к 1, 2 или 3 Уровню).

Настоящий стандарт не исключает использование среднерыночного ценообразования или иных соглашений о ценах, которые используются участниками рынка в качестве практического подручного средства для оценки справедливой стоимости в пределах спреда по спросу и предложению.

9. *Иерархия справедливой стоимости*

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, настоящий стандарт

устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

В некоторых случаях исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть разделены на категории в пределах различных уровней иерархии справедливой стоимости. В таких случаях оценка справедливой стоимости полностью относится к тому же уровню иерархии справедливой стоимости, к которому относятся исходные данные наиболее низкого уровня, который является существенным для оценки в целом. Определение значимости конкретных исходных данных для оценки в целом требует применения суждения, учитывающего факторы, специфические для актива или обязательства. Корректировки, необходимые для получения оценок, основанных на справедливой стоимости, такие как расходы на продажу, при оценке справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу не должны учитываться при определении уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относится оценка справедливой стоимости.

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости. Например, оценка справедливой стоимости, полученная с использованием метода оценки по приведенной стоимости, может быть отнесена ко 2 Уровню или 3 Уровню в зависимости от исходных данных, которые являются значимыми для оценки в целом, и уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости.

Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- (c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность; и
- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- (a) состояние или местонахождение актива;
- (b) степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством (включая те факторы, которые описаны в пункте 39); и
- (c) объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство.

10. Последовательность проведения оценки справедливой стоимости

Оценка справедливой стоимости включала следующие этапы:

1. *Сбор документов об объекте оценки:*
2. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
5. *Проведение анализа оцениваемого имущества и его описание.*
6. *Применение оценочных процедур:* для оценки справедливой стоимости были проанализированы три подхода (затратный, сравнительный, доходный) и классификация иму-

щества и по факту анализа были применены соответствующие методы в составе подходов для определения справедливой стоимости оцениваемого имущества.

7. Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методам в составе подходов и сделан вывод относительно итоговой величины справедливой стоимости.

8. Оформление письменного отчета.

При формировании обоснованного вывода о справедливой стоимости оцениваемых объектов использовались все возможные подходы к оценке.

Затратный подход исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обошлось бы возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Рыночный подход. Рыночный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты–аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рынка недвижимости, и наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Основой *доходного* подхода является предположение о том, что инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов и других выгод и преимуществ, вытекающих прямым или косвенным образом из владения объектом оценки.

Определение рыночной стоимости **Объекта оценки** включает следующие этапы:

1. Оценка стоимости **Объекта** в рамках затратного подхода.
2. Оценка стоимости **Объекта** в рамках рыночного подхода.
3. Оценка стоимости **Объекта** в рамках доходного подхода.
4. Согласование результатов, полученных с помощью затратного, рыночного и доходного подходов, и вывод итогового значения рыночной стоимости **Объекта оценки**.

В данном отчете при оценке объекта – нежилых помещений здания (гл.3.2) Оценщик применил рыночный и доходный подходы, т.к. на рынке представлено к продаже достаточно большое количество аналогичных объектов и данные объекты приобретаются для извлечения дохода. Оценщик отказался от применения затратного подхода, т.к. данный подход дает достаточно достоверный результат только при оценке здания в целом, а не его части.

7. Оценка Объекта рыночным подходом

Рыночную стоимость объекта определяем методом сравнения аналогичных объектов, представленных в Приложении Б.

Рыночный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты–аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Рыночный подход учитывает:

- спрос и предложение (цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса на рынке, однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются: рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений, точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- замещение (замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта–заменителя);
- внешние факторы (положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, внешние факторы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Следует отметить, что в современных рыночных условиях рыночный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Земельные участки могут быть оценены методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения).
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
5. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную (справедливую) стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами данного сегмента рынка.

Наиболее важными факторами стоимости, при оценке земельных участков, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Последовательность и измерение корректировок

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очеред-

ность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

1. Переданные права собственности на недвижимость

Данный элемент сравнения не случайно поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи.

Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком и т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В самом общем виде можно сформулировать следующее положение определения рыночной стоимости дополнительных прав собственности на объект недвижимости, исходя из предпосылки предельно высокого ее уровня при абсолютной собственности: **разницу между ценами продаж объектов недвижимости, идентичных по всем элементам сравнения, но различающихся по правам собственности на земельный участок, можно интерпретировать как рыночную стоимость дополнительных прав собственности.**

Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравнимый объект – ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравнимого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. И наоборот, возможна отрицательная корректировка цены продажи сравнимого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравнимый – полное.

2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

3. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

4. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости является существенным. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи.

5. Местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

6. Физические характеристики

Если предыдущий элемент сравнения определяет влияние на стоимость объекта недвижимости внешних факторов, связанных с местом его расположения, физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен.

Конкретизация его проводится исходя из наиболее значимых физических характеристик для рассматриваемого объекта недвижимости с позиции их влияния на его стоимость, например: возраст и состояние здания или сооружения, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения и т. д.

7. Экономические характеристики

Этот элемент сравнения используется для оценки объектов недвижимости доходного типа. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости: условия и сроки аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и т. д. При этом здесь необходимо исключить возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе по элементам сравнения: «переданные права собственности на недвижимость», «условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости» и «динамика сделок на рынке».

8. Отклонения от целевого использования

После выбора перечня сравнимых объектов одноцелевого использования необходимо провести корректировки по тем сравнимым объектам недвижимости, по которым имеются какие-либо отклонения от целевого использования. В этой связи и необходимо провести соответствующую корректировку цен продаж сравнимых объектов, имеющих отклонение от основного целевого использования.

9. Наличие движимого имущества

Согласно определению категории «недвижимость» необходимо проанализировать сделки купли-продажи сравнимых объектов на предмет исключения из цены продажи сравниваемого объекта стоимости движимого имущества.

Данных о рынке продаж по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми приведены в Приложении Г. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. Расчет стоимости **Объекта** (нежилое здание) сравнительным подходом представлен в Приложении Б к настоящему Отчету.

Таким образом, стоимость Объекта Оценки, определенная в рамках рыночного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование Объекта	Общая площадь объекта по св-ву, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	Нежилое помещение	1 847,70	94 500 000

8. Оценка Объекта доходным подходом

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированных потоков денежных средств (ПДС). Причем, метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования ПДС более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая, что в нашем случае необходимо проведение ремонтных мероприятий, т.е. учитывая отсутствие доходов в первое время (в период ремонта, раскрутки объекта, поиска клиентуры и заключения договоров аренды), в рамках настоящего Отчета используется *Метод дисконтирования ПДС*.

Нами принимается ряд следующих допущений и ограничений:

1. До сдачи **Объекта** в аренду мы рассуждаем с точки зрения потенциального покупателя.
2. «Точкой отсчета» принимается эффективная дата оценки, т.е. 27 июня 2018 года.
3. После покупки **Объекта** мы планируем мелкий ремонт помещений под конкретных арендаторов.
4. Предполагаем, что ремонтно-строительная и монтажная организации за работы по ремонту помещений и монтаж оборудования запросят полную предоплату.
5. **Объект** используется в качестве офисных помещений.
6. На проведение ремонта **Объекта** необходим 1 месяц.
7. Период раскрутки и выход на рентабельную работу – 1 месяца (после окончания ремонта).
8. **Объект** выходит на проектную рентабельность через 2 месяца от «точки отсчета» и работает 3 года с шагом 1 год.
9. Периоды считаем от «точки отсчета»:
 - 1-й период – текущий ремонт **Объекта**;
 - 2-й период – экспозиция и оформление документации;
 - 3-5 периоды – периоды стабилизации доходов;
 - 6-й период – постпрогнозный период.
10. Дисконтирование доходов и расходов, за исключением затрат на ремонт, производится на середину каждого периода. Затраты на ремонт, ввиду их полной предоплаты (см. п. 4), не дисконтируются.
11. Стоимость реверсии капитализируется на начало 6-го периода, с последующим дисконтированием на дату оценки.

8.1. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложения капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Данный коэффициент определяется нами с использованием метода кумулятивного построения, и состоит из следующих элементов:

1. Безрисковая ставка дохода.
2. Премия за риск.
3. Премия за низкую ликвидность недвижимости.
4. Премия за инвестиционный менеджмент.

1. Определение безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки была выбрана ставка бескупонной доходности государственных облигаций со сроком погашения 5 лет. На 31.05.2018 г. по данным сайта ЦБ РФ она составляет 7,1%²⁶ годовых.

²⁶ www.cbr.ru

2. Определение премии за риск

Размер поправки определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме. По ставкам страховой компании «Ингосстрах» для подобных объектов размер страховых отчислений (чрезвычайные ситуации) составляет 1%. Риск = $1 + (0,3 \times 1) = 1,3\%$.

3. Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность недвижимости связана с длительным периодом экспозиции при поиске арендатора, продаже и поиске нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора. Исходя из сложившейся средней продолжительности срока экспозиции для аналогичных объектов 4-6 месяцев, премия за низкую ликвидность принимается нами в размере **2,0%**.

4. Премия за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент в нашем случае оценивается как несложный. Премия за него оценивается нами в размере **1%**.

Таким образом, ставка дисконтирования на дату оценки составляет:

$$7,1\% + 1,3\% + 2,0\% + 1\% = 11,4\%.$$

8.2. Анализ доходов и расходов

1. Доходы

1. Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход от недвижимости при 100% занятости без учета потерь и расходов.
2. Действительный (эффективный) валовой доход (ДВД) – ПВД за вычетом скидки на возможный простой и недополучение платежей (в рамках настоящего Отчета нами принято равномерное уменьшение скидки на заполняемость и неуплаты с **15%** до **5%** с ежегодным шагом **-5%**).
3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД) – ДВД за вычетом операционных расходов.
4. Поток денежных средств после уплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.
5. Реверсия – прогнозируемая стоимость **Объекта** в конце периода владения (постпрогнозный VI период) в абсолютном относительно первоначальной стоимости выражении и пересчитанная в текущую стоимость посредством капитализации.

2. Расходы

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования здания и его воспроизводства называются *операционными расходами*, которые делятся на:

- затраты, приходящиеся на «первый период»;
- условно-постоянные расходы;
- непредвиденные расходы;
- налоговые выплаты.

1. Расчет затрат, приходящихся на «первый период»

A. Затраты на реконструкцию и улучшения

Затраты на мелкий ремонт определяем как затраты на устранение устранимого износа **Объекта**. В нашем случае такие затраты будут представлены стоимостью ремонта помещений. С учетом проведенных исследований рынка ремонтных услуг в Курске, а также принимая во внимание техническое состояние **Объекта** (см. Раздел 3.2 настоящего Отчета), данные затраты оцениваются нами в размере 1750 руб./ кв.м.

Затраты на рекламу и маркетинг в период раскрутки **Объекта** на рынке

Размещение рекламы мы предполагаем в Интернете и наиболее распространенных изданиях. Затраты на маркетинг объекта принимаем из расчета **20 000 руб. / месяц (включая НДС)**.

B. Затраты на содержание

Общие затраты на содержание **Объектов** в 2017 году представлена в п.3.2 настоящего отчета. Исходя из анализа экономической ситуации в стране и, в частности, динамики инфляционных процессов, принимаем ежегодное увеличение затрат на содержание в размере **10%**.

2. Расчет условно-постоянных расходов

В рамках данного Отчета условно-постоянные расходы состоят из 3 компонентов:

- А. Арендная плата за землю.
- Б. Налог на имущество (**2,2%** от остаточной стоимости **Объекта** в год).
- В. Страховые отчисления (**1%** от остаточной стоимости **Объекта** в год).

А. Арендная плата за землю

Арендная плата за землю по Объектам в 2012 году представлена в п.3.2 настоящего отчета.

Б. Налог на имущество

Налог на имущество составляет **2,2%** в год от остаточной балансовой стоимости **Объекта**.

В. Страхование имущества

Страховой взнос равняется **1%** от остаточной балансовой стоимости **Объекта**:

3. Налоговые выплаты

- 1. НДС составляет **18%**.
- 2. Налог на прибыль составляет **20%** – начисляется от чистого операционного дохода.

4. Расчет непредвиденных расходов

По результатам опросов пользователей ряда подобных объектов в регионе, имеют место т.н. несанкционированные или непредвиденные расходы в объеме 5-8% от размера прибыли. Учитывая специфику функционального использования помещений **Объекта оценки**, в расчетах принимаем 5%.

8.3. Расчет текущей стоимости Объекта

Расчетная формула для определения текущей стоимости **Объекта оценки** имеет следующий вид:

$$PV = -I - I_1 \times V_1 - I_2 \times V_2 + CF_3 \times V_3 + CF_4 \times V_4 + CF_5 \times V_5 + CF_6 \times V_6 / R ,$$

где:

PV – настоящая стоимость объектов недвижимости;

I – расходы на реконструкцию;

I_1 – расходы за 1-ый период;

I_2 – расходы за 2-ой период;

CF_i – поток доходов за соответствующий период;

V_i – дисконтный множитель i -го периода;

R – коэффициент капитализации.

$$R = \text{Ставка дисконтирования} + 1 / \text{Оставшийся срок службы здания}$$

$CF_6 \times V_6 / R$ – реверсия.

Арендные ставки для Объекта Оценки, определенные путем сравнительного анализа цен предложений сайта www.igr.ru составляют **8000-10000 руб. за 1 кв.м в год без НДС** (Приложение Г). С учетом проведенных исследований рынка аренды в Курск, а также принимая во внимание размеры и техническое состояние **Объекта** (см. Раздел 3.2 настоящего Отчета), данные затраты оцениваются нами в размере 9 500 руб./ кв.м в год соответственно.

В последние годы арендные ставки росли в среднем на 110-15 в год. Принимаем прогнозируемое годовое увеличение доходов в размере **10%**.

Расчет стоимости **Объекта** доходным подходом представлены в Приложении В к настоящему Отчету).

Таким образом, стоимость Объекта Оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование Объекта	Общая площадь объекта по св-ву, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	Нежилое помещение	1 847,70	91 285 364

9. Согласование результатов и вывод итоговой величины стоимости Объекта

Итоговая величина стоимости **Объекта оценки** получается путем расчета средневзвешенной величины результатов, полученных использованными подходами по формуле

$$C = C_z * K_z + C_c * K_c + C_d * K_d ,$$

где C_z, C_c, C_d – стоимость, определенная соответственно затратным, рыночным и доходным подходом,

K_z, K_c, K_d – весовые коэффициенты, присвоенные соответственно затратному, рыночному и доходному подходам, при этом должно выполняться условие

$$K_z + K_c + K_d = 1.$$

Данная процедура носит название согласования результатов.

При согласовании результатов нами были учтены факторы, влияющие на достоверность результатов, полученных каждым из использованных подходов. В их числе учитывались обширность и достоверность исходных данных, возможность результата каждого подхода учитывать те или иные ценообразующие факторы и т.д.

При итоговом взвешивании рыночному подходу был присвоен коэффициент $K_c = 0,6$, как наиболее достоверному, подобные объекты достаточно широко представлены на рынке. Доходному подходу был присвоен коэффициент $K_d = 0,4$, так как он достаточно достоверно показывают, какая отдача будет получена от объекта оценки при его использовании по целевому назначению. Затратный подход не применялся. Поэтому ему был присвоен коэффициент $K_z = 0$.

Результаты расчета представлены в таблице 9.1.

Таблица 9.1. Расчет итоговой величины справедливой стоимости Объектов

№ п/п	Наименование Объекта	Стоимость затратным подходом C_z , руб.	Стоимость рыночным подходом C_c , руб.	Стоимость доходным подходом C_d , руб.	Согласованная стоимость C , руб.	Согласованная стоимость с учетом округления C , руб.
1	Нежилое помещение. г. Курск, ул.Ленина д.30	не применялся	94 485 372	91 285 364	93 205 369	93 205 400

10. Условия, допущения и ограничения

1. Общие условия

Настоящий документ является Отчетом об оценке рыночной стоимости **Объекта оценки** для цели принятия собственником управленческих решений.

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, иначе как за подписью обеих Сторон.

2. Общая цель Отчета

Отчет достоверен только для указанных в его тексте целей. Подразумевается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.

3. Ограничения

Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности, строительно-техническую, технологическую, санитарно-экологическую и эпидемиологическую экспертизы, а также инвентаризацию.

4. Конфиденциальность

Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

Без письменного согласия Оценщика настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в настоящем Отчете.

Существует взаимопонимание и согласие между Оценщиком и Заказчиком относительно факта права собственности Оценщика на все полученные в ходе работ над Отчетом продукты.

5. Ответственность

По настоящему проекту работа соответствует признанным профессиональным стандартам, привлеченный для выполнения работы персонал соответствует существующим требованиям.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость **Объекта оценки**. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

В своих действиях Оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости **Объекта оценки**.

6. Последующие работы

Исходя из положений настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, или дачи показаний, или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с **Объектом оценки**, если только об этом не будет заключено дополнительное соглашение.

11. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта

Оценка Объекта была произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Работа по оценке выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), а также в соответствии с требованиями следующих международных стандартов:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н);
- Международные стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC)).

Оценка **Объекта** была произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

справедливая стоимость Объекта оценки, определенная в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей текущей оценки активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость», относится к 2 Уровню в иерархии справедливой стоимости и по состоянию на 27 июня 2018 года составляет

93 205 400

(Девяносто три миллиона двести пять тысяч четыреста) рублей

без учета НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта по св-ву, кв.м.	Оцениваемые права	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	г. Курск, ул. Ленина, д.30	1 847,7	Собственность	93 205 400

Данная итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки до 27.12.2018 г. (не более 6 месяцев с даты составления отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1).

ОЦЕНЩИК

М. А. КАРИМОВ

12. Квалификация экспертов-оценщиков

Составитель Отчета имеет стаж оценочной деятельности - 15 лет, профессиональное образование в строительной области и области оценки.

Образование высшее строительное МИИТ, диплом с отличием (1979), кандидат технических наук (1984), доцент (1986), официальная (государственная) аттестация профессиональных оценщиков первого уровня при Московской городской администрации (запись в реестре за № 00860/ОС от 30.01.2001), профессиональная переподготовка в МАМИ по оценке бизнеса (2003).

Каримов М.А. включен в реестр оценщиков саморегулируемой организации (СРО) – «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 17 июля 2007 г. за № 00353.

СРО «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (место нахождения – 107078, Москва, ул. Новая Басманная, 21-1) включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

Профессиональная ответственность Каримова М.А. застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ и ОАО «Альфа Страхование, договор (Страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000353 от «07» апреля 2017 г. страхования ответственности оценщика от 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. на сумму 300 000 рублей.

Копии документов представлены в Приложении А.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 года №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Указание ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов ПИФ и чистых активов АИФ, расчетной стоимости паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
7. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway» за 2015 г.
8. Информационный бюллетень «Из рук в руки» за 2015 г.
9. Бюллетень недвижимости «Риэлтор» за 2015г.
10. Информационный бюллетень «Недвижимость для бизнеса» за 2015г.
11. Журнал «Эксперт» за 2015г.
12. **Тарасевич Е.И.** «Оценка недвижимости». – С.-Пб.: «СПбГТУ», 1997 г.
13. **Коростелев С.П.** «Основы теории и практики оценки недвижимости». – М.: «Русская Деловая Литература», 1998 г.
14. **Фридман Д., Ордюзей Н.** «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». – М.: «ДЕЛО», 1997 г.
15. **Грибовский С.** «Методы капитализации доходов», курс лекций. – С.-Пб., 1997 г.
16. Учебно-практическое пособие «Оценка рыночной стоимости недвижимости». – М.: «ДЕЛО», 1998 г.
17. Прочие документы, включая сайты ИНТЕРНЕТ.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А. Документы Оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет стоимости Объекта рыночным подходом.

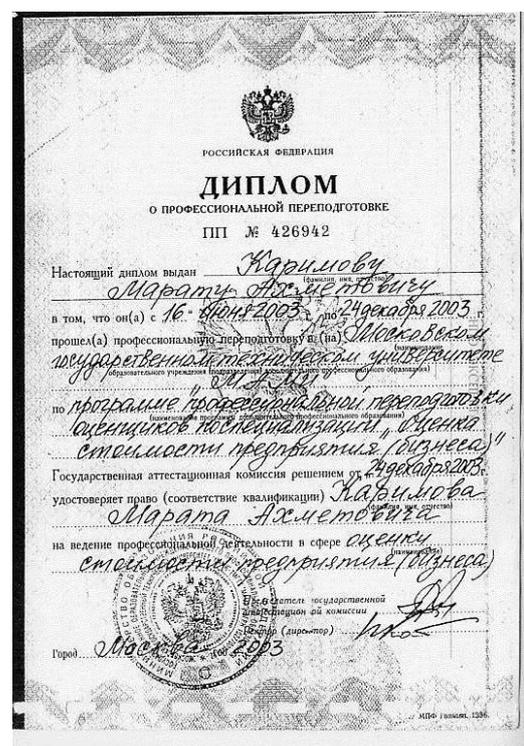
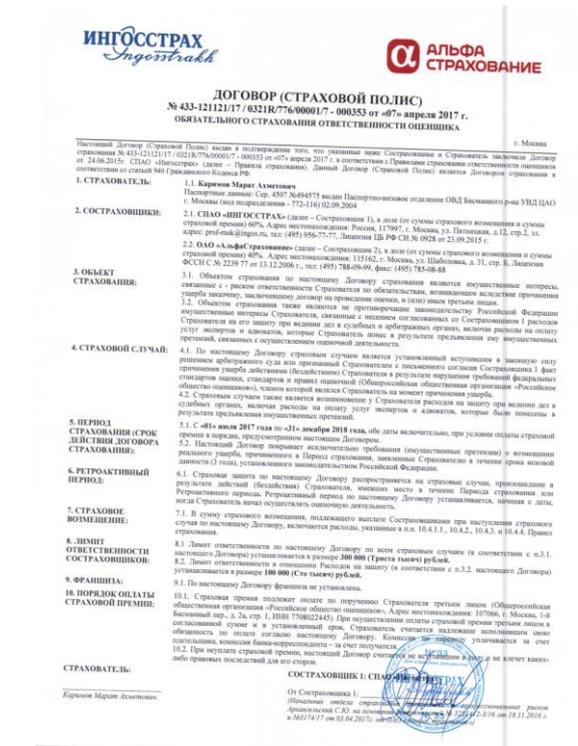
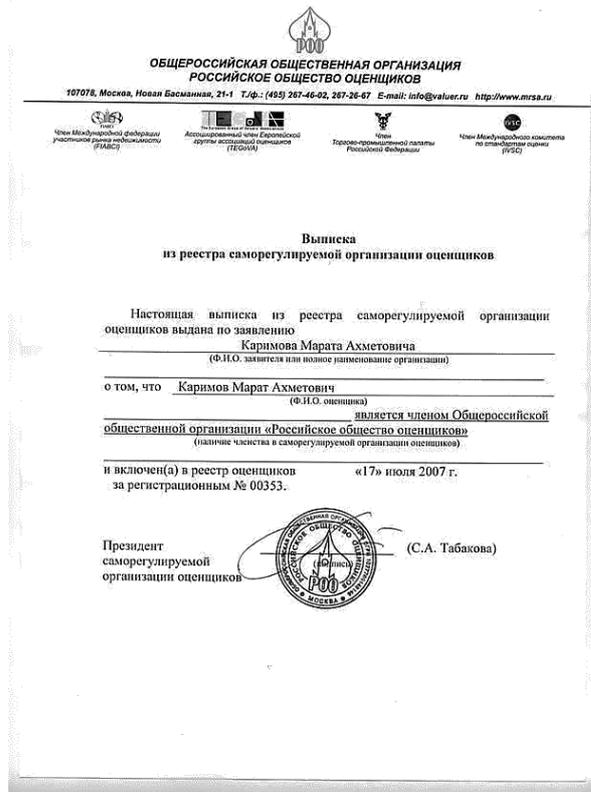
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчет стоимости Объекта доходным подходом.

ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Аналоги.

ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Фотографии.

ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Документы, представленные Заказчиком.

Приложение А. Документы оценщика



ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет стоимости Объекта рыночным подходом.

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
Источник информации		kommercheskaya_nedvizhi	https://www.avito.ru/kursk/kom	ommercheskaya_nedvizhim	mmercheskaya_nedvizhimost	mmercheskaya_nedvizhimost
конт. Тел.		8-919-177-77-46	8-910-730-53-31	8-910-314-40-80	8-920-266-39-05	8-952-490-97-96
Цена предложения, руб		3 500 000	10 000 000	3 300 000	8 000 000	1 690 000
Площадь объекта, м ²	1 847,7	52,0	193,6	60,0	159,0	31,0
Цена предложения, руб/м ²		67 308	51 653	55 000	50 314	54 516
Поправка на уторговывание		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, руб		61 923	47 521	50 600	46 289	50 155
Дата предложения	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		61 923	47 521	50 600	46 289	50 155
Передаваемые права	Полное право	ИИС	ИИС	ИИС	ИИС	ИИС

Передаваемые права	Полное право собственности (ППС)	ППС	ППС	ППС	ППС	ППС
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		61 923	47 521	50 600	46 289	50 155
Площадь объекта, м²	1 847,7	52	194	60	159	31
Корректировка		-12%	-10%	-12%	-10%	-15%
Скорректированная цена, руб		54 492	42 769	44 528	41 660	42 632
Тип объекта	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения	помещения
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		54 492	42 769	44 528	41 660	42 632
Назначение объекта (хар-ки)	торговое	свободное	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		54 492	42 769	44 528	41 660	42 632
Местоположение объекта	г. Курск, ул. Ленина, д.30	г. Курск, Дзержинского ул, 25	г.Курск, ул. Сумская д.9	г. Курск, ул. Пушкарная, д.21	г. Курск, ул. Челюскинцев д.23	г. Курск, Дзержинского ул, 25

Страница 1

Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		54 492	42 769	44 528	41 660	42 632
Техническое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		54 492	42 769	44 528	41 660	42 632
Отделка	качественная	качественная, оборудование	качественная	качественная	качественная	качественная
Корректировка		-5%	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		51 768	42 769	44 528	41 660	42 632
Прочее	1-ый эт торгового центра	помещение в торговом центре, 4 эт.	1 эт. Жилого дома	цокольный этаж жилого дома	1 эт. Жилого дома	помещение в торговом центре, 3 эт.
Корректировка		+10%	+20%	+20%	+20%	+10%
Скорректированная цена, руб		56 944	51 322	53 434	49 992	46 895
Количество корректировок		4	3	3	3	3
Суммарный размер корректировок		-15%	-1%	-3%	-1%	-14%

Скорректированная цена, руб		51 768	42 769	44 528	41 660	42 632
Прочее	1-ый эт торгового центра	помещение в торговом центре, 4 эт.	1 эт. Жилого дома	цокольный этаж жилого дома	1 эт. Жилого дома	помещение в торговом центре, 3 эт.
Корректировка		+10%	+20%	+20%	+20%	+10%
Скорректированная цена, руб		56 944	51 322	53 434	49 992	46 895
Количество корректировок		4	3	3	3	3
Суммарный размер корректировок		-15%	-1%	-3%	-1%	-14%
Абс. суммарный размер		35%	38%	40%	38%	33%
Количество отсутствующих данных		0	0	0	0	0
Корр-ки + Отсутст. данные		4	3	3	3	3
Автoves		1	2	2	2	2
Присвоенный вес		1	2	2	2	2
Средневзвешенное значение стоимости, руб./м²	51 137					
Стоимость объекта 1, руб.	94 485 372					

ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчет стоимости Объекта доходным подходом.

Наименование показателя	Ед. изм.	Периоды расчета					
		I	II	III	IV	V	VI
1	2	3	4	5	6	7	8
Площадь арендуемая	м ²	-	-	1 847,7	1 847,7	1 847,7	1 847,7
Потенциальный валовой доход	руб.	-	4 388 288	17 553 150	19 308 465	21 239 312	23 363 243
Скидка на заполняемость и неуплаты	ед.	-	0,70	0,85	0,90	0,95	0,95
Действительный валовой доход	руб.	-	3 071 801	14 920 178	17 377 619	20 177 346	22 195 081
Затраты на реконструкцию и улучшения	руб.	3 233 475	-	-	-	-	-
Затраты на рекламу и маркетинг	руб.	-	180 000	-	-	-	-
Затраты на содержание	руб.	150 000	1 350 000	1 800 000	1 980 000	2 178 000	2 395 800
Условно-постоянные расходы	руб.	176 723	1 583 878	2 112 721	2 072 058	2 050 842	2 029 627
<i>Арендная плата за землю</i>	<i>руб.</i>	-	-	0	0	0	0
<i>Налог на имущество</i>	<i>руб.</i>	<i>121 497</i>	<i>1 088 916</i>	<i>1 458 573</i>	<i>1 424 540</i>	<i>1 409 954</i>	<i>1 395 368</i>
<i>Страхование имущества</i>	<i>руб.</i>	<i>55 226</i>	<i>494 962</i>	<i>654 148</i>	<i>647 518</i>	<i>640 888</i>	<i>634 258</i>
Чистый операционный доход	руб.	-3 560 198	-42 077	11 007 456	13 325 561	15 948 504	17 769 654
Налог на прибыль	руб.	-	-	2 201 491	2 665 112	3 189 701	3 553 931
Поток ден. средств после уплаты налогов	руб.	-	-	8 805 965	10 660 449	12 758 803	14 215 723
Непредвиденные расходы	руб.	-	-	484 328	586 325	701 734	781 865
Дисконтируемый поток денежных ср-в	руб.	-3 560 198	-42 077	8 321 637	10 074 124	12 057 069	13 433 858
Коэффициент дисконтирования	ед.	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Дисконтный множитель	ед.	0,9957	0,9533	0,8701	0,7839	0,7062	0,6703
Текущая стоимость будущих доходов	руб.	-3 558 780	103 360	7 240 660	7 896 846	8 514 618	-
Стоимость объекта, без НДС:	руб.	91 285 364					

ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Аналоги.

Продажа

https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1147361612

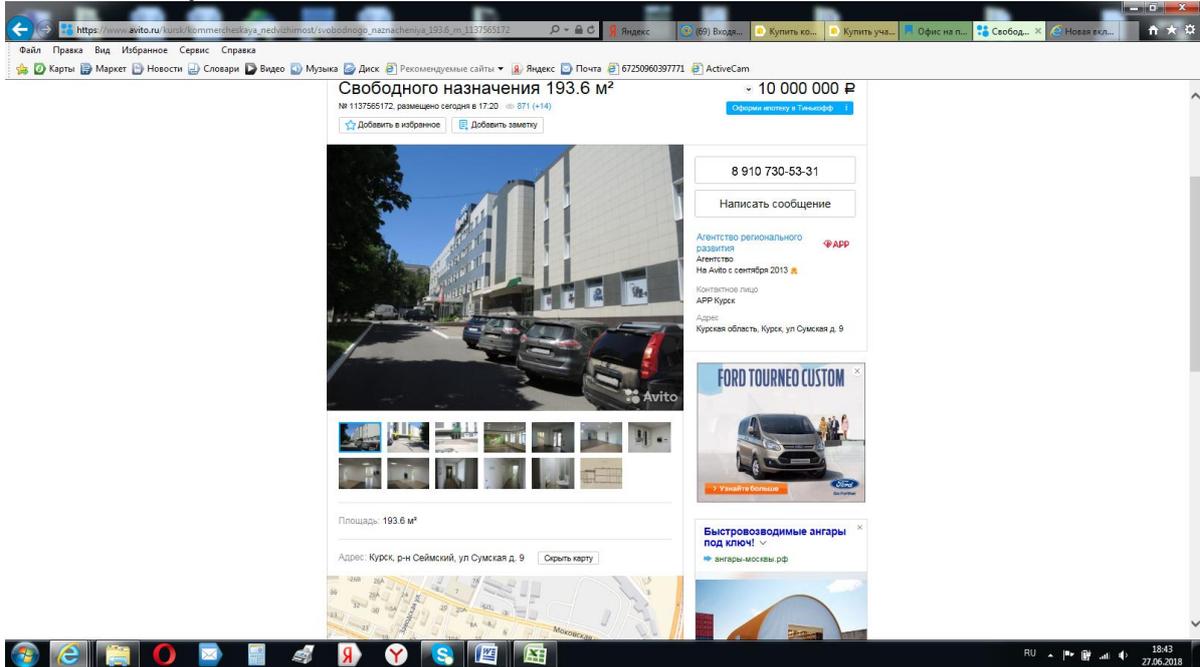
Аналог 1

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The main heading is "Продам торговое помещение" (Selling commercial premises) with a price of "3 500 000 Р". The listing includes a large photo of a modern interior space, a contact number "8 919 177-77-46", and a "Написать сообщение" (Write message) button. Below the main photo are smaller thumbnail images and a map showing the location at "Курск, р-н Центральный, ул Дзержинского 25". The area is labeled "Площадь: 52 м²". The browser's address bar shows the URL "https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1147361612". The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date "27.06.2018" and time "19:29".

This screenshot provides a more detailed view of the same Avito advertisement. It features a larger map of the location at "Курск, р-н Центральный, ул Дзержинского 25". Below the map, the text reads: "Срочно продам торговое помещение 52 кв м. Помещение используется под салон красоты. Продаю вместе с оборудованием, мастера все на аренде. Если без оборудования, цена будет ниже. Павильон расположен у эскалатора ТЦ Олимпийский, 4 этаж, павильон 4.59." To the right of the map, there are two additional advertisements: "Арендный бизнес окупится быстро!" (Rental business will pay off quickly!) and "Купить торговый павильон выгодно!" (Buy a trade pavilion profitably!). The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date "27.06.2018" and time "19:30".

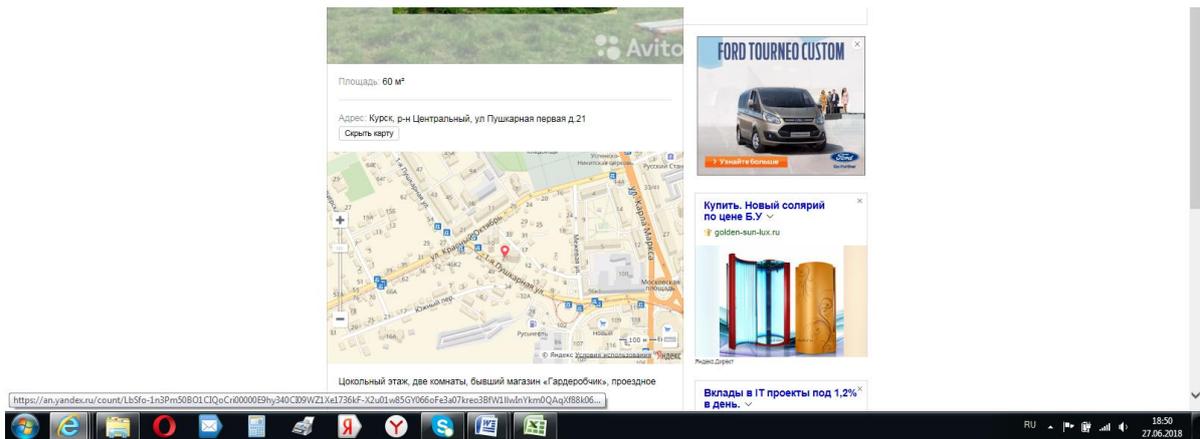
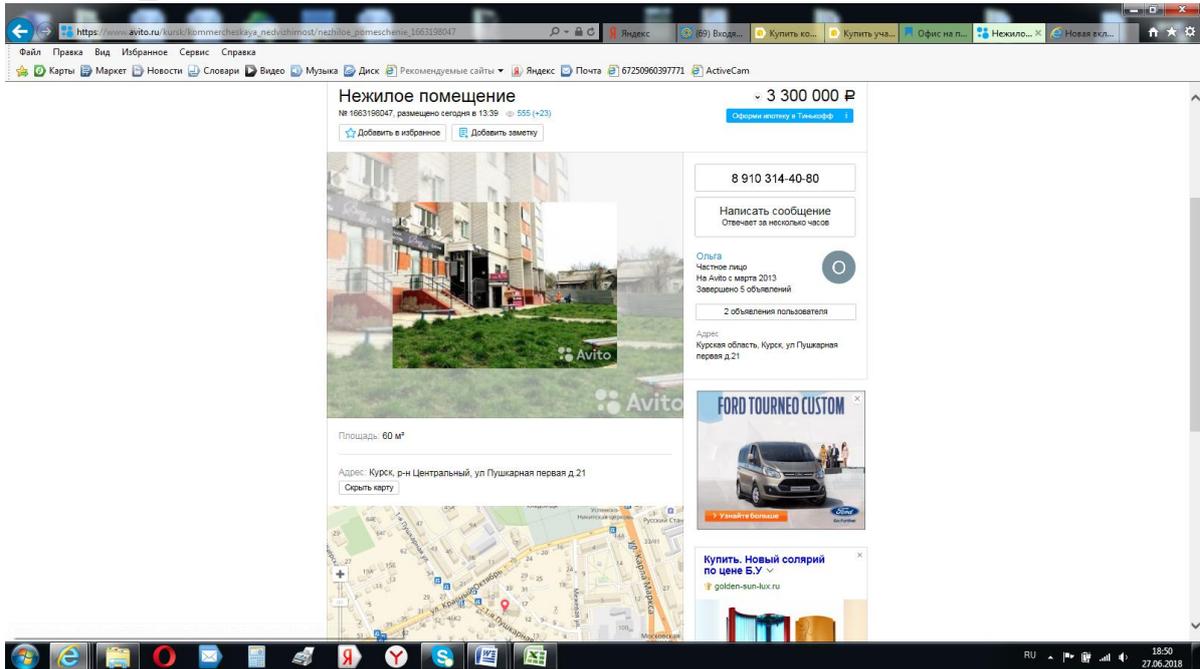
Аналог 2

https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_paznacheniya_193.6_m_1137565172



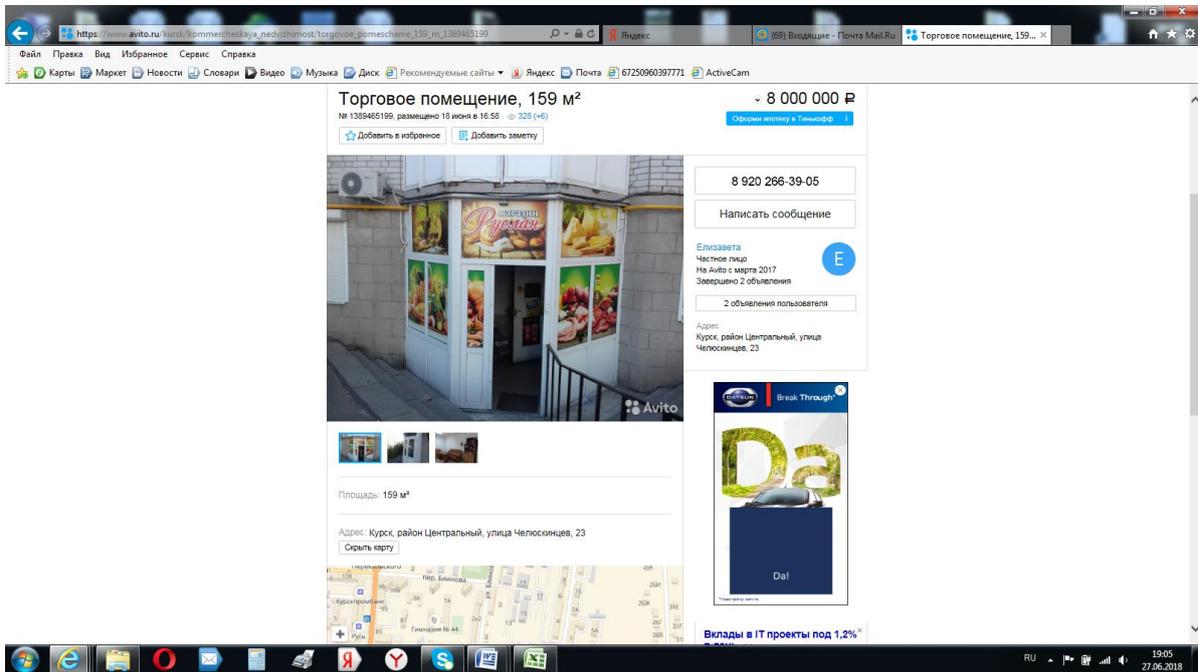
Аналог 3

https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_1663198047



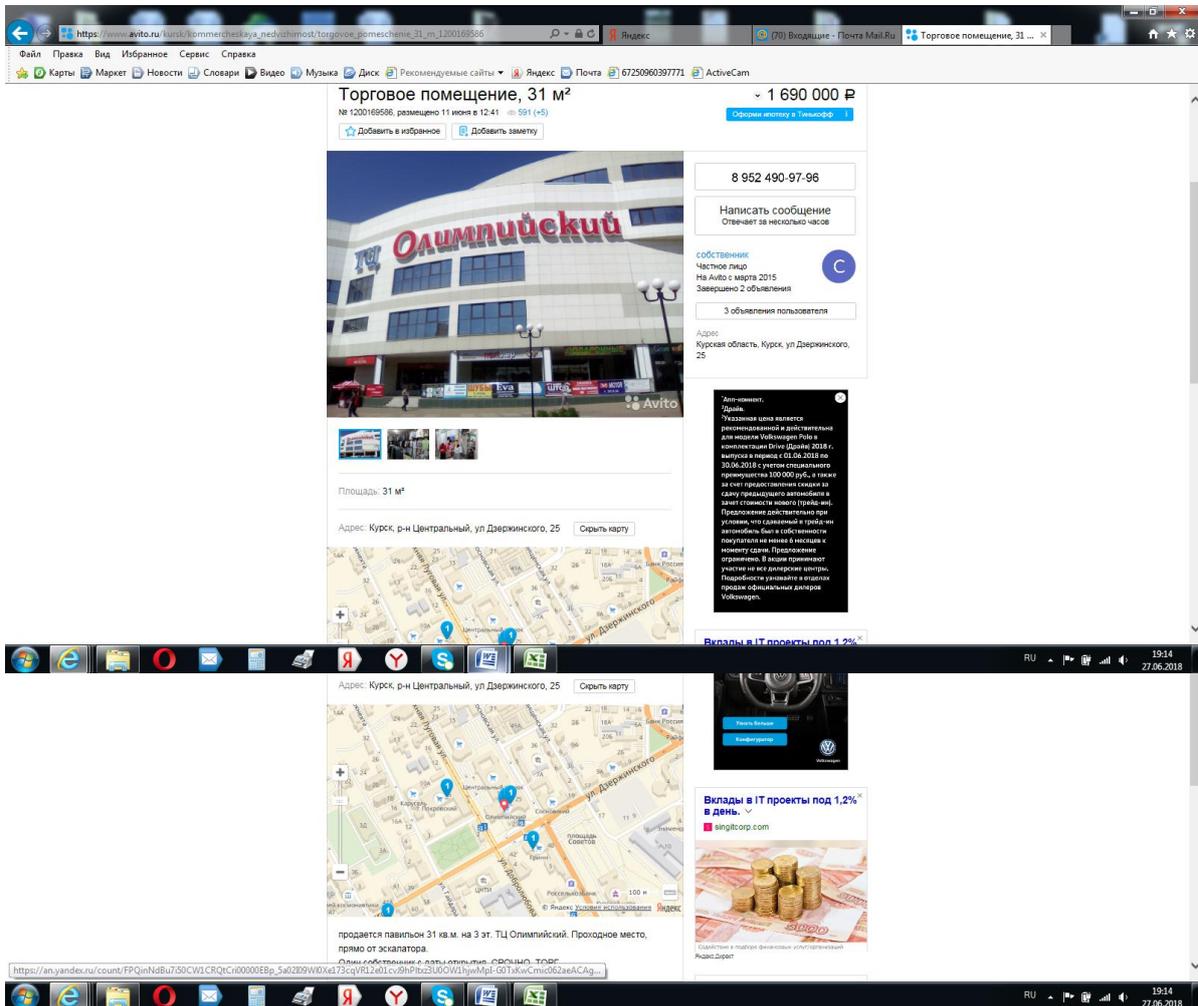
Аналог 4

https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_159_m_1389465199



Аналог 5

https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_31_m_1200169586



Аренда

https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_po_meschenie_70_m_802249795

Торговое помещение, 70 м²

400 ₺ в месяц за м²

№ 802249795, размещено вчера в 15:09 2947 (+16)

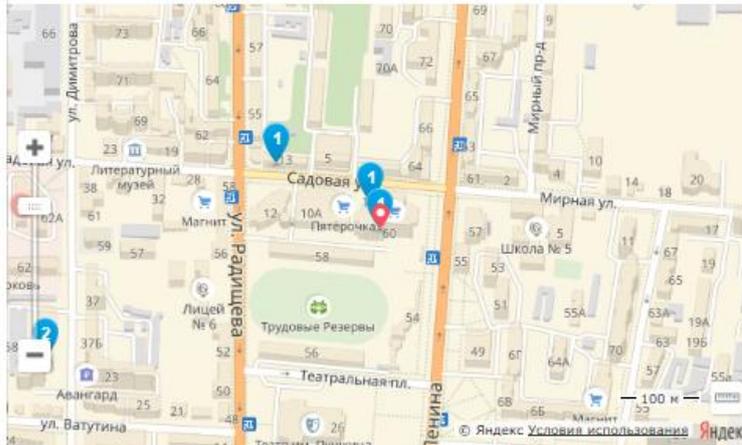
Залог 600 ₺

Добавить в избранное

Добавить заметку

Площадь: 70 м²

Адрес: Курск, р-н Центральный, Ул. Ленина, д. 60 Скрыть карту



8 4712 36-01-58

Написать сообщение

ИП Евдокимова А. А.

Агентство

На Avito с июня 2013

Завершено 7 объявлений

15 объявлений пользователя

Контактное лицо

Ольга

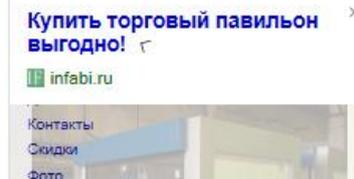
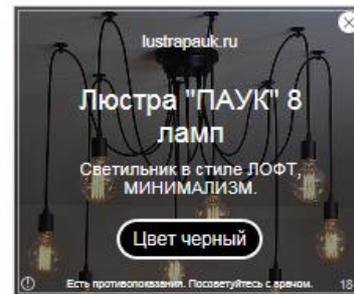
Адрес

Курская область, Курск, Ул. Ленина, д. 60

Сдам торговые и административные помещения от 70м² в Торгово-деловом центре «Московский», расположенном в центральной части города на ул. Ленина (пересечение ул. Ленина и ул. Садовая) с:

- высоким пешеходным и автомобильным трафиком,
- территориальной близостью с деловыми, торговыми и культурными центрами города,
- круглосуточной охраной,
- высокоскоростным интернетом и свободным выбором провайдера,
- размещением рекламы на фасаде здания,
- многоуровневой парковкой, а также удобством подъезда на общественном и личном транспорте,
- зоной выгрузки-погрузки с тыльной стороны здания и возможностью

9Wl0Xe172chy-W0O01wDBD0OW1eTxNkZ2G0RowdSGic06mcCo6Ag01l...



https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_105_m_1273082559

Магазин 105 м²

№ 1273082559, размещено сегодня в 16:16 ● 22 (+22)

95 000 ₪ в месяц

Залог не указан

★ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку



Площадь: 105 м²

Адрес: Курск, р-н Центральный, ул Дзержинского д. 67

Скрыть карту



8 910 730-53-31

Написать сообщение

Агентство регионального развития



Агентство

На Avito с сентября 2013

Контактное лицо

APP Курск

Адрес

Курская область, Курск, ул Дзержинского д. 67

Реклама



Баулы хоккейные. Распродажа!

Низкие цены!!! Баул хоккейный на колёсах L 89/40/43 3300р.XL 93/44/50 3800р.

[баул на колёсах](#)

[Купить чехол для клюшки](#)

[Купить баул вратарский](#)

[baul.pro](#) [Адрес и телефон](#)

Реклама



Дом с индивидуальным отоплением!

Кирпичная новостройка в Твери! Квартиры напрямую от застройщика! Бронируйте

[Подберем квартиру](#)

От собственника. Без комиссии.

Предлагаем в аренду помещение площадью 105 кв.м. по адресу: г. Курск, ул.Дзержинского, д.67.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- расположено на первом этаже отдельно стоящего здания;
- оживленный перекресток, со светофором и остановкой общественного транспорта;
- высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- через дорогу от магазина «Европа» в ТЦ «Энергия», рядом с торговым комплексом «Куряночка»;
- пожарная и охранная сигнализация;
- возможно предоставление юридического адреса;
- телефон, интернет;
- отдельный вход;
- доступ к помещению 24/7;
- высота потолков 2,7 метра;
- в шаговой доступности: ТЦ "Олимпийский", Центральный рынок, МФЦ.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Жанне Белоусовой - консультанту по направлению "Торговые помещения" "Агентство регионального развития".

Вся коммерческая недвижимость города Курска.

От собственника. Без комиссии.

ки!

[А также энергосберегающие](#)

[Галогенные Накаливания](#)

[И светильники оптом](#)

[slavelektro.ru](#)

https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_102_m_1519962439

Магазин 102 м²

№ 1519962439, размещено вчера в 10:16 226 (+9)

1 000 ₺ в месяц за м²

Залог не указан

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 910 212-48-88

Написать сообщение

Агентство недвижимости «Золотая Середина»

Агентство

На Avito с декабря 2014

Контактное лицо

Мечтанов Андрей

Адрес

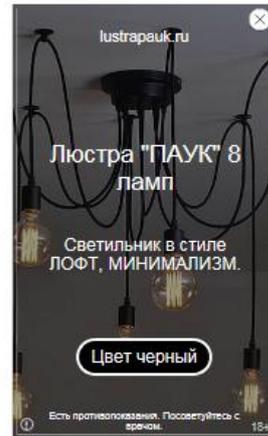
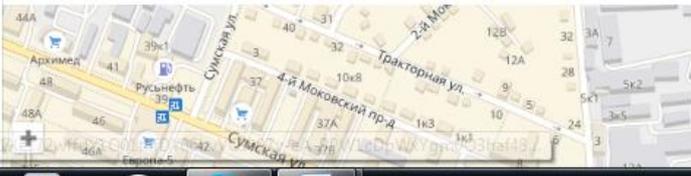
Курская область, Курск, Сумская 36



Площадь: 102 м²

Адрес: Курск, р-н Сеймский, Сумская 36

Скрыть карту



Купить торговый павильон



Сдам торгово-офисное помещение в Сеймском районе с огромным пешеходным и автомобильным трафиком, проведены все коммуникации (свет, вода, отопление, интернет), отдельный санузел, много места под рекламу, две входные группы, высокая мощность 50 к.вт. Отличное место под аптеку.



Яндекс Директ

Вклады в IT проекты под 1,2% в день.

singitcorp.com



RU 20:06 27.06.2018

https://www.avito.ru/kursk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_33.2_m_1473409330

Торговое помещение, 33.2 м²
 № 1473409330, размещено 22 июня в 09:07 ⌚ 60 (+5) Занор 1 250 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку



Торговый центр "Поворот"

16 730 м²

Площадь: 33.2 м²

Адрес: Курск, район Сеймский, проспект Кулакова, 144А [Скрыть карту](#)



1 250 Р в месяц за м²

8 910 219-23-21

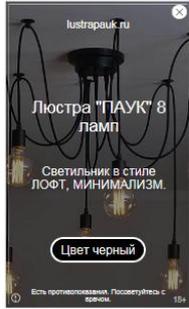
Написать сообщение

ООО "Инвестком"
 Агентство
 На Avito с июня 2015
 Завершено 12 объявлений

15 объявлений пользователя

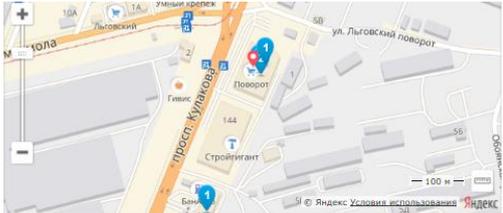
Контактное лицо
 Светлана

Адрес
 Курск, район Сеймский, проспект Кулакова, 144А



Есть противопоказания. Посоветуйтесь с врачом.

20:10 27.06.2018



Сдаётся в аренду от собственника павильон 1-го этажа ТЦ "Поворот" 33,2 кв.м., стоимость аренды 1250р.м2. + отдельно оплачиваются эксплуатационные расходы, свет по счетчику и тепло пропорционально занимаемой площади. Павильон оборудован кондиционером, потолок - "Армстронг", пол - керамогранит, цвет бежевый, 60х60, светодиодные светильники.
 Якорный арендатор - гипермаркет "Магнит Семейный". Очень высокий трафик, ТЦ находится в оживленном районе Сеймского округа (Пыговский поворот), удобный въезд, выезд, собственная парковка.
 Соседнее здание гипермаркет "Стройгигант".

Есть противопоказания. Посоветуйтесь с врачом.

Вклады в IT проекты под 1,2% в День.
 singitcorp.com



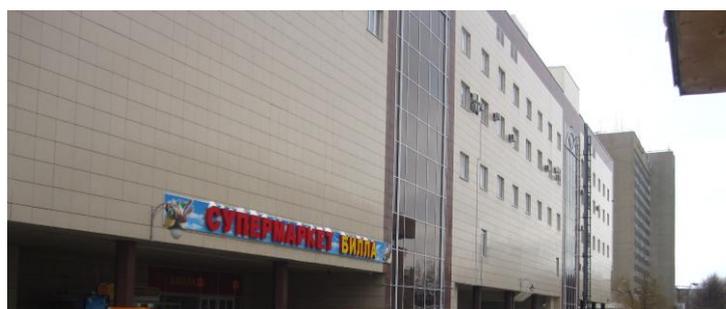
Создайте в павильон. Финансовые услуги/организаций
 Яндекс.Директ

Франшиза госзакупок и тендеро-
 ров!
 toptendergroup.ru



20:11 27.06.2018

ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Фотографии Объектов







ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Документы, представленные Заказчиком.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Курской области

Дата выдачи: 21.12.2010 г.

Документы-основания:
Заявка на приобретение инвестиционных паяв для юридических лиц №8 от 18.11.2010 г.
Акт приема-передачи от 18.11.2010 г.
Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Меркури-Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Меркури Капитал Траст" утверждены приказом Генерального директора ООО "УК "Меркури Капитал Траст" от 20.04.2010г. № 13/2010, зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам. Дата регистрации: 20.05.2010 г. Номер регистрации: 1793-94167539.
Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Меркури-Коммерческая недвижимость" утверждены приказом № 33/2010 от 01.11.2010г. Генерального директора ООО "УК "Меркури Капитал Траст", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам. Дата регистрации: 09.11.2010 г. Номер регистрации: 1793-94167539-1.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паяв закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Меркури-Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Меркури Капитал Траст".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
ПОМЕЩЕНИЕ I В ЗДАНИИ ЛИТНУ А, назначение: нежилое. Площадь: общая 1847,7 кв.м., номера по поэтажному плану: 7-53,105а. Этаж: I.
Адрес (местонахождение):
Российская Федерация, Курская область, г. Курск, ул. Лейбна, дом №30

Кадастровый (или условный) номер:
46-46-01/061/2009-047

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.12.2010 г. сделана запись регистрации № 46-46-01/065/2010-316

Регистратор:
46-АЭ 076783

/ Кармановская Ю. О. /

