ЗАКЛЮЧЕНИЕ

АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОЦЕНОЧНОЙ СИСТЕМЫ АФОС

№21/АФ-180

от 23.06.2021 г.

АФОС

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОЦЕНОЧНОЙ СИСТЕМЫ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СО СЛЕДУЮЩИМИ ПАРАМЕТРАМИ

Номер заключения АФОС	№21/АФ-180
Дата составления заключение	23.06.2021 г.
Кадастровый номер	00:00:0000000:00
Местоположение	
Определено системой АФОС	г. Москва, ул проспект Мира д 76 стр 2, Москва, Россия, 129110
Общая площадь	90,00 кв. м

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Заключение АФОС представляет собой документ, состоящий из 3 частей и 14 разделов.

Первая часть Заключения АФОС включает 3 раздела, содержащих исходные данные для оценки.

Раздел 3. Исходные параметры.
Раздел 4. Состав объекта оценки.
Раздел 5. Данные о качестве ремонта и состоянии помещений.

Вторая часть Заключения АФОС включает в себя результаты оценки стоимости для различных целей.

Раздел 6. Результаты оценки для многоцелевого использования (например, для целей передачи имущественных прав или стоимостного анализа).
Раздел 7. Результаты оценки для понимания целесообразности проведения переоценки.
Раздел 8. Результаты оценки для понимания целесообразности оспаривания кадастровой стоимости.
Раздел 9. Результаты оценки для ведения переговоров при кредитовании.
Раздел 10. Результаты оценки для управленческих решений (определение наиболее эффективного использования, понимание стоимости помещений в зависимости от этажа расположения и назначения помещений).

Третья часть Заключения АФОС включает данные для управления недвижимостью – арендные ставки и расчетный потенциальный валовый доход от объекта недвижимости.

Раздел 11. Арендные ставки и вероятные интервалы арендных ставок.
Раздел 12. Вероятный потенциальный валовый доход.

В 10 разделе приведены стоимости в разрезе по назначениям помещений и по этажам их расположения. В 11 - 12 разделах приведены арендные ставки и потенциальный валовый доход в разрезе по назначениям помещений и по этажам их расположения. В каждом разделе второй и третьей части приведены средние стоимости и вероятные стоимостные интервалы.

Обращаем внимание, что Заключение АФОС не является Отчетом об оценке и для него не требуется соответсвие Федеральному закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки.

Результаты, полученные Онлайн-сервисом АФОС, носят исключительно справочный или рекомендательный характер. Создатели и правообладатели Онлайн-сервиса АФОС не несут ответственности за принятие решений Пользователями Онлайн-сервиса АФОС, а также, если объект будет сдан в аренду по другим арендным ставкам или продан (куплен) по другой

стоимости. Пользователь сам несет ответственность за принятие им решений, даже с использованием расчетов Онлайн-сервиса АФОС.

Однако расчетные стоимости, полученные в Заключении, можно использовать для переговоров в Банках на начальном этапе до привлечения сертифицированного оценщика, для понимания целесообразности оспаривания кадастровой стоимости, информационно - для сделок купли-продажи, чтобы понять не завышена ли цена покупаемого объекта и не занижена ли цена продаваемого объекта, для понимания целесообразности проведения переоценки в бухгалтерском учете, для понимания наилучшего использования объекта, для переговоров с арендатором или арендодателем, для понимания потенциального валового дохода от объекта недвижимости.

Исходными данными для оценки АФОС являются:

- тип объекта;
- адрес;
- общая площадь, кв. м;
- класс здания, в котором находится помещение;
- этаж расположения;
- назначение помещений;
- дата оценки;
- класс ремонта;
- состояние ремонта;
- назначение помещений.

Онлайн-сервис АФОС не анализирует никакие юридические или иные документы относительно объекта недвижимости. Все исходные данные для расчетов предоставляет Пользователь и несет ответственность за их корректность.

3. ИСХОДНЫЕ ПАРАМЕТРЫ

В данном разделе представлено описание объекта оценки. Состав объекта приведен в разделе 2 настоящего Заключения. Все дальнейшие расчеты проводятся исходя их представленных параметров в разделе 1 и 2. Иные факторы при расчете не учитывались.

Таблица 3.1

Данные об объекте оценки

Кадастровый номер	00:00:0000000:00
Тип объекта	Помещение
Местоположение	
Определено системой АФОС	г. Москва, ул проспект Мира д 76 стр 2, Москва, Россия, 129110
Общая площадь	90,00 кв. м
Класс здания, в котором находится помещение	B-
Дата оценки	02.06.2021 г.
Дата составления заключение	23.06.2021 г.

4. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НАЗНАЧЕНИЯ И ПЛОЩАДИ)

Один объект недвижимого имущества может включать в себя помещения различного назначения и в конечном итоге это влияет на стоимость. В данном разделе приведен состав объекта по назначениям и с указанием площадей, соответствующих каждому конкретному назначению. Также указаны данные расположении помещений на этажах здания

Таблица 4.1

Состав объекта оценки (назначения и площади)

Этаж	Назначение	Площадь, кв.м
Средний этаж	Офисные	40,00
Первый этаж	Офисные	50,00
ИТОГО		90,00

5. ДАННЫЕ О КАЧЕСТВЕ РЕМОНТА И СОСТОЯНИИ ПОМЕЩЕНИЙ

Качество и состояние ремонта являются ценообразующими факторами при оценке недвижимости.

1. Класс ремонта в данном случае – это уровень отделочных работ и материалов и соответствие их различным стандартам качества.

Премиум - высококачественная внутренняя отделка, выполненная по дизайн-проекту, с использованием самых современных на момент проведения ремонта материалов в наивысшем ценовом сегменте в соответствии с назначением помещений, инженерной инфраструктуры премиум-класса, возможно наличие интеллектуальных инженерных систем.

Евро – отделка улучшенного качества, выполненная по европейским стандартам качества с использованием современного оборудования, применяются материалы и инженерные системы улучшенного качества. Наличие дизайн-проекта не обязательно. Ценовой сегмент материалов – средний или выше среднего.

Эконом – простая внутренняя отделка в низком ценовом сегменте (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, инженерное оборудование эконом-класса качества).

White box (предчистовая отделка) – это подготовка объекта недвижимости к чистовому ремонту (возведены перегородки, выполнена стяжка пола, проведено выравнивание стен и потолка, электричество подведено к розеткам, установлены и/или подключены тепловые элементы).

Без отделки – отделочные работы не выполнены: в частности, стены, проемы, откосы - необработанные бетонные, блочные или кирпичные поверхности, пол, потолок - плита перекрытия, общие стояки систем канализации, холодного и горячего водоснабжения без разводки труб.

2. Состояние ремонта учитывает его износ, то есть устаревание с течением времени.

Отличное состояние – новый или почти новый ремонт без внешних признаков износа основных конструкций, инженерных систем и элементов внутренней отделки.

Хорошее состояние – помещение в хорошем техническом состоянии, с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки.

Удовлетворительное состояние – эксплуатируемое помещение в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений основных конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций, с видимым износом оконных и дверных блоков, элементов внутренней отделки и с устаревшими инженерными системами и оборудованием.

Плохое состояние - малопригодное или неэксплуатируемое помещение с существенным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внутренней отделки. Необходим капитальный ремонт помещения с заменой всех функциональных элементов.

Часто бывают случаи, когда отделка премиум класса давно не обновлялась и состояние помещения может оцениваться, например, как удовлетворительное или отделка эконом класса, выполненная совсем недавно может находиться в отличном состоянии.

Таблица 5.1 содержит данные о качестве ремонта и о техническом состоянии помещений.

Обращаем внимание, что при подготовке Заключения АФОС не предполагается осмотр здания и помещений или анализ фотоматералов. Все характеристки представленные в табл. 5.1 основаны исключительно на данных Пользователя системы.

Таблица 5.1

Данные о качестве ремонта и состоянии помещений

Этаж	Назначение	Площадь, кв.м	Качество ремонта	Состояние ремонта
Средний этаж	Офисные	40,00	Евро	Хор
Первый этаж	Офисные	50,00	Премиум	Отл

6. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ МНОГОЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НАПРИМЕР, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ИЛИ СТОИМОСТНОГО АНАЛИЗА)

В настоящем разделе приведены стоимости объекта оценки для различных целей оценки. Например, если нужно продать или купить объект, узнать не завышена ли цена при покупке, не занижена ли цена при продаже. Если, например, нужно выбрать один из нескольких объектов для покупки – целесообразно сравнить их стоимостные характеристики или доходность перед покупкой. Стоимость представлена в таблицах 6.1 и 6.2 (стоимость и вероятный интервал стоимости). Доходность объектов можно посмотреть в разделах 10-11 настоящего заключения.

Таблица 6.1

Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН)

№ п/п	Тип стоимости	Результат оценки, тыс. руб.
1	Стоимость помещения с учетом стоимости приходящегося на него земельного участка	17 865
2	Стоимость помещения без учета стоимости приходящегося на него земельного участка	14 735

Таблица 6.2

Вероятный интервал стоимости ЕОН

№ п/п	Тип стоимости	Результат оценки, тыс. руб.
1	Стоимость помещения с учетом стоимости приходящегося на него земельного участка	16 436 ... 19 295
2	Стоимость помещения без учета стоимости приходящегося на него земельного участка	13 556 ... 15 914

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ПОНИМАНИЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРЕОЦЕНКИ

Для целей бухгалтерского учета иногда целесообразно сначала понять, имеет ли смысл переоценка основных средств предприятия, в частности недвижимого имущества и земли под ними. В таблице 7.1 приведена справедливая стоимость объекта оценки, выделены стоимости помещения и земельного участка. В таблице 7.2 приведен вероятный интервал справедливой стоимости. Так, сравнив остаточные балансовые стоимости и данные из таблиц 7.1 - 7.2, можно понять насколько отличается балансовая стоимость от справедливой, рассчитать все плюсы и минусы от переоценки и принять необходимые решения.

Таблица 7.1

Справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Тип стоимости	Результат оценки, тыс. руб.
1	Справедливая стоимость помещения без учета НДС	12 279

Таблица 7.2

Вероятный интервал справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Тип стоимости	Результат оценки, тыс. руб.
1	Справедливая стоимость помещения без учета НДС	11 297 ... 13 261

8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ПОНИМАНИЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Не существует единого мнения о том, как определить стоимость для оспаривания кадастровой стоимости, даже в судебной практике встречаются разные варианты.

Первый вариант – необходима стоимость объекта капитального строительства (ОКС) без учета НДС и стоимость земельного участка отдельно.

Второй вариант - стоимость ОКС определяется с учетом НДС.

Мы рекомендуем сравнить кадастровую стоимость оцениваемого ОКС с данными в строках 1 и 2 таблицы и сравнить кадастровую стоимость оцениваемого земельного участка с интервалом, полученным в строке 3 таблицы 8.1. Если кадастровая стоимость входит в полученные интервалы – то ее оспаривание в суде будет весьма проблематично, и даже при наличии Отчета оценщика с более низкой стоимостью вполне возможно, что процесс оспаривания не будет гарантировать результата, поскольку велика вероятность назначения независимой экспертизы. Если стоимость превышает интервалы – скорее всего кадастровая стоимость завышена и есть вероятность успешного оспаривания ее в судебном порядке.

Таблица 8.1

Интервал стоимости объекта оценки

№ п/п	Тип стоимости	Результат оценки, тыс. руб.
1	Стоимость объекта капитального строительства (ОКС)	13 556 ... 15 914
2	Стоимость ОКС без НДС	11 297 ... 13 261

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ПЕРЕГОВОРОВ ПРИ КРЕДИТОВАНИИ

При определении залоговой стоимости недвижимости, как правило, требуется стоимость здания (помещения) с учетом и без учета НДС и отдельно стоимость земельного участка, приходящегося на него, а также ликвидационная стоимость всего объекта оценки. Стоимость представлена в таблице 9.1, вероятный интервал стоимости – в таблице 9.2. Обращаем внимание, что Заключение АФОС не является Отчетом об оценке и не соответствует требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки, однако расчетные стоимости, полученные в Заключении, можно использовать для переговоров в Банках на начальном этапе до привлечения сертифицированного оценщика. Также необходимо отметить, что стоимость, полученная сертифицированным оценщиком, скорее всего будет стремиться к нижнему значению интервала, представленного в таблице 9.2, поскольку Оценщик будет придерживаться ФСО № 9 («Оценка для целей залога») и, фактически, получит какой-то вариант залоговой стоимости (в соответствии с п.14 ФСО №9 оценщику рекомендуется воздержаться от использования наиболее отпимистических прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки), при том, что рыночная стоимость, вероятнее всего, будет близка к значениям, полученным в таблице 9.1.

Таблица 9.1

Стоимость объекта оценки

№ п/п	Тип стоимости	Результат оценки, тыс. руб.
1	Стоимость помещения с учетом стоимости земельного участка, приходящегося на него, руб.	17 865
2	Стоимость помещения без учета стоимости земельного участка, приходящегося на него, и без НДС руб.	12 279
3	Ликвидационная стоимость помещения	10 719

Таблица 9.2

Вероятный интервал стоимости объекта оценки

№ п/п	Тип стоимости	Результат оценки, тыс. руб.
1	Стоимость помещения с учетом стоимости земельного участка, приходящегося на него, руб.	16 436 ... 19 295
2	Стоимость помещения без учета стоимости земельного участка, приходящегося на него, и без НДС руб.	11 297 ... 13 261
3	Ликвидационная стоимость помещения	8 933 ... 12 506

10. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ПОНИМАНИЯ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАЖА РАСПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ)

Для принятия управленческих решений часто требуется понимать все ли помещения в здании стоят одинаково или нет, какие из них дороже или дешевле и на сколько. Иногда требуется определить, как лучше использовать помещение, например, как торговое помещение или как офис. В частности, перед продажей, нередко можно добавить небольшое количество средств и получить помещение существенно дороже. Зная стоимость переоборудования и стоимость помещения того или иного назначения можно понять насколько эффективно помещение в том или ином назначении.

Фактически, в большинстве случаев помещения, из которых состоит здание, имеют разную стоимость. Помещения могут быть различного назначения, разной площади, разного технического состояния и уровня отделки, могут располагаться на разных этажах здания, в подвале или на чердаке. Все эти факторы, влияющие на стоимость, учитываются Онлайн-сервисом АФОС при расчете учитывает все вышеперечисленные факторы.

В таблицах 10.1 и 10.2 приведены стоимости разных видов помещений в разбивке по этажам и назначениям.

Таблица 10.1

Стоимости помещений в разбивке по этажам и назначениям

Этаж	Назначение	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв. м, тыс. руб.	Стоимость, тыс. руб.
Средний этаж	Офисные	40,00	185	7 397
Первый этаж	Офисные	50,00	209	10 468
ИТОГО				17 865

Таблица 10.2

Вероятные интервалы стоимостей помещений в разбивке по этажам и назначениям

Этаж	Назначение	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв. м, тыс. руб.	Стоимость, тыс. руб.
Средний этаж	Офисные	40,00	170 ... 200	6 805 ... 7 989
Первый этаж	Офисные	50,00	193 ... 226	9 631 ... 11 306
ИТОГО				16 436 ... 19 295

11. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Сдача недвижимости в аренду для получения дохода - один из элементов управления недвижимостью. Для принятия управленческих решений часто требуется знать максимально доходный вариант использования объекта недвижимости. Объективная арендная ставка требуется также при переговорах арендатора и арендодателя. Обычно арендуется не все здание, а только его часть, поэтому для эффективного управления важно понимать арендные ставки по помещениям здания.

В таблице 11.1 показаны рассчитанные Онлайн-сервисом АФОС арендные ставки за один квадратный метр помещения. Для удобства пользователя арендные ставки рассчитаны за год и за месяц. В таблице 11.2 приведены вероятные интервалы арендных ставок.

Все арендные ставки приведены в разбивке по помещениям.

Таблица 11.1

Арендные ставки за помещения в разбивке по этажам и назначениям

Этаж	Назначение	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв. м в месяц	Арендная ставка, руб./кв. м в год
Средний этаж	Офисные	40,00	1 809	21 711
Первый этаж	Офисные	50,00	2 048	24 580
Средневзвешенная арендная ставка			1 942	23 305

Таблица 11.2

Вероятный интервал арендных ставок за помещения в разбивке по этажам и назначениям

Этаж	Назначение	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв. м в месяц	Арендная ставка, руб./кв. м в год
Средний этаж	Офисные	40,00	1 664 ... 1 954	19 974 ... 23 447
Первый этаж	Офисные	50,00	1 884 ... 2 212	22 614 ... 26 547
Средневзвешенная арендная ставка (интервал)			1 787 ... 2 097	21 440 ... 25 169

12. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ПОТЕНЦИАЛЬНОВОГО ДОХОДА ДЛЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Для целей управления недвижимостью в данном разделе приведены результаты расчётов потенциального валового дохода за части помещения по-отдельности (по видам площадей) и за помещение в целом. Потенциальный валовый доход – это общий доход от сдачи в аренду объекта недвижимости, рассчитывается как произведение арендной ставки и площади.

В таблице 12.1 показан рассчитанный Онлайн-сервисом АФОС потенциальный валовый доход за месяц и за год в разбивке по помещениям и общий за все помещение. В таблице 12.2 приведены вероятные интервалы возможного потенциального валового дохода.

Таблица 12.1

Потенциальный валовый доход

Этаж	Назначение	Площадь, кв. м	Потенциальный валовый доход, тыс. руб. в месяц	Потенциальный валовый доход, тыс. руб. в год
Средний этаж	Офисные	40,00	72	868
Первый этаж	Офисные	50,00	102	1 229
Общий потенциальный валовый доход		90,00	175	2 097

Таблица 12.2

Вероятный интервал возможного потенциального валового дохода

Этаж	Назначение	Площадь, кв. м	Потенциальный валовый доход, тыс. руб. в месяц	Потенциальный валовый доход, тыс. руб. в год
Средний этаж	Офисные	40,00	67 ... 78	799 ... 938
Первый этаж	Офисные	50,00	94 ... 111	1 131 ... 1 327
Общий потенциальный валовый доход		90,00	161 ... 189	1 930 ... 2 265

13. Условия использования

Предоставляемое онлайн-сервисом АФОС Заключение не является отчетом об оценке в трактовке Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, либо Заключением эксперта в трактовке Федерального Закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ. Заключение носит сугубо консультационный характер.

Онлайн-сервис АФОС не предусматривает проведения осмотра объектов оценки и не делает анализа фотографий.

Онлайн-сервис АФОС не проверяет достоверность введенных Пользователем данный, а также корректность использованных Пльзователем данных.

Онлайн-сервис АФОС не гарантирует корректного результата по определению стоимости объекта оценки, если Пользователь ввел некорректные исходные данные.

Пользователь самостоятельно несет ответственность за возможные последствия использования информации и/или материалов, доступ к которым он получил посредством Онлайн-Сервиса АФОС. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности, в том числе за соответствие онлайн-сервиса АФОС целям Пользователя.