



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207 Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс (495) 514-57-38, 510-89-20, 787-98-24
www.cgip.ru; E-mail: info@cgip.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Инвест Проект»

А.Н. Чурьев

5 февраля 2018 г.



ОТЧЕТ № № 2017-5286/43

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
и транспортных средств

Отчет составлен в 3-х томах

Том II

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения
площадью 30,3 кв. м, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 9 Парковая, д.18, кадастровый номер:
77:03:0005011:7924

Заказчик:

Айви Банк (акционерное общество) (Айви Банк (АО) в лице конкурсного управляющего
ГК «Агентство по страхованию вкладов»

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 25 декабря 2017 г.

Дата составления отчета: 05 февраля 2018 г.

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа «Инвест Проект» работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.
15 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес-общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда компании на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за **2016 год** занимает **15-е место** (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных организаций, и **13-е место** в рейтинге делового потенциала оценочных групп, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства RAEX (Эксперт РА).
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» занимает **4-е место** (ТОП 50) по итогам **2016-2017** гг. в рейтинге наиболее стратегических оценочных компаний России (Институт Экономических Стратегий РАН).

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при ГК «Агентство по страхованию вкладов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

СЕРТИФИКАЦИЯ

Внутренняя система менеджмента качества Компании «Инвест Проект» соответствует стандарту ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

«Сбербанк» (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), «ВТБ» (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО), «Собинбанк» (ОАО), «Уралсиб» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.
Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.
e-mail: info@cgip.ru
Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	4
1.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями, расположенного в г. Москве	12
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	13
3.1. Обзор рынка объекта оценки	13
3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	20
3.3. Оценка ликвидности	20
4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	23
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	24
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	27
6.1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода	27
6.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода	40
7. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	56
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	59
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	60
9.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	60
9.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА	60
9.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	60
10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	61
Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки	62
Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера	74
Приложение 3. Копии документов строительно-технического и юридического характера	86

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

1.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 3 к Отчету):

Табл. 1.1

Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

№ п/п	Наименование
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 77АО №198051 от 26.12.2012 г.

Источник: данные Заказчика

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

¹ Описание выполнено на основании информации, предоставленной заказчиком оценки (см. Приложение № 3 к Отчету).

1.2. Описание объекта оценки

В рамках настоящего исследования объектом оценки является право собственности на нежилое помещение

Наименование объекта	Адрес (местоположение)	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
Нежилое помещение	г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18	30,3	77:03:0005011:7924

Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Табл. 1.2

Правовое и техническое описание

Наименование объекта	нежилое помещение
Кадастровый номер	77:03:0005011:7924
Адрес	г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18
Окружающая инфраструктура	Жилая и коммерческая застройка
Транспортная доступность	До 5 мин. Пешком от ст. м. Первомайская, в непосредственной близости остановка общественного транспорта
Функциональное назначение	свободное
Текущее использование	свободное
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	30,3
№ помещений	№ V, комн. №№1-7
Материал стен	кирпич
Коммуникации	Водопровод, канализация, централизованное отопление, электроснабжение
Этаж расположения	1
Год постройки	н/д
Техническое состояние помещений	Стандартное
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Есть
Расположение на красной линии	1 линия второстепенной улицы
Права на объект	Собственность
Основания	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 77АО №198051 от 26.12.2012
Правообладатель	ЗАО Коммерческий банк «Квота-банк»
Ограничения (обременения права)	не зарегистрировано
Дополнительные характеристики	Отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	14 015 058,00
Кадастровая стоимость, руб. ¹	678 137,03

Источник: визуальный осмотр, данные технической документации

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих и подтверждающих документов на оцениваемые объекты и устных данных Заказчика.

На основании полученных данных в последующих расчетах Оценщик исходил из следующих допущений: права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.

¹ Согласно данным сайта <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Фотографии объекта недвижимости

Фото 1 Внешний вид здания



Фото 2 Внутренний вид помещения



Фото 3 Внутренний вид помещения



Фото 4 Внутренний вид помещения



Фото 5 Внутренний вид помещения



Фото 6 Внутренний вид помещения



Источник информации: осмотр объекта оценки

При проведении оценки в рыночной стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также техническое состояние объекта оценки.

Вывод: Объект оценки находится на красной линии домов в непосредственной близости от станции метро Первомайская (180 м.). В непосредственной близости от объекта находится остановка общественного транспорта. Перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары. Объект оценки представляет собой помещения свободного назначения (торговое, помещение сферы услуг).

Анализ местоположения объектов оценки

Место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты следующие: хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисной, деловой недвижимости, торгово-развлекательных объектов, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены банки, офисы, крупные жилые массивы. Для производственно-складской недвижимости большое влияние на стоимость оказывает близость транспортных автомагистралей и наличие удобных подъездных путей.

В рассматриваемом Томе объектом оценки является нежилое помещение, площадью **30,3** кв. м, расположенные по адресу: **г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18.**

Табл. 1.3

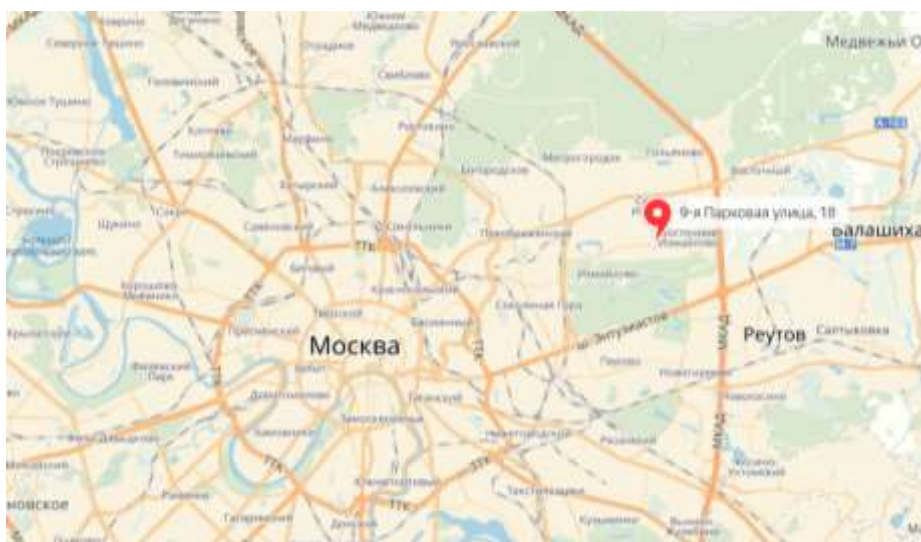
Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения	г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18
Округ, район	Восточный административный округ, район Восточное Измайлово
Удаленность от ближайшей остановки	До 5 мин. пешком от ст. м. Первомайская
Линия домов	1 линия второстепенной улицы
Типичное использование окружающей застройки	Жилая и коммерческая застройка
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория объекта благоустроена

Источник информации: анализ месторасположения

Рис. 1.1

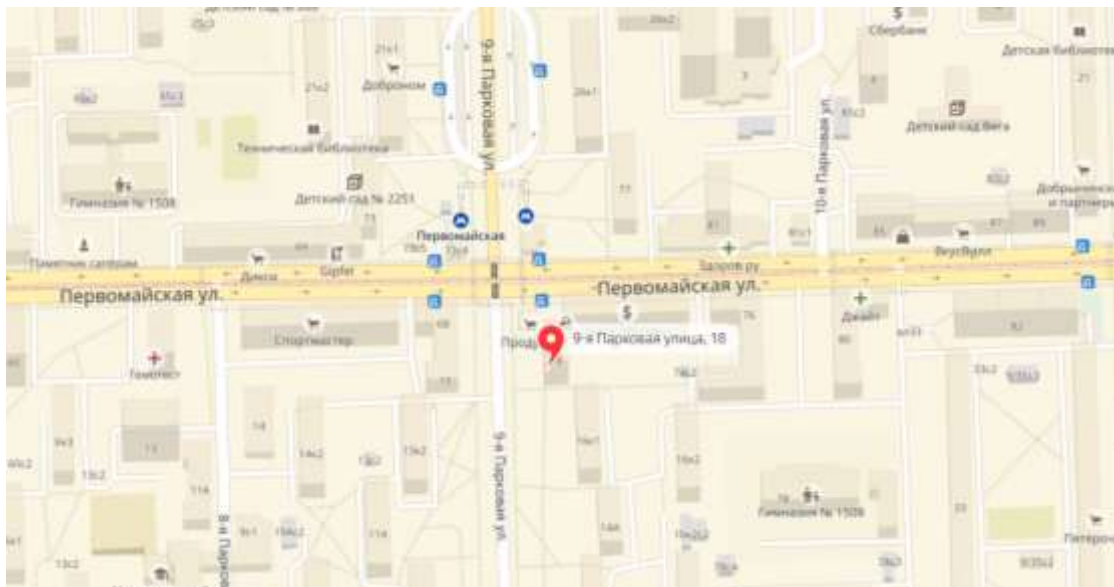
Расположение объекта недвижимости на карте г. Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 1.2

Расположение объекта недвижимости по адресу: г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18 на карте



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Краткое описание местоположения объекта оценки

Объект недвижимости располагается в Восточном административном округе г. Москвы, в районе Восточное Измайлово.

Восточный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы и занимал 14,3 % (ныне — 6 %) территории города.

Здесь проживает 1 507 198 чел. (2017), однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу.

На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской и Калининско-Солнцевской линий метро, а также частично станция «Выхино».

На территории округа расположены большие лесные массивы — часть территории национального парка «Лосиный остров», Измайловский и Сокольнический парки, а также старинные архитектурные ансамбли петровских времен — усадьбы «Кусково» и «Измайлово».

Районы округа

- Богородское;
- Вешняки;
- Восточное Измайлово;
- Восточный;
- Гольяново;
- Ивановское;
- Измайлово;
- Косино-Ухтомский;
- Метрогородок;
- Новогиреево;

- Новокосино;
- Перово;
- Преображенское;
- Северное Измайлово;
- Соколиная Гора;
- Сокольники.

Восточное Измайлово — район в Восточном административном округе города Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Часть исторического района Измайлово. Ограничен с севера Сиреневым бульваром, с запада — 9-й (на юг от Первомайской улицы) и 11-й (на север) Парковыми улицами, с юга — Измайловским проспектом и границей Измайловского лесничества, с востока границей, совпадающей с границей города, служит МКАД до отметки 106,5 км. В непосредственной близости от границ района находится станция метро «Первомайская».

Площадь территории района — 384,9 га. Жилищный фонд — 706,57 тыс. м².

Население района — 77 913 чел. (2017).

Планировка улиц чёткая широтно-меридиональная, с небольшими отклонениями.

Инфраструктура

В районе имеется 3 больницы (в том числе 1 детская) 3 поликлиники (в том числе 2 детские). В районе находится 9 детских садов, 7 школ, Центры образования № 1811 и № 734, 3 колледжа и санаторный детский дом № 48.

В районе находятся две церкви — Храм Казанской (Песчанской) иконы Божией Матери в Измайлово и Храм святителя Николая — на территории Всероссийского медико-хирургического центра имени Н. И. Пирогова (с 2005).

Имеется большое число продовольственных и промтоварных магазинов, 27 предприятий общественного питания, 38 предприятий бытового обслуживания.

Работают 4 библиотеки, кинотеатр «Первомайский», Московский театр теней, детская художественная школа и 6 детско-подростковых клубов. На Измайловском бульваре функционирует фотовыставка под открытым небом — «Вернисаж на бульваре». Уникальна в своём роде аллея ветеранов, где размещены стенды с фотографиями Героев Великой Отечественной войны, проживающих в районе.

Действуют Муниципальное управление социальной защиты населения «Восточное Измайлово» и Территориальный центр социального обслуживания населения.

Транспорт

3 трамвайных маршрута (№ 11, 34, 34к)

- 1 троллейбусный маршрут (№ 22). (ранее существовали 51 и 55 троллейбусные маршруты, сейчас заменены автобусами с соответствующими номерами)
- 12 автобусных маршрутов (№ 15 (Мострансавто), 34, 51, 52, 55, 97, 230, 257, 634, 664, 645, 833)

Источник информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%98%D0%B7%D0%BC%D0%B0%D0%B9%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE

Вывод: Объект недвижимости находится на красной линии второстепенной улицы домов, в непосредственной близости от станции метро «Первомайская». Типичное использование окружающей застройки – жилая и коммерческая недвижимость.

Местоположение также характеризуются высокими транспортным и пешеходным потоками.

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Так как оценке подлежит нежилое встроенное помещение, то анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного) в данном случае невозможен.

2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями, расположенного в г. Москве

Использование оцениваемых помещений в качестве свободных (офисных, торговых или помещений сферы услуг) не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

На основании проведенного осмотра и документов, предоставленных Заказчиком, можно признать, что физические характеристики наиболее соответствуют архитектурно-планировочным решениям помещениям свободного назначения.

Помещения использовались под банк. Текущие условия не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Оцениваемый объект недвижимости представляют собой нежилое помещение на 1-м этажа жилого дома. Объект недвижимости имеет отдельный вход. На дату оценки находятся в состоянии «стандартное, не требует ремонтных работ».

Функциональное перепрофилирование сложившихся улучшений финансово нецелесообразно и неэффективно, в виду значительных материальных затрат на узаконивание.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование в качестве помещений свободного назначения (офисных, торговых или помещений сферы услуг).

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

Макроэкономический анализ рынка представлен в Томе I настоящего отчета об оценке.

3.1. Обзор рынка объекта оценки

3.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые нежилые помещения относятся к следующему сегменту – рынок коммерческой недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость:

1. офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
2. гостиницы, мотели, дома отдыха;
3. магазины, торговые центры;
4. рестораны, кафе и другие пункты общепита;
5. пункты бытового обслуживания, сервиса.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 3.1

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: анализ Оценщика

Оцениваемый объект относится к рынку коммерческой недвижимости.

3.1.2. Обзор рынка недвижимости формата *street retail* г. Москвы

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать

- в коммерческих целях
- для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Спрос и предложение

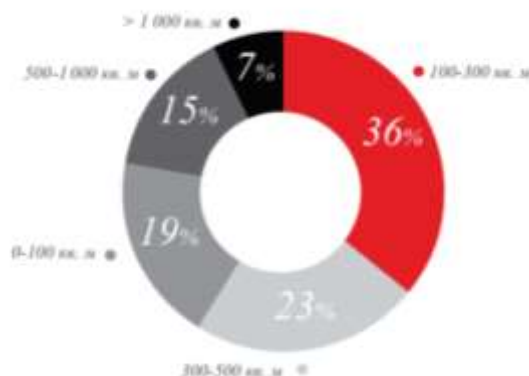
«Главным событием III квартала 2017 г. на рынке стрит-ритейла стало завершение очередного этапа программы реновации улиц Москвы. Строительно-монтажные работы завершились более чем на 80 городских улицах и территориях, среди которых Садовое кольцо, Бульварное кольцо, Тверская (от Настасьинского переулка до Триумфальной площади), 1-я Тверская-Ямская и др. Летом, в период проведения строительных работ, средний уровень вакантности Садового кольца вырос до 13%, а вакантность отдельных его участков достигала 30%.

Трафик и средний чек многих заведений общепита, расположенных в зонах реконструкции, сократился в два и более раза. По итогам III квартала средний уровень свободных площадей на магистрали снизился до 12%, хотя вакантность некоторых отрезков Садового кольца все еще остается довольно высокой (20-25%)..»

В III квартале наибольшим спросом пользовались помещения на улицах Пятницкая, Покровка, Маросейка, Мясницкая, Неглинная, Петровка. К примеру, ювелирная сеть Tiffany & Co выбрала Петровку для открытия бутика площадью 490 м², который стал вторым магазином бренда с момента перехода компании на самостоятельное развитие в России. Среди новых сетей и форматов, активно развивающихся в стрит-ритейле, можно выделить сеть товаров для дома Modì, первый магазин которой открылся на Арбате. В планах сети в ближайшее время открытие новых магазинов на центральных улицах Москвы. Также заслуживает внимания открытие первого супермаркета «Ашан» в формате стрит-ритейл на ул. Тверская. Особенность нового формата – значительная площадь супермаркета отводится под гастрономию и собственное кафе.

Диagr. 3.1

Распределение спроса по размеру помещений (кв. м)

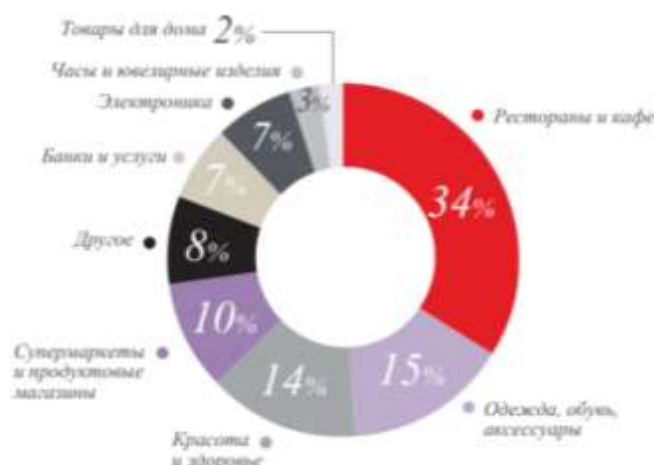


Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf

Наиболее активный спрос на площади стрит-ритейла продолжают проявлять рестораторы (34% от общего количества запросов), за ними следуют fashion операторы (15%). Наиболее востребованными остаются помещения площадью от 100 до 300 кв. м (36%).

Диagr. 3.2

Распределение спроса по профилю арендаторов



Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf

Структура рынка street retail периферийных районов Москвы практически не изменилась: лидирующим по занимаемому объему площадей по-прежнему остается профиль «продукты» (14%). Помещения, расположенные в спальных районах мегаполиса, в первую очередь пользуются спросом у операторов, работающих в ценовых сегментах «средний» и «ниже среднего», поэтому здесь в основном открываются сетевые операторы с монопродуктовыми концепциями (специализация на мясной, рыбной, молочной продукции) или дискаунтеры.

Среди торговых профилей, занимающих значительную долю площадей на улицах периферийных районов Москвы, можно указать «товары для дома», «общественное питание» и «развлечения/спорт/ хобби».

Коммерческие условия

Коммерческие условия в сегменте street retail в I полугодии 2017 г. существенно не изменились: торговыми объектами с наиболее высокими запрашиваемыми ставками

аренды остаются фасадные помещения, расположенные в Столешниковом переулке, а также на улицах Кузнецкий мост, Петровка, Никольская.

Необходимо отметить, что собственники пустующих помещений на реконструируемых улицах часто занимают выжидательную позицию, предпочитая не создавать прецедента занижения ставки и не искать нового арендатора в период проведения работ по благоустройству.

Табл. 3.2

Ставки аренды по основным торговым улицам

Наименование	Ставка аренды, руб./кв. м/
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	60 000-200 000
Пятницкая ул.	30 000-120 000
Арбат ул.	50 000-150 000
Мясницкая ул.	55 000-100 000
Столешников пер.	85 000-280 000
Новый Арбат ул.	60 000-120 000
Кузнецкий Мост ул.	70 000-200 000
Петровка ул.	50 000-120 000
Никольская ул.	70 000-160 000
Камергерский пер.	60 000-120 000
Патриаршие Пруды	70 000-130 000
Садовое Кольцо	30 000-85 000
Кутузовский проспект	40 000-85 000
Мира пр-т	30 000-120 000
Спальные районы	20 000-80 000

Источник информации: <http://docplayer.ru/53480729-Obzor-i-polugodie-2017-goda-street-retail-torgovo-rozничные-pomeshcheniya-moskva.html>

Прогнозы и выводы

В формате street retail в 2017 г. наблюдалась высокая активность. Несмотря на уход ряда международных ритейлеров с российского рынка, появление значительного числа новых операторов позволило сохранить баланс рынка. Поддержку спросу оказала программа демонтажа незаконных торговых построек на улицах Москвы (к середине 2017 года проведено 4 волны демонтажа), в результате которого число арендаторов формата street-retail увеличилось. Также позитивно на спросе отразилось окончание реконструкции ряда центральных улиц столицы. С 2015 года рынок полностью перешел на рублевые договоры. При этом, в отличие от торговых центров, преобладающей формой арендных выплат всё ещё остаётся фиксированная ставка. В перспективе специалисты прогнозируют активность и развитие рынка.

Программа реконструкции центральных улиц продолжит формировать определенный сток арендаторов, ориентированных на пешеходный поток. Так, например, ожидается, что обновление Садового кольца придаст новый виток развитию магистрали. К концу года ожидается дальнейшее сокращение уровня вакантности центральных торговых улиц Москвы в пределах 1 п.п. Этому будет способствовать, прежде всего, дальнейшее развитие сегмента общественного питания. Также на фоне новостей о продаже сети «Перекресток- Экспресс», которая имеет более 30 магазинов в пределах Садового Кольца, возможно активное развитие новых и действующих продуктовых сетей на центральных улицах столицы.

3.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Табл. 3.1

Предложения по продаже объектов-аналогов свободного назначения в г. Москве

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Аналоги						
		1	2	3	4	5	6	7
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.
Характеристики месторасположения	Адрес расположения	г. Москва, ул. 9-я Парковая, 25	г. Москва, 3-я Парковая улица, 4,	г. Москва, 9-я Парковая улица, 25	г Москва, Первомайская ул., 73	г. Москва, ул. 9-я Парковая, 25	г. Москва, ул. 9-я Парковая, 25	г. Москва, Первомайская улица, 77
Физические характеристики	Тип недвижимости	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Площадь общая, кв. м	30	28	32	53	30,2	24	95
	Отдельный вход	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Линия домов	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
	Этаж	1	1	1	1	1	1	1
	Состояние отделки	стандартное	стандартное	стандартное	стандартное	стандартное	стандартное	стандартное
Экономические характеристики	Назначение	псн	псн	псн	псн	псн	псн	псн
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	15 000 000	19 090 909	13 500 000	30 000 000	14 200 000	21 600 000	55 000 000
	Цена предложения, руб./м кв.	500 000	681 818	421 875	566 038	470 199	900 000	578 947
Источники информации	Ссылка на источник в сети	https://www.domofond.ru/kommerch	https://www.domofond.ru/kommerch	https://www.domofond.ru/kommerches	https://www.domofond.ru/kommerches	https://www.domofond.ru/kommer	https://www.domofond.ru/kommer	https://www.domofond.ru/kommer

	Характеристики	Аналоги						
	Интернет	eskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-196226264	eskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-196228198	kayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-196003972	kayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-196701936	cheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-196068764	cheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-162305752	cheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-180956077

Источник: анализ рынка

Мониторинг рынка продажи помещений в районе расположения рассматриваемого объекта недвижимости на дату оценки выявил диапазон цен 421 875– 900 000 руб./кв. м. (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния, уровня отделки, площади и т.п.

Табл. 3.2

Предложения по аренде объектов-аналогов свободного назначения в г. Москве

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Аналоги							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.
Характеристики месторасположения	Адрес расположения	г. Москва, 9-я Парковая ул., 27	г. Москва, Первомайская ул. 73,	Москва, Первомайская ул., 81	г. Москва, ул. Первомайская д.73	г. Москва, ул. 9 Парковая, 70к1,	г. Москва, ул. Первомайская, 69	г. Москва, ул. Первомайская, 77	г. Москва, ул. Первомайская, 81
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь	60	35	55	53,2	62,2	12	95	63

Характеристики	Характеристика	Аналоги								
		1	1	1	1	1	1	1	1	
Характеристики	общая, кв. м									
	Этаж расположения	1	1	1	1	1	цоколь	1	1	
	Линия домов	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	
	Вход	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	
	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	
	Состояние отделки	стандартное	стандартное	стандартное	стандартное	стандартное	стандартное	стандартное	стандартное	
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	
	Структура арендной ставки	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей	
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы руб./кв. в год	70 000	51 429	76 364	67 464	86 817	50 000	56 842	60 952	
Источники информации	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/rent/commercial/166128702/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-146393002	https://www.cian.ru/rent/commercial/162193201/	https://www.cian.ru/rent/commercial/166684942/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-210368826	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-175797874	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-208854020	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-197930146	

Источник: анализ рынка

Мониторинг рынка аренды помещений свободного назначения в районе расположения объекта недвижимости по состоянию на дату оценки выявил диапазон цен 50 000–86 817 руб./кв. м/год (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). В целом, разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния, уровня отделки и т.п.

3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки / стоимость на объекты торгово-административной недвижимости.

Основные ценообразующие факторы для офисных помещений:

- местоположение;
- физическое состояние объекта;
- общая площадь;
- наличие отдельного входа;
- расположение относительно красной линии домов
- удобство подъезда и близость к основным станциям метро;

Кроме этого, важнейшую роль играет наличие обременений и правовой статус объекта.

3.3. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции – это то типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применяется следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Табл. 3.3

Ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней.	Менее 60	61-270	271-540

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

На основании анализа всех выше перечисленных факторов, а также данных сайта СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1178-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj->

nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda) срок реализации подобных объектов 2-9 месяцев, среднее значение 5 месяцев или 150 дней, что говорит о среднем уровне ликвидности.

Выводы

- *Программа реконструкции центральных улиц продолжит формировать определенный сток арендаторов, ориентированных на пешеходный поток. Так, например, ожидается, что обновление Садового кольца придаст новый виток развитию магистрали. К концу года ожидается дальнейшее сокращение уровня вакантности центральных торговых улиц Москвы в пределах 1 п.п. Этому будет способствовать, прежде всего, дальнейшее развитие сегмента общественного питания.*
- *В целом аналитики настроены оптимистично и ждут от 2018 года дальнейшего оживления рынка коммерческой недвижимости на фоне взвешенного подхода к затратам со стороны бизнеса. В такой ситуации более конкурентными будут операторы недвижимости, которые предоставляют своим клиентам комплексные услуги и большое внимание уделяют развитию сервиса.*
- *Мониторинг рынка аренды помещений свободного назначения в районе расположения объекта недвижимости по состоянию на дату оценки выявил диапазон цен 50 000–86 817 руб./кв. м/год (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). В целом, разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния, уровня отделки и т.п.*
- *Мониторинг рынка аренды помещений свободного назначения в г. Ногинске по состоянию на дату оценки выявил диапазон цен 6 000–7 200 руб./кв. м/год с НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). В целом, разброс цен зависит от местоположения объекта, состояния, уровня отделки и т.п.*
- *Срок ликвидности подобных объектов принят как средний.*

4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые, на основании суждения оценщика, должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.» - В соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015г.

В соответствии с п.24 ФСО№7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Так же в соответствии с п.24 (п.п в) ФСО№7- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В рамках настоящего исследования, Оценщик выявил ряд недостатков затратного подхода повлиявших на рациональную объективность применения затратного подхода.

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Достижение точных результатов оценки при отсутствии смет на строительство практически невозможно.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Сложность определения величины накопленного износа строений и сооружений.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные

продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В данном случае отсутствует необходимая техническая документация, поэтому рамках данного Отчета затратный подход не применялся к оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ред. от 29.07.2017), Оценщик принял решение не использовать затратный подход при определении рыночной стоимости.

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.» - в соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015г.

«Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.»

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ред. от 29.07.2017), Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» (ред. от 29.07.2017), Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

Метод корректировок (сравнения продаж) – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;
- K – количество аналогов;
- V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
- α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

- P_i – цена i -го объекта-аналога;
- N – количество ценообразующих факторов;
- D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод корректировок (сравнения продаж).

6.1.1. Выбор объектов-аналогов

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи, с чем Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

В результате анализа рынка Оценщик подобрал наиболее репрезентативную выборку из представленных к продаже объектов, отвечающих требованию

сопоставимости по следующим характеристикам: местоположение, назначение, площадь, площадь земельного участка, состояния отделки и здания в целом и т.д. Кроме того, Оценщик подбирал аналоги, исходя из информации о том, что объектом оценки, являются нежилые помещения, расположенные в на 1-м этаже жилых домов, в непосредственной близости от станций метро.

Результаты представлены в таблице ниже.

Табл. 6.1

Описание объектов-аналогов для помещения площадью 30,3 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Характеристики месторасположения	Адрес расположения	г. Москва, Первомайская улица, 77	г. Москва, Первомайская улица, 74	г. Москва, Первомайская ул., 73
	Удаленность от станции метро	до 5 мин. пешком от ст. м. Первомайская (110 м)	до 5 мин. пешком от ст. м. Первомайская (180м)	до 5 мин. пешком от ст. м. Первомайская (180 м)
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь общая, кв. м	95	73	53
	Этаж	1	1	1
	Состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Состояние отделки	Стандартное	Стандартная	Стандартное
	Отдельный вход	Есть	Есть	Есть
	Линия домов	1 линия	1 линия	1 линия
	Коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление
Экономические	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН

Группы элементов	Характеристики	Объекты-аналоги		
характеристики				
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м	55 000 000	52 000 000	30 000 000
	Цена предложения руб./кв. м	578 947	712 329	566 038
Источники информации	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-180956077	https://www.cian.ru/sale/commercial/170480898/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-196701936

Источник: анализ рынка

6.1.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18

Табл. 6.2

Определение рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18, в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения	[руб./кв. м]	-	578 947	712 329	566 038
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	578 947	712 329	566 038
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	578 947	712 329	566 038
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	25.12.2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	521 052	641 096	509 434
Характеристики месторасположения	Адрес расположения	г. Москва, ул. 9-Парковая, д. 18	г. Москва, Первомайская улица, 77	г. Москва, Первомайская улица, 74	г. Москва, Первомайская ул., 73
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	удаленность от станции метро	до 5 мин. пешком от ст. м. Первомайская (180 м)	до 5 мин. пешком от ст. м. Первомайская (110м)	до 5 мин. пешком от ст. м. Первомайская (180 м)	до 5 мин. пешком от ст. м. Первомайская (180 м)
	Корректировка	-	0%	0%	0%

Группы элементов сравнения	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	521 052	641 096	509 434
Физические характеристики (относительные)	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	30,3	95	73	53
	Корректировка	-	15,0%	12,0%	7,0%
	Этаж	1	1	1	1
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Проходимость	Невысокая проходимость, 1 линия	Высокая проходимость, 1 линия	Высокая проходимость, 1 линия	Высокая проходимость, 1 линия
	Корректировка	-	-25%	-25%	-25%
	Состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Состояние отделки	Стандартное	Стандартное	Стандартная	Стандартное
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	0%	0%	0%	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	449 407	538 521	408 821
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	449 407	538 521	408 821
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	40%	37%	32%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,50	2,70	3,13
Весовой коэффициент	[%]	-	30,01%	32,41%	37,58%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	134 867,04	174 534,66	153 634,93
Взвешенная цена предложения	[руб./кв. м]	463 037			

Группы элементов сравнения	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода	[руб.]		14 030 021

Источник: расчеты оценщика

В рамках настоящего исследование значения суммарных корректировок превышает значение 30%, однако ввиду того, что на рынке не представлены более подходящие аналоги, и, в частности, используемые являются наиболее репрезентативными по отношению к объекту оценки, Оценщик считает, что проведенные корректировки наиболее полно приблизили к характеристикам объекта оценки, и применение данных аналогов возможно.

6.1.3. Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Объем передаваемых прав объекта оценки и отобранных аналогов – право собственности.

Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Табл. 6.3

Значение скидки на торг

Наименование справочника	Класс объекта	Среднее значение (продажа)
«Справочник оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А.	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А.

В расчетах принимаем значение корректировки для объектов-аналогов в размере (-)10%.

Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)

В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и отобранные аналоги имеют идентичное расположение в пределах одного района г. Москвы в пешей доступности от станции метро «Первомайская».

Рис. 6.1

Местоположение объекта оценки и аналогов на карте



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Введение корректировки не требуется.

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение объекта оценки и отобранных аналогов – жилая и коммерческая застройка. Введение корректировки не требуется.

Тип объекта

Оцениваемый объект недвижимости и объекты аналоги представляют собой нежилые встроенные помещения в жилых домах.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости. Как правило, помещения большей площадью пользуются меньшим спросом, соответственно, стоимость 1 кв. м таких помещений будет ниже, чем стоимость небольших помещений.

Корректировка на площадь была сделана на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2017 г.

Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Табл. 6.4

Корректирующие коэффициенты на разницу в площади

Площадь, кв. м	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
< 100	1.00	1.07	1.18	1.26	1.31	1.37	1.43	1.45
100-250	0.93	1.00	1.10	1.17	1.22	1.28	1.33	1.35
250-500	0.85	0.91	1.00	1.07	1.11	1.16	1.21	1.23
500-750	0.80	0.85	0.94	1.00	1.04	1.09	1.14	1.16
750-1000	0.76	0.82	0.90	0.96	1.00	1.05	1.09	1.11
1000-1500	0.73	0.78	0.86	0.92	0.96	1.00	1.04	1.06
1500-2000	0.70	0.75	0.83	0.88	0.92	0.96	1.00	1.02
>2000	0.69	0.74	0.81	0.87	0.90	0.94	0.98	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2017 г.

На основании данных таблицы была построена корреляционно-регрессионная зависимость.

Рис. 6.2

Зависимость удельной цены от площади объектов офисно-торгового назначения



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2017 г.

Таким образом, зависимость удельной цены объектов офисного назначения от площади следующая:

$$Y = 1,7906 * X^{-0,124}$$

Табл. 6.5

Расчет корректировки на площадь для объекта площадью 30,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18

Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	№ 1	№ 2	№ 3
Площадь, кв. м	30,3	95	73	53
Расчетное значение	1,173004543	1,018030649	1,051832403	1,094430965
Корректировка, %		15%	12%	7%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на проходимость

В данном случае рассматриваемый объект расположен в 180 метров от ст. м Первомайская (через дорогу), на 1-й линии домов второстепенной улицы.

Объекты-аналоги №1 и №3 расположены на стороне станции метро Первомайская, в непосредственной близости, с высокой проходимостью.

Объект-аналог №2 расположен на красной линии домов улице Первомайская в высокой проходимостью.

В данном случае, проанализировав месторасположение объекта оценки и аналогов, Оценщик сделал ввод о том, что месторасположение объекта оценки характеризуется более низкой проходимостью, чем расположение объектов-аналогов.

Корректировка к объектам-аналогам вносилась на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2017 г.

Табл. 6.6

Корректировка на проходимость

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта в месте с высокой проходимостью, к удельной цене/ставке такого же объекта в месте с низкой проходимостью	1,33

Источник: расчеты Оценщика

К объектам-аналогам внесена корректировка (-)25% (1/1,33-1)

Корректировка на отдельный вход

В данном случае рассматриваемые объекты недвижимости и аналоги имеют отдельный вход. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж

В данном случае рассматриваемый объект недвижимости и аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка по данному показателю не вносилась.

Корректировка на состояние здания

В данном случае рассматриваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги находятся в зданиях с «удовлетворительным состоянием». Введение корректировки не требуется

Корректировка на состояние отделки

Объект оценки и аналоги имеют «стандартную» отделку.

Введение корректировки не требуется.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемых объектов, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}}$$

где:

Вес_{*i*} – вес *i*-ого аналога;

K_{соотв.об.оц.*i*} – коэффициент соответствия объекту оценки *i*-ого аналога;

P_{совокуп.корреки.*i*} – показатель совокупной корректировки *i*-ого объекта аналога.

6.1.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 25 декабря 2017 г. составляет:

Табл. 6.7

Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода

Наименование объекта оценки	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое помещение	г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18	30,3	77:03:0005011:7924	14 030 021

Источник информации: расчеты Оценщика

6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

6.2.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации дохода (прямой капитализации) наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации по расчетным моделям стоимость объекта недвижимости можно выразить формулой:

$$V = (NOI/Ro)$$

где:

V (C) – рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода, ден. ед.;

NOI ($ЧОД$) – чистый операционный доход;

Ro ($Кк$) – коэффициент капитализации.

Основные этапы оценки недвижимости методом капитализации дохода объекта недвижимости, обобщенно можно представить в следующем виде:

- Расчет потенциального валового дохода (*potential gross income - PGI*) (ПВД), генерируемый недвижимостью. ПВД представляет собой общий валовой доход от недвижимости при ее 100 % сдаче в аренду.

$$PGI = S \times Ca,$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.;

Ca – арендная ставка за 1 кв. м.

Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций и т.д.

- Определение действительного валового дохода (эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*)) (ДВД) – доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы.

$$EGI = PGI - \text{Потери.}$$

Потери – потери от простоя помещения и неплатежей за аренду (коэффициент недозагрузки).

- Определение денежного потока, который впоследствии капитализируется с целью определения рыночной стоимости объекта. Это может быть чистый операционный доход (net operating income - NOI); чистая операционная прибыль; действительный валовой доход, очищенный от определенных расходов, связанных с объектом оценки и т.п.

Постоянные эксплуатационные расходы включают расходы на эксплуатацию, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами и учитываются непосредственным вводом в алгоритм абсолютных значений (FE).

Переменные эксплуатационные расходы включают расходы на эксплуатацию, которые связаны со степенью занятости объекта арендаторами и уровнем предоставляемых услуг (VE).

Расходы на замещение короткоживущих элементов предполагают эксплуатацию недвижимости на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости и определяются годовыми отчислениями на формирование резерва для замены быстроизнашиваемых элементов недвижимости (RR).

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) (ЧОД) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты эксплуатационных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

где:

NOI (ЧОД) – чистый операционный доход;

EGI (ДВД) – действительный (эффективный) валовой доход;

FE - постоянные эксплуатационные расходы;

VE - переменные эксплуатационные расходы;

RR - расходы на замещение.

- Определение коэффициента капитализации, применяемого для приведения годового чистого денежного потока объекта к единой сумме стоимости, отражающего норму дохода инвестора и прямо или косвенно учитывает риски, которым подвергаются средства, вложенные в объект недвижимости, и прогнозируемые темпы изменения стоимости объекта недвижимости.
- Расчет рыночной стоимости недвижимости путем деления годового денежного потока на коэффициент капитализации.

Так как в основе метода капитализации дохода по норме отдачи на капитал лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом в оценке является четкое определение и классификация выгод от владения объектом недвижимости.

6.2.2. Определение величины потенциального валового дохода оцениваемого объекта

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S,$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы с учетом НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

6.2.3. Расчет величины ставки арендной платы

Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей, оценщиком был проанализирован рынок аренды в районе расположения объекта оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Исходя из принципа наиболее финансово эффективного использования объекта оценки, Оценщик использовал в качестве аналогов встроенные помещения, при этом арендная ставка с НДС и операционными расходами, не включает коммунальные платежи.

Подробная характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Табл. 6.8

Описание объектов-аналогов для помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Характеристики месторасположения	Адрес расположения	г. Москва, ул. 9-я, 70к1	г. Москва ул. Первомайская д.73	г. Москва, Первомайская ул., 81
	Удаленность от станции метро	до 5 мин. Пешком от ст. м. Щелковская	до 5 мин. Пешком от ст. м. Первомайская	до 5 мин. Пешком от ст. м. Первомайская
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь общая, кв. м	62,2	53,2	55
	Этаж	1	1	1
	Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Состояние отделки	Стандартное	Стандартное	Стандартное
	Линия домов	1 линия	1 линия	1 линия
	Отдельный вход	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Структура арендной ставки	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
	Ставка арендной платы, руб./кв. в год	86 817	67 464	76 364
Источники информации	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-210368826	https://www.cian.ru/rent/commercial/166684942/	https://www.cian.ru/rent/commercial/162193201/

Источник: анализ рынка

Табл. 6.9

Расчет арендной ставки для помещения, площадью 30,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Величина арендной ставки	[руб./кв. м/год]	-	86 817	67 464	76 364
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	86 817	67 464	76 364
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	86 817	67 464	76 364
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	25.12.2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	79 524	61 797	69 949
Характеристики месторасположения	Адрес расположения	г. Москва, ул. 9-Парковая, д. 18	г. Москва, ул. 9-я, 70к1	г. Москва ул. Первомайская д.73	г. Москва, Первомайская ул., 81
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Удаленность от станции метро	до 5 мин. Пешком от ст. м. Первомайская	до 5 мин. Пешком от ст. м. Щелковская	до 5 мин. Пешком от ст. м. Первомайская	до 5 мин. Пешком от ст. м. Первомайская
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Проходимость	Невысокая проходимость, 1 линия	Высокая проходимость, 1 линия	Высокая проходимость, 1 линия	Высокая проходимость, 1 линия
	Корректировка	-	-25%	-25%	-25%
	Ближайшее окружение	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка	-	0%	0%	0%	

Группы элементов сравнения	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	59 643	46 348	52 462
Физические характеристики (относительные)	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв. м	30,3	62,2	53,2	55
	Корректировка	-	9%	7%	8%
	Этаж	1	1	1	1
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	0%	0%	0%	
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	65 011	49 592	56 659
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	65 011	49 592	56 659
Физические характеристики (абсолютные)	Состояние отделки	стандартное	стандартное	стандартное	стандартное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Корректировка	[руб.]	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	65 011	49 592	56 659
Стоимостные характеристики	Структура арендной ставки	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Включает операционные расходы, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
	Корректировка	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	65 011	49 592	56 659
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	34%	32%	33%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,94	3,13	3,03
Весовой коэффициент	[%]	-	32,308%	34,396%	33,297%

Группы элементов сравнения	Элементы группы	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	21 003,75	17 057,66	18 865,75
Величина арендной ставки	[руб./кв. м/год]		56 927		
Величина арендной ставки	[руб./кв. м/мес.]		4 744		

Источник: расчеты Оценщика

В рамках настоящего исследование значения суммарных корректировок превышает значение 30%, однако ввиду того, что на рынке не представлены более подходящие аналоги, и, в частности, используемые являются наиболее репрезентативными по отношению к объекту оценки, Оценщик считает, что проведенные корректировки наиболее полно приблизили к характеристикам объекта оценки, и применение данных аналогов возможно

6.2.4. Обоснование внесенных корректировок

Передаваемые права

Объем передаваемых прав объекта оценки и отобранных аналогов – право аренды
Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Табл. 6.10

Значение скидки на торг

Наименование справочника	Класс объекта	Среднее значение (аренда)
«Справочник оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А.	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017» под редакцией Лейфера Л.А.

Значение корректировки для объектов-аналогов составляет (-)8,4%.

Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)

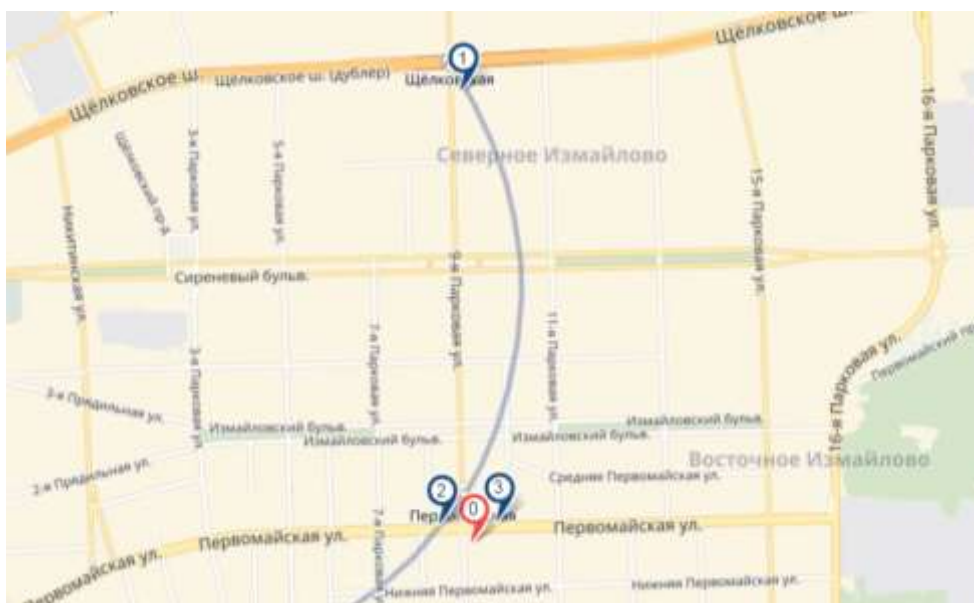
В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и отобранные аналоги имеют идентичное расположение и одинаковую удаленность от станции метро.

Рис. 6.3

Местоположение объекта оценки и аналогов на карте



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Введение корректировки не требуется.

Ближайшее окружение

Ближайшее окружение объекта оценки и отобранных аналогов – жилая и коммерческая застройка. Введение корректировки не требуется.

Тип объекта

Оцениваемый объект недвижимости и отобранные аналоги представляют собой нежилые помещения свободного назначения.

Введение поправки не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь является одним из основных факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости. Как правило, помещения большей площадью пользуются меньшим спросом, соответственно, стоимость 1 кв. м таких помещений будет ниже, чем стоимость небольших помещений.

Корректировка на площадь была сделана на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2017 г.

Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Табл. 6.11

Корректирующие коэффициенты на разницу в площади

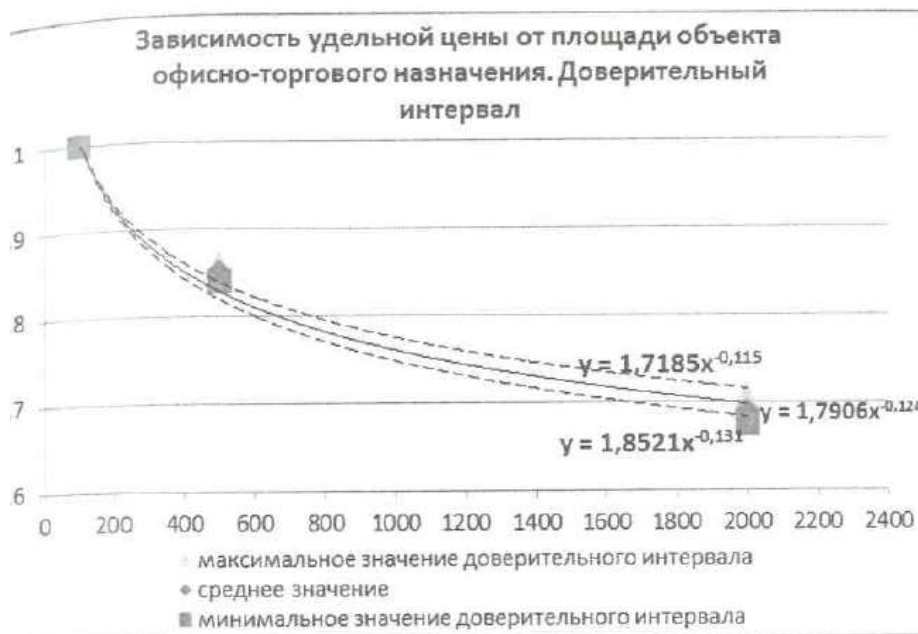
Площадь, кв. м	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
< 100	1.00	1.07	1.18	1.26	1.31	1.37	1.43	1.45
100-250	0.93	1.00	1.10	1.17	1.22	1.28	1.33	1.35
250-500	0.85	0.91	1.00	1.07	1.11	1.16	1.21	1.23
500-750	0.80	0.85	0.94	1.00	1.04	1.09	1.14	1.16
750-1000	0.76	0.82	0.90	0.96	1.00	1.05	1.09	1.11
1000-1500	0.73	0.78	0.86	0.92	0.96	1.00	1.04	1.06
1500-2000	0.70	0.75	0.83	0.88	0.92	0.96	1.00	1.02
>2000	0.69	0.74	0.81	0.87	0.90	0.94	0.98	1.00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2017 г.

На основании данных таблицы была построена корреляционно-регрессионная зависимость.

Рис. 6.4

Зависимость удельной цены от площади объектов офисно-торгового назначения



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А., 2017 г.

Таким образом, зависимость удельной цены объектов офисного назначения от площади следующая:

$$Y = 1,7906 * X^{0,124}$$

Табл. 6.12

Расчет корректировки на площадь для объекта площадью 30,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18

Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	№ 1	№ 2	№ 3
Площадь, кв. м	30,3	62,2	53,2	55
Расчетное значение	1,1730	1,0729	1,0939	1,0894
Корректировка, %		9%	7%	8%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на этаж

В данном случае рассматриваемый объект недвижимости и аналоги располагаются на 1-х этажах жилых домов. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на проходимость

В данном случае рассматриваемый объект расположен в 180 метров от ст. м Первомайская (через дорогу), на 1-й линии домов второстепенной улицы.

Объекты-аналоги №2 и №3 расположены на стороне станции метро Первомайская, в непосредственной близости, на красной линии домов с высокой проходимостью.

Объект-аналог №1 расположен на красной линии домов, в непосредственной близости станции метро Щелковская, с высокой проходимостью.

В данном случае, проанализировав месторасположение объекта оценки и аналогов, Оценщик сделал ввод о том, что месторасположение объекта оценки характеризуется более низкой проходимостью, чем расположение объектов-аналогов.

Корректировка к объектам-аналогам вносилась на основании данных, представленных в "Справочнике оценщика недвижимости", "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А., 2017 г.

Табл. 6.13

Корректировка на проходимость

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта в месте с высокой проходимостью, к удельной цене/ставке такого же объекта в месте с низкой проходимостью	1,33

Источник: расчеты Оценщика

К объектам-аналогам внесена корректировка (-)25% (1/1,33-1)

Корректировка на отдельный вход

В данном случае рассматриваемый объект недвижимости и аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние здания

В данном случае рассматриваемые объекты недвижимости и аналоги находятся в зданиях с «удовлетворительным состоянием». Введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Объект оценки и аналоги имеет «стандартную»

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на структуру арендной ставки

В данном случае рассматриваемый объект и аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Введение корректировки не требуется.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемых объектов, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

Вес_i – вес *i*-ого аналога;

K_{соотв.об.оц.и} – коэффициент соответствия объекту оценки *i*-ого аналога;

P_{совокуп.корреки.и} – показатель совокупной корректировки *i*-ого объекта аналога.

6.2.5. Расчет величины чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) от оцениваемых помещений определяется путем умножения его арендопригодной площади (S_{ap}) на ставку арендной платы. ($ПВД = S_{ap} * \text{Ставка аренды}$).

В качестве арендопригодной площади принимается общую площадь рассматриваемого объекта недвижимости.

Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже

Табл. 6.14

Расчет величины потенциального валового дохода

Наименование	Единица измерения	нежилое помещение
Адрес	-	г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18
Назначение объекта	-	свободное
Арендопригодная площадь	кв. м	30,3
Арендная ставка	руб./кв. м/в месяц	4 744
Потенциальный валовой доход	руб./в год	1 724 918

Источник: расчеты Оценщика

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом потерь от недоиспользования площадей (Ун) и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу (ПВД).

Процент недозагрузки вводился на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», под редакцией Л. А. Лейфера.

Табл. 6.15

Уровень недозагрузки коммерческой недвижимости

Класс объектов	Показатель, %
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	11,1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2017 год, под редакцией Л. А. Лейфера

Чистый операционный доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу (ДВД) за вычетом операционных расходов ОР. ($ЧОД = ДВД - ОР$)

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение короткоживущих элементов (капитальные резервы).

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы — это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Величина операционных расходов (ОР) была принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», 2017 год, под редакцией Л. А. Лейфера.

Табл. 6.16

Процент операционных расходов

Класс объектов	Показатель
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	17,8

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2017 год, под редакцией Л. А. Лейфера.

Определение резерва на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта.

К данным расходам относят затраты на периодическую замену строительных элементов с коротким сроком службы, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения.

Ежегодные отчисления на соответствующий резервный счет обычно рассчитываются как затраты на создание объекта, деленные на ожидаемый остающийся срок полезной жизни. Предполагается, что ежегодные отчисления депонируются на специальный счет (резерв на замещения), накопление средств на который происходит по безрисковой ставке в течение всего срока владения объектом.

Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле:

$$P_{зам} = \frac{C_{рем} \times i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

$P_{зам}$ - ежегодные отчисления в резерв на замещение,

$C_{рем}$ - стоимость ремонтных работ % от стоимости затрат на создание;

i - процентная ставка накопления (В качестве безрисковой ставки была выбрана долгосрочная ставка по данным сайта Информационного Агентства Финмаркет - RusBonds (<http://www.rusbonds.ru/>) для вклада на дату оценки - 7,855%).¹

Табл. 6.17

Расчет резерва на замещение

Наименование	Показатель	Примечание
Затраты на замещение, руб., без НДС (кадастровая стоимость за площадь объекта оценки)	14 015 058	Значение принято по данным о балансовой стоимости объекта
Срок службы, лет	83	Постановление СМ СССР №1072 от

¹ Источник информации:

<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcddate=31.11.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>

		22.10.1990 г. (ЕНАО)
Периодичность капитального ремонта, лет	30	1. Озеров Е.С. стр.116 - 30 лет 2. ВСН 58-88 ремонт - 20 лет 3. Методические рекомендации МРР-3.2.2.3-97 - 30 лет
Затраты на капитальный ремонт, %	36%	
Затраты на капитальный ремонт, руб.	5 045 421	
Ставка накопления, %	7,855%	http://www.rusbonds.ru/
Резерв на замещение, руб. в год	45 700	

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) помещений представлен в таблице ниже (Табл. 6.18).

Табл. 6.18

Расчет величины чистого операционного дохода

Показатель	нежилое помещение
Адрес	г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб., с НДС	1 724 918
Уровень недозагрузки (Ун), %	11,1%
Потери от неиспользования помещений, руб./кв. м./год	191 466
Действительный валовый доход (ДВД), руб.,	1 533 452
Операционные расходы (ОР), %	17,8%
Операционные расходы (ОР), руб.	307 035
Резерв на замещение, руб.	45 700
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	1 180 717

Источник информации: расчеты Оценщика

6.2.6. Расчет коэффициента капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции;
- методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.
- экспертный метод.

Коэффициент капитализации рассчитывался экспертным методом

Табл. 6.19

Коэффициент капитализации

Источник	Класс объекта	Значение
«Справочник оценщика недвижимости», 2017 год, под редакцией Л. А. Лейфера.	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	11,4
СтатРиелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1315-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-)	Офисные, торговые и другие общественные помещения и здания	11

Источник	Класс объекта	Значение
kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda)		
Группа компаний «Кonti» (http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf)	Офисная недвижимость	10,0
	Торговая недвижимость	10,2
Среднее значение		10,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2017 год, под редакцией Л. А. Лефера; http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf, <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1315-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>

6.2.7. Расчёт рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД_{об}}{R},$$

Табл. 6.20

Расчет рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

Наименование	Единица измерения	нежилое помещение
Адрес	-	г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18
Арендпригодная площадь помещений:	кв. м	30,3
Арендная ставка	руб./кв. м/в месяц	4 744
Потенциальный валовый доход	руб./в год	1 724 918
Коэффициент экономического недоиспользования помещений	%	11,1%
Потери от недоиспользования помещений	руб./в год	191 466
Действительный валовый доход	руб./в год	1 533 452
Операционные расходы	%	17,8%
Операционные расходы	руб./в год	307 035
Резерв на замещение	руб./в год	45 700
Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости,	руб./в год	1 180 717
Коэффициент капитализации	руб./в год	10,70%
Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС	руб.	11 034 838

Источник: расчеты Оценщика

6.2.8. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

В результате произведенных расчетов, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет:

Табл. 6.21

Результаты, полученные в рамках доходного подхода

Наименование объекта оценки	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое помещение	г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18	30,3	77:03:0005011:7924	11 034 838

Источник информации: расчеты Оценщика

7. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В предыдущих разделах Отчета были получены результаты оценки стоимости объекта оценки, исходя из анализа всей доступной информации, относящейся к рассматриваемому объекту. Применяя подходы к оценке стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Табл. 7.1

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные различными подходами¹

Наименование	Адрес	Общая площадь объекта, кв. м	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Нежилое помещение	г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18	30,3	14 030 021	0,5	11 034 838	0,5	не применялся	-	12 532 380

Источник: расчеты Оценщика

¹ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

- ✓ Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.
- ✓ Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надёжность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надёжности каждого подхода являются:
 - достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
 - количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

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

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

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

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

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

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

Табл. 7.2

Коэффициенты присвоения результатов

Критерий	Подход/Баллы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	Не применялся	4	4
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	Не применялся	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	Не применялся	5	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	Не применялся	4	4
Общее количество баллов	Не применялся	18	18
Итоговые весовые коэффициенты	Не применялся	0,5	0,5
Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления	Не применялся	0,50	0,50

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 7.3

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. (округленно) НДС не облагается ⁵
Нежилое помещение	г. Москва, ул. 9-я Парковая, д. 18	30,3	77:03:0005011:7924	12 532 000

Источник информации: расчеты Оценщика

⁵ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - ✓ Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ;
 - ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»);
 - ✓ Стандартами и правилами НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»;
 - ✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Дипломированный Оценщик,

(диплом ПП № 711003)

член Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков» (СМАО). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008

С.В. Бондарев

05 февраля 2018 г.

Дипломированный Оценщик,

(диплом ПП-1 №865676)

член Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД) Номер по реестру 598 от 27.01.2015

В.Б. Громченко

05 февраля 2018 г.

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

9.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции от 01.01.2017 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611)
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО)
9. Стандарты и правила оценочных СРО, в которых состоят оценщики;

9.2. Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
3. Интернет-ресурсы.

9.3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
10. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»
Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чувкова, д.2б
Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805
Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru
ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ 0603 144015 Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования № 295 Серия ПООЦ от 25 сентября 2017 г..

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроутки, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателем (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате неправомерных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **600 000 000,00 (Шестьсот миллионов) рублей**

в т.ч. по одному страховому случаю: **600 000 000,00 (Шестьсот миллионов) рублей**

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **150 000,00 (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) рублей.**

Порядок уплаты: безналичным перечислением; первый взнос до "29" сентября 2017 г. в размере 70 000,00

(Семидесяти тысяч) рублей, второй взнос - до "29" декабря 2017 г. в размере 40 000,00 (Сорока тысяч) рублей,

третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 40 000,00 (Сорока тысяч) рублей.

Уплачено "28" сентября 2017 г. в размере: 70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей пл. поручение № 573.

8. Срок действия договора с "02" октября 2017 г. по "01" октября 2018 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 02 октября 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Завершение страхования профессиональной ответственности оценщиков от "25" сентября 2017 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:  / А.Н. Гурьев /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получены.

"28" сентября 2017 г.

М.П.

Полис выдан: "28" сентября 2017 г. в г. Москва

Страховщик:  Д.П. Фомина /

С.В. Гончаров /

"28" сентября 2017 г.

М.П.

ПОЛИС № 922/1303717591
страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на
проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования гражданской ответственности № 922/1303717591 от 06.12.2017 г. (далее по тексту – Договор страхования), в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 06 » декабря 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / Общества с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» Юридический адрес: 142455 Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф.2 ОГРН. 1055005937953 ИНН: 5031064998 E – mail: info@cgip.ru тел. +7(495)787-9824 р/с 40702810503600141031 банк ПАО Банк «Возрождение» БИК 044525181
1. Срок действия полиса:	Один год и месяц, с 00 часов 00 минут 26.12.2017г. по 24 часа 00 минут 25.01.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.12.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1.000.000.000 (Один миллиард) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	351.000 (Триста пятьдесят одна тысяча) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1303717591 от 06.12.2017 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Годило-Годлевская И.А. Код 246382

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

Страхователь

ООО «ИНВЕСТ ПРОЕКТ»
142455, МО г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф.2
р/с 40702810503600141031
в ПАО Банк «Возрождение»,
и/с 30101810900000000181
БИК 044525181
ИНН 5031064998
Тел. (495) 787-98-24, факс (495) 000-00-00



Страховщик

СПАО «РЕСО-Гарантия»
125047, г. Москва, УЛ. ГАШЕКА, д.12, стр.1
р/с 40701810401400000014
в АО «Альфа-Банк»,
и/с 30101810200000000593
БИК 044525593
ИНН 7710045520
Тел. (495) 730-30-00, факс (495) 000-00-00





Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0197



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 865676

Настоящий диплом выдан Громченко
Владимиру Борисовичу
в том, что он(а) с 26 августа 2013 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
Московский государственный университет имени
Серебрякова (полное наименование образовательного учреждения)
«Сбербанк России»
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 августа 2013 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Громченко
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессии «Оценщик стоимости в сфере
оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва

Громченко
(директор)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.
Дата выдачи свидетельства

№598
Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва
Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



П О Л И С №0991R/776/F0497/6

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Громченко Владимир Борисович
Адрес регистрации и/или ИНН: 111555 г. Москва, ул. Молостовых, д. 11, корп. 2, кв. 341

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 300000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности по одному страховому случаю и Франшиза не установлены.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0497/6 от 29 декабря 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик:  Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

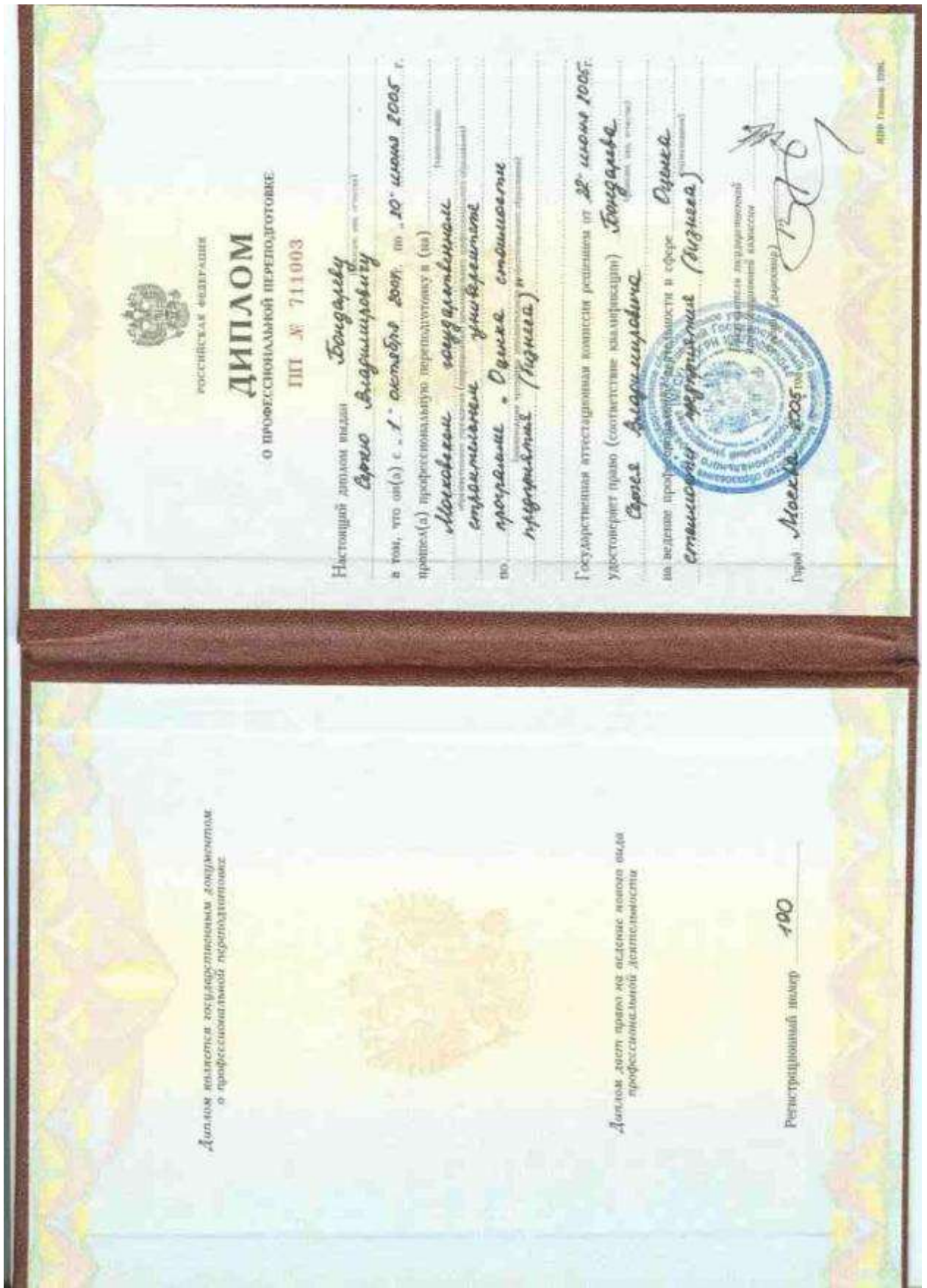
Страхователь:  Громченко Владимир Борисович/

Полис (первичный/продлонгация):
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 29 декабря 2016 г.

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ		ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0645/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г. Москва		14 ноября 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Громченко Владимир Борисович Адрес регистрации и/или ИНН: 504103878030	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часа 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя за всем страховым случаем, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Громченко Владимир Борисович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №9287/14 от 11 ноября 2014 г. Договор (Первичный Пролонгация) - 0391R/776/F0497/6



Диплом является государственными документами
о профессиональной деятельности.

Диплом дает право на получение нового уровня
профессиональной деятельности.

Регистрационный номер 100



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Сергею Владимировичу

Бондареву

в том, что он(а) с *03* июня *2008* г. по *7* июля *2008* г.

повысил(а) свою квалификацию в (на) *Московской*

государственной строительной фирме по *проектированию, монтажу, устройству*

по программе "Монтаж конструкций"

в объеме *108 часов*

За время обучения сдали(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Обязательные дисциплины</i>	<i>78</i>	
<i>Выборочные по выбору</i>	<i>30</i>	
<i>Итоговый оценочный экзамен</i>	<i>4</i>	<i>отлично</i>

Присл(а) *нет*

(свидетельствует)

выполнено(а) *нет*

(свидетельствует)



В.В. Уваров

Ректор (директор)

Секретарь

г/р *Москва* от *15.07.2008*

Итого часов: 108

Свидетельство является государственными документами
о повышении квалификации

Регистрационный номер *499*
15.07.2008г.



 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>	<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0500/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>
г. Москва	28 сентября 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Оценщик Бондарев Сергей Владимирович Адрес регистрации и/или ИНН: 77215398251</p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 октября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут 2 октября 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i></p>
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 30 октября 2017 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</p> <p>при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 3 октября 2017 г. по 2 октября 2018 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 3 октября 2017 г. по 2 октября 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none">реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Александровича, действующего на основании доверенности №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

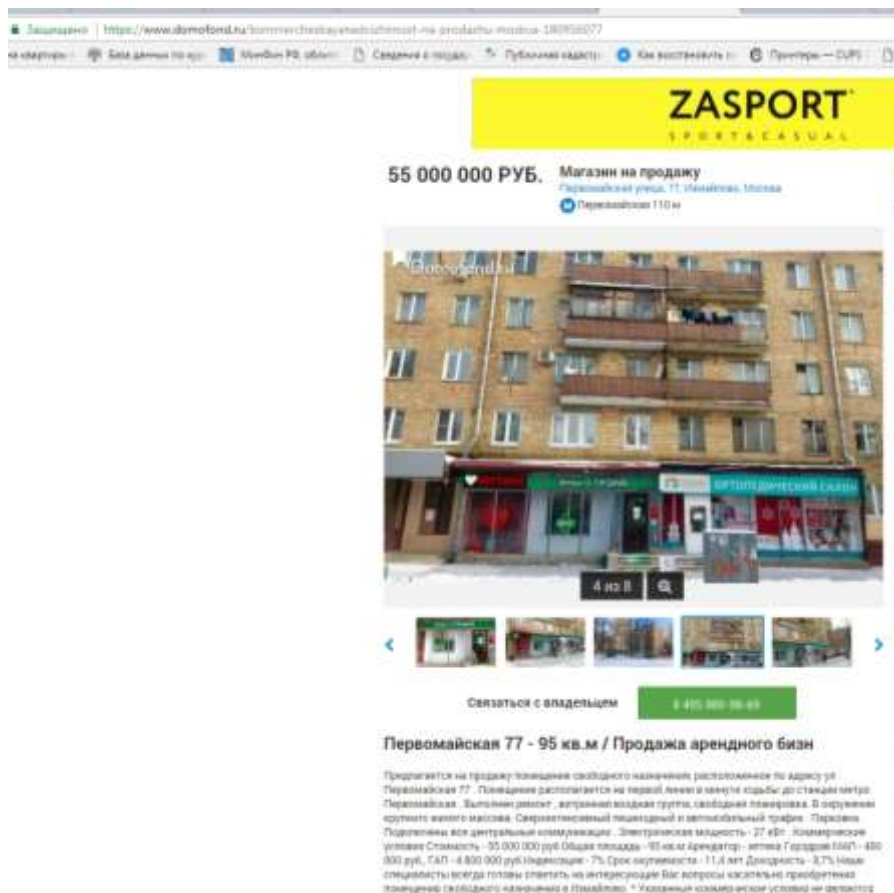
Бондарев Сергей Владимирович

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0304/6

Приложение 2. Документы информационно-аналитического характера

Сравнительный подход

Аналог №1



The screenshot shows a real estate listing on a website. At the top, there is a yellow banner with the logo "ZASPORT SPORT & CASUAL". Below the banner, the price is listed as "55 000 000 РУБ." and the property is described as "Магазин на продажу" (Store for sale) located at "Первомайская улица, 77, Пятницкое, Москва" (Perovoyskaya Street, 77, Piatnitskoye, Moscow). A distance of "Первомайская 110 м" is also indicated. The main image shows a multi-story brick building with a ground-floor storefront for "ZASPORT". Below the main image are several smaller thumbnail images. A green button with the text "Связаться с владельцем" (Contact the owner) and the phone number "8 495 800 30 41" is visible. The listing title is "Первомайская 77 - 95 кв.м / Продажа арендного бизн" (Perovoyskaya 77 - 95 sq.m / Sale of rental business). The description below the title provides details about the property, including its location, area, and price.

55 000 000 РУБ. Магазин на продажу
Первомайская улица, 77, Пятницкое, Москва
Первомайская 110 м

Связаться с владельцем **8 495 800 30 41**

Первомайская 77 - 95 кв.м / Продажа арендного бизн

Предлагается на продажу помещение свободного назначения расположенное по адресу ул. Первомайская 77. Помещение расположено на первом этаже в шаговой доступности до станции метро Первомайская. Вышестоящий этаж - угловой входная группа, свободная планировка. В окружении крупного жилого массива. Современное мощное и автономное отопление. Территория подвешена все двусторонней планировкой. Энергетическая эффективность - 27 кВт. Коммерческие условия. Стоимость - 55 000 000 руб. Общая площадь - 95 кв.м. Арендатор - фирма Герцдорф (ООО) - 480 000 руб., ГАП - 4 800 000 руб. Индексация - 7%. Срок окупаемости - 11,4 лет. Доходность - 3,7%. Новые специальности всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения помещения свободного назначения в Пятницкое. * Указанные коммерческие условия не являются

55 000 000 РУБ. **Магазин на продажу**
Первомайская улица, 77, Первомай, Москва
Первомайская 110 м

Связаться с владельцем **8 800 325 18 66**

Первомайская 77 - 95 кв.м / Продажа арендного бизн

Предлагается на продажу помещение свободного назначения, расположенное по адресу ул. Первомайская, 77. Помещение расположено на первой линии в аренду отряды до станции метро Первомайская. Выгодно ремонт, завершен водопровод, сантехнический прибор, в помещении сформирован уютный магазин. Современный пылесосный и автоматический пылесос. Парковка. Подключены все центральные коммуникации. Электронная нагрузка - 27 кВт. Планировка улица Стоимость - 55 000 000 руб. Общая площадь - 95 кв.м. Аренда от - 1000 руб. Коммунальные услуги - 400 руб. Г.С. - 4 800 000 руб. Инфляция - 7%. Срок окупаемости - 11,4 лет. Доходность - 4,7%. Искать специфику всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения помещения свободного назначения в г.Москва. Указанные коммуникации установлены в соответствии с проектом и готовы к эксплуатации. Площадь: 95 кв.м

Создать заявку | Распечатать | Получить звонок | Показать фото

Образцы документов для скачивания

Информация о предложении

Цена: 55 000 000 РУБ.
Цена за м²: 578 247 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Магазины

Площадь: 95 м²
Дата объявления о публикации: 20/11/2017
Срок окончания публикации: 20/11/2017
Номер в заявке: 120750171

Расположение

Первомайская улица, 77, Первомай, Москва
Москва

- Первомайская 110 м
- Дмитровская 1,2 км
- Павловская 3,8 км
- Старый Павловский 7,4 км
- Старопаевская 1,2 км
- Червоновская 2,8 км

Аналог №2

Торговая площадь, 73 м²
Москва, 845 м и Восточная, Первомайский, Первомайский, 77 кв.м

52 000 000 #

800 325 18 66
800 325 18 66

73 м² | 1 кв. | Свободно


52 000 000 руб. / 73 кв.м. = 712 329 руб./кв.м. (с НДС)

800 325 18 66

Аналог №3

Заслужено | <https://www.domofond.ru/commercial/immobilien/na-prodazu/itm/156701936>

30 000 000 РУБ. **Магазин на продажу**
г Москва, Перовская ул., 73, Москва, Москва
Перовская 130 м



1 из 7

Связаться с владельцем [в 495 637 80 46](tel:+74956378046)

Продам торговое помещение, 53 м²

Торговая площадь на продажу 53 метра. Расположение на первой фасадной линии в 1-ой минуте ходьбы от станции метро «Перовская». Густонаселенный район, развитая инфраструктура. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Сооружено составляет сетевые операторы: Дикси, Orlen, Савоно фарм, МТС, Мегафон, Рублевские колбасы, что является хорошим индикатором ликвидности помещения.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить плановые](#) [Пожаловаться](#)

Заслужено | <https://www.domofond.ru/commercial/immobilien/na-prodazu/itm/156701936>

30 000 000 РУБ. **Магазин на продажу**
г Москва, Перовская ул., 73, Москва, Москва
Перовская 130 м

Связаться с владельцем [в 495 637 80 46](tel:+74956378046)

Продам торговое помещение, 53 м²

Торговая площадь на продажу 53 метра. Расположение на первой фасадной линии в 1-ой минуте ходьбы от станции метро «Перовская». Густонаселенный район, развитая инфраструктура. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Сооружено составляет сетевые операторы: Дикси, Orlen, Савоно фарм, МТС, Мегафон, Рублевские колбасы, что является хорошим индикатором ликвидности помещения.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить плановые](#) [Пожаловаться](#)

[Обзоры документов для сделки](#)

Информация о предложении


Цена: 30 000 000 РУБ.	Площадь: 53 м²
Цена за м²: 566 038 РУБ.	Дата объявления опубликовано: 25/12/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 08/12/2017
Тип объекта: Магазины	Номер в каталоге: 156701936

Расположение

г Москва, Перовская ул., 73, Москва, Москва
Москва

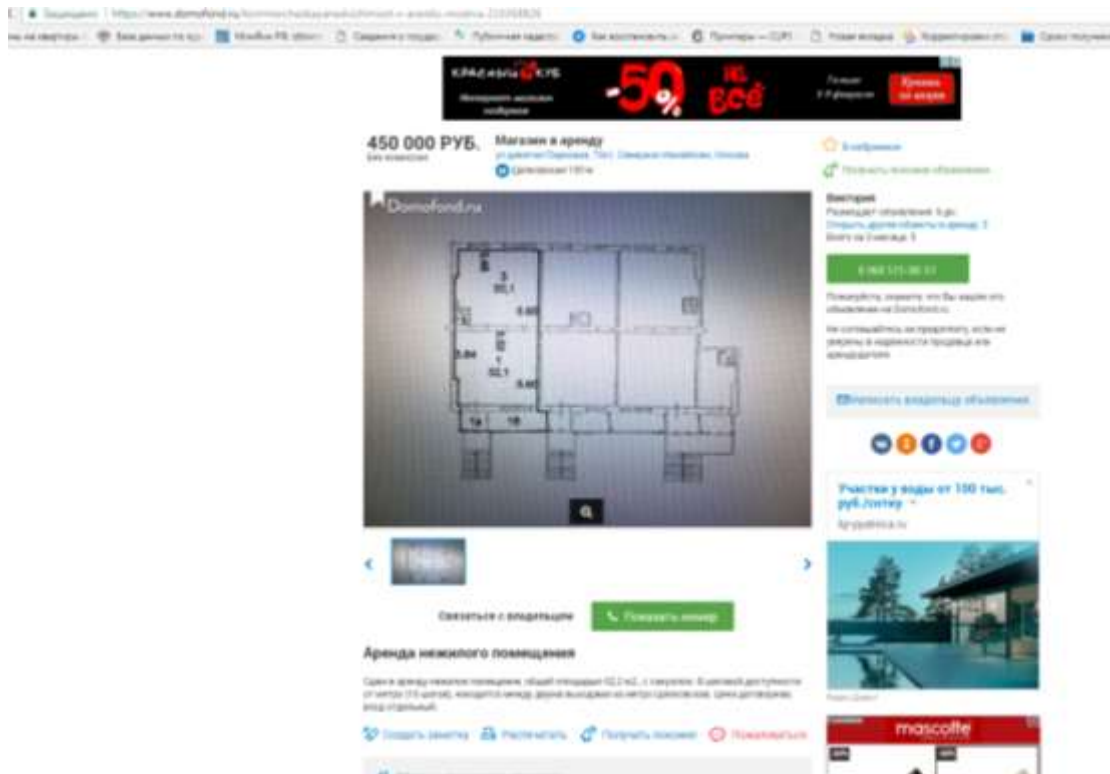
- Перовская 130 м
- Целевская 1,9 км
- Покосовые 3,4 км
- Измайловская 1,2 км
- Патриотский 3,1 км
- Нахимова 3,9 км

Это предложение [Последние предложения](#)

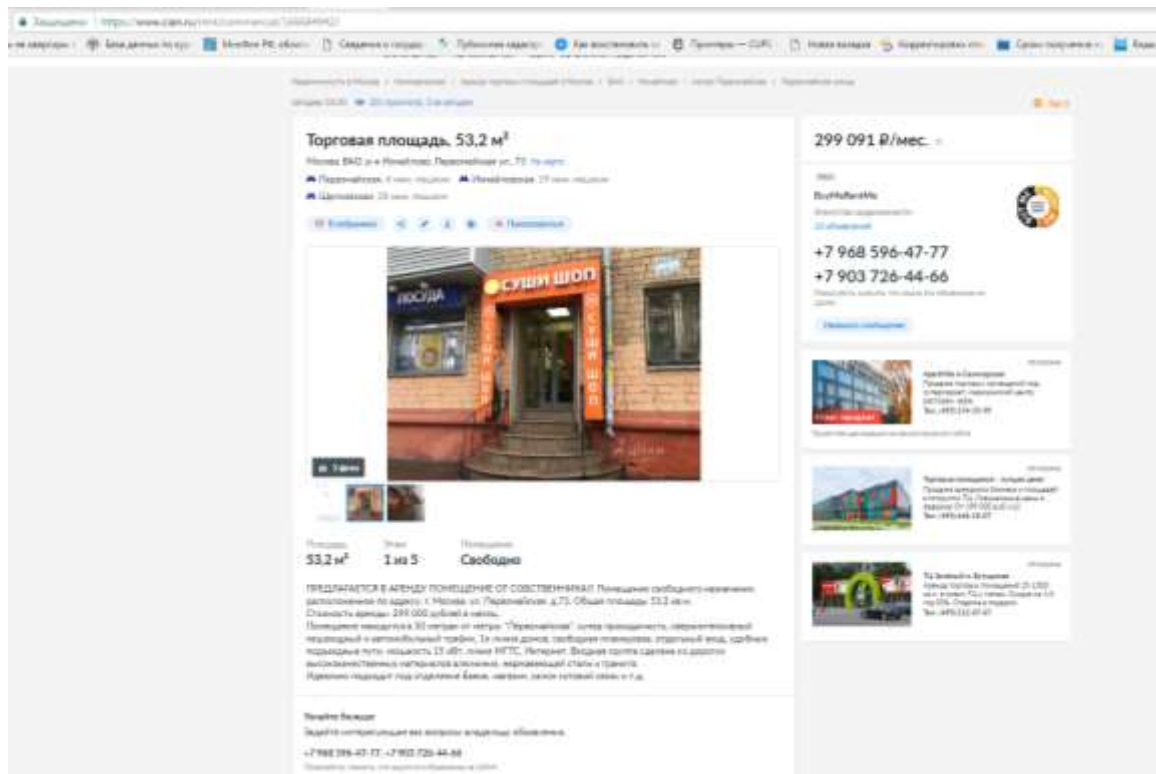


Доходный подход

Аналог №1



Аналог №2



Аналог №3

Зашли в: <https://www.cdek.ru/properties/objects/4213507/>

База данных по ауд. Мобильный телефон Саймык и торг. Публичная кадастр. Как восстановить? Прямая — СДРП Обновить карту Карта-проекторы.итс. Дрон-поддержка.итс

Панель инструментов: Панель инструментов: Добавить панель инструментов: Москва - 840 - 1 - Объекты - Москва/Панель инструментов - Панель инструментов

Москва, 840 - 1 - Объекты - Москва/Панель инструментов - Панель инструментов

Торговая площадь, 55 м²
Москва, 840 ул. Исааковская, Паранькинская ул., 81 10 этаж
Паранькинская 1 этаж, Москва

350 000 Р/мес. +

ИД: 007179
+7 916 694-11-81
Позвоните сейчас или оставьте заявку на звонок

ЦЕНА ИД 307779

Площадь: **55 м²** Этаж: **1 из 12** Полностью: **Свободно**

Сдам в аренду ПСМ у м.Исааковская, по адресу: ул. Паранькинская д.81 Паранькинская 1-й этаж с отдельным входом 55 м². Вылет на фасад, внутреннее остекление. Прямая аренда от собственников. Длительный договор. Промышленная зона. Площадь - 55, 4 кв.м. Цена аренды: 350 000 рублей/мес. НДС. Без комиссии.

Укажите бизнес
Задайте категорию объекта и выберите подходящий бизнес.
+7 916 694 11 81
Позвоните сейчас или оставьте заявку на звонок

Москва, 840 ул. Исааковская, Паранькинская ул., 81
Паранькинская 1 этаж, Москва

Панель инструментов: Добавить панель инструментов: Москва - 840 - 1 - Объекты - Москва/Панель инструментов - Панель инструментов

История объектов:

- История объектов**
Прямая аренда от собственников. Торговая площадь. Москва и Чертановская ул. - 1 этаж. Свободно. Торговая площадь - 55 кв.м. Цена аренды: 350 000 руб/мес. НДС. Без комиссии.
№: 0070-004-03-07
- История объектов**
Торговая площадь. Москва и Чертановская ул. - 1 этаж. Торговая площадь - 55 кв.м. Цена аренды: 350 000 руб/мес. НДС. Без комиссии.
№: 0070-004-03-07
- История объектов**
Прямая аренда от собственников. Торговая площадь. Москва и Чертановская ул. - 1 этаж. Свободно. Торговая площадь - 55 кв.м. Цена аренды: 350 000 руб/мес. НДС. Без комиссии.
№: 0070-004-03-07

Корректировка на торг

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Корректировка на площадь



Рис. 57.

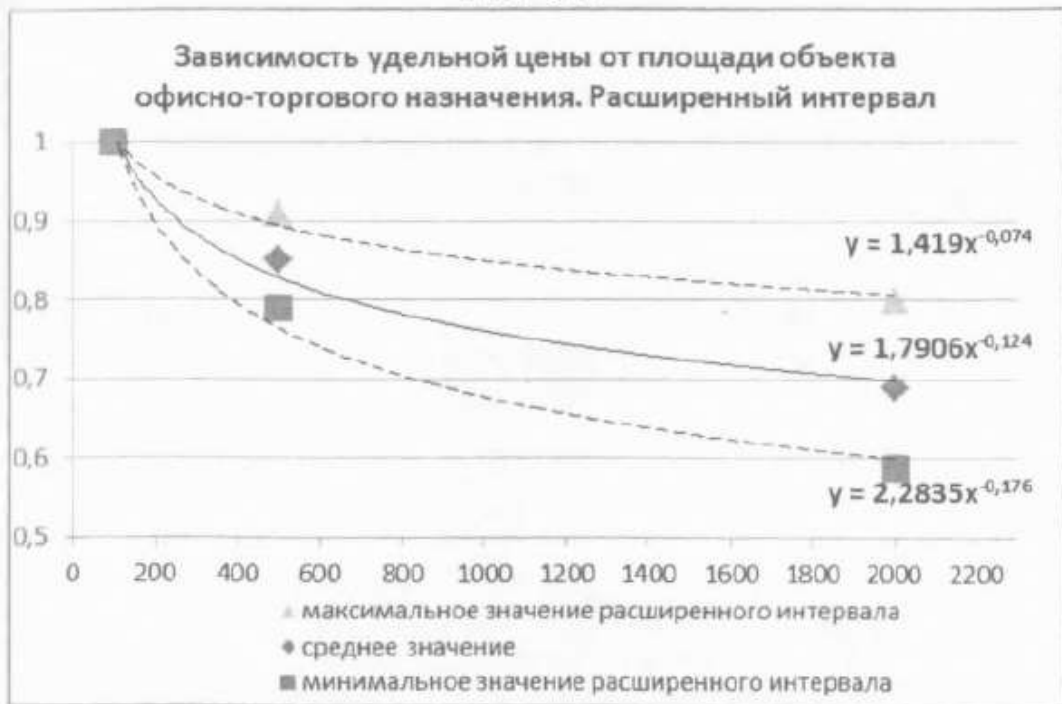


Рис. 58.

Недозагрузка

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

Ожидаемая текущая доходность

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0% 11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0% 12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3% 12,3%

**Границы расширенного интервала значений
ожидаемой текущей доходности недвижимости на
ближайшие 5 лет**

Таблица 56

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3% 14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4% 14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	8,6% 15,0%

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технико-экономические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество зданий, выгоднее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество зданий, негустое местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанное с падением стоимости (см. [структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов Statsoft на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или от хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Ставки капитализации

Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10,2%, показывая за год снижение на -0,3% (процентных пункта).

Рисунок 38

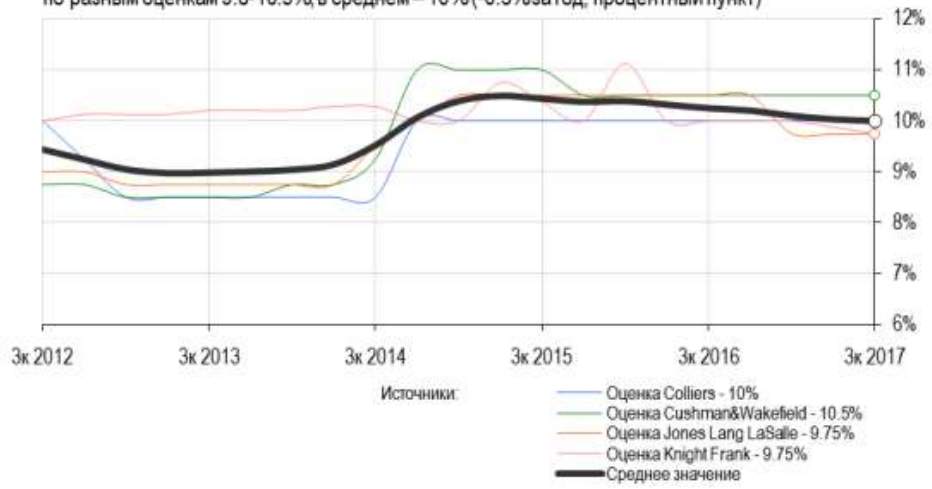


Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Рисунок 31

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:
по разным оценкам 9.8-10.5%, в среднем – 10% (-0.3%за год, процентный пункт)



Расходы на содержание

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

Приложение 3. Копии документов строительного-технического и юридического характера

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: "26" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества с Плющенко Александром Ивановичем от 16.10.2012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество Коммерческий банк "Квота-банк", ИНН: 7744002282, ОГРН: 1027739824881, дата гос.регистрации: 22.05.2002, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 775001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Земляной Вал, д.72, строен.2

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 30,3 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж I, помещение V - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.9-я Парковая, д.18

Кадастровый (или условный) номер: 3-725505

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-03/100/2012-145

Регистратор Лобов А. Ю.

77-АО 198051 РФ