



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

Ассоциация «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»
109028, г.Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1

**Оценщик индивидуальный
предприниматель
Синютин Евгений Николаевич**
*г.Ливны, т.920-808-82-92,
senexpert@rambler.ru*

ОТЧЕТ 5-3/2018

*об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего ЗАО «НАНОТЕХ-АКТИВ»,
по состоянию на 2 апреля 2018 года*



Заказчик: ***ЗАО «НАНОТЕХ-АКТИВ»***

Оценщик: ***ИП Синютин Евгений Николаевич***

Дата ***2 апреля 2018 года***

**составления
отчета**

Дата оценки ***2 апреля 2018 года***

2018

Основные факты и выводы

В соответствии с Договором оказания услуг по оценке 5-3/2018 от 26 марта 2018 года, направляю Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, принадлежащего ЗАО «НАНОТЕХ-АКТИВ»

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, площадью 398,7 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Зеленоград, кор.100 по состоянию на 2 апреля 2018 года округленно, без НДС составляет

13 000 000 рублей
в том числе НДС 1983050,85 рублей.

результаты расчетов различными подходами приведены в таблице ниже

	Сравнительный	Доходный
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.	0,35	0,65
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб.	20617574	8839285
Согласованная рыночная стоимость, с НДС, округленно руб.	13 000 000	

Настоящее заключение и полученную итоговую стоимость необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета и с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

При оценке затратный и доходный подходы не применялись, обоснование отказа от их использования дано в соответствующем разделе настоящего отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в редакции на дату оценки), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) на дату оценки.

Оценщик



ИП Синютин Е.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ	7
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
АНАЛИЗ РЫНКА	19
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	42
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	46
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	55
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	70
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	75
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ.....	76
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	77

Задание на оценку

Объект оценки	нежилое помещение принадлежащие ЗАО «НАНОТЕХ-АКТИВ» <i>(Подробная информация об объекте оценки приведена в разделе его описания)</i>
----------------------	---

Имущественные права на объект оценки	собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Совершение сделки с объектом оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	2 апреля 2018 г.
Срок проведения оценки	С 26 марта по 2 апреля 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<i>См. раздел допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки</i>
Диапазон значения цен	В соответствии с заданием не определяется
Итоговая стоимость	указывать в рублях, без указания диапазона возможных значений

Дата составления отчета об оценке	2 апреля 2018 года
Порядковый номер отчета об оценке	5-3/2018
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оказании услуг по оценке 5-3/2018 от 26 марта 2018 года
Дата осмотра	Осмотр проведен арбитражным управляющим, в связи с банкротством собственника имущества, в целях экономии средств. Допущения связанные с непроведением осмотра лично оценщиком, приведены в разделе допущений.
Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) (в действующих на дату оценки редакциях)

сведения о заказчике оценки и об оценщике

сведения о заказчике

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Наименование (ФИО)	ЗАО «НАНОТЕХ-АКТИВ»
Идентифицирующие данные	ЗАО "НАНОТЕХ-АКТИВ" (ОГРН 1087746155420, ИНН 7735537348, 124482, ГОРОД МОСКВА, ГОРОД ЗЕЛЕНОГРАД КОРП 100) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Ермаков Роман Сергеевич (ИНН 770408778785, СНИЛС 16375543183) - член САУ "Возрождение" (ОГРН 1127799026486, ИНН 7718748282, 107078, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 8 стр. 1, 304). Адрес для заявления кредиторами требований и направления корреспонденции конкурсному управляющему: 109240, г. Москва, а/я 64.

сведения об оценщике

Фамилия имя отчество	Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 109028, г.Москва, Хохловский пер. д.13, стр.1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей Договор обязательного страхования (страховой полис) ответственности № 1700SB4002820 от 23 мая 2017 г. Страховщик: СОАО «ВСК» Срок действия полиса с 1 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.; Также имеется дополнительное (необязательное) страхование сумму 3 000 000 рублей по полису страхования гражданской ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» № 433-521-053020/17 от 29.08.2017г срок страхования до 14 сентября 2018 года
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их	Не привлекались

участия в проведении оценки объекта оценки	
Место нахождения оценщика	303852 Орловская область, г.Ливны, пер.Октябрьский,2 тел. 8-920-808-82-92, E-mail: senexpert@rambler.ru

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Оценщик запрещает публикацию всего отчета или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете без письменного согласия Оценщика.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Осмотр лично оценщиком не производился в связи со значительной удаленностью объектов оценки. Проведение осмотра объектов оценки было поручено арбитражному управляющему, который при интервьюировании оценщиком описал объекты, подтвердив это описание документами и результатами применения средств фотофиксации, примененных при осмотре объектов. Оценщик исходит из допущения о достоверности этой информации, учитывая, что она ни в какой мере не противоречит информации об объектах оценки, полученной из других источников. Каких либо ограничений, связанных с непроведением осмотра лично оценщиком, в рамках настоящей работы не установлено

Применяемые стандарты оценочной деятельности

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки
- 2) Приказы Минэкономразвития России об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 в редакциях на дату оценки
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС»

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

Содержание и объем работ

Применение подходов оценки объекта: для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта 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 и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся 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.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

Оценка стоимости объекта оценки: стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Описание объекта оценки

Имущественные права на объекты оценки:

Оценке подлежит право собственности на нежилое помещение, площадью 398,7 кв.м, расположенное на 4 этаже 4-этажного нежилого здания, расположенного по адресу: г.Москва, Зеленоград, кор.100

В соответствии со ст. 209 ГК РФ :

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом ([статья 129](#)), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Информация о текущем использовании объекта оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки (элементов, входящих в состав объекта оценки):

Оцениваемое помещение- офисное. В настоящее время, часть помещения сдается в аренду по краткосрочным договорам. Все коммуникации, простая отделка, помещения требуют косметического ремонта, старые деревянные рамы требуют замены.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Согласно технической и правоустанавливающей документации, информации представленной заказчиком, нежилое помещение расположено на 4 этаже 4-х этажного нежилого здания.

Ниже приведена экспликация помещения, согласно технического паспорта, а также сведения о здании, в котором расположено помещение.

Зеленоградское ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Зеленоград, кор.100

стр. 1

Часть помещения N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 19.04.2007


Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

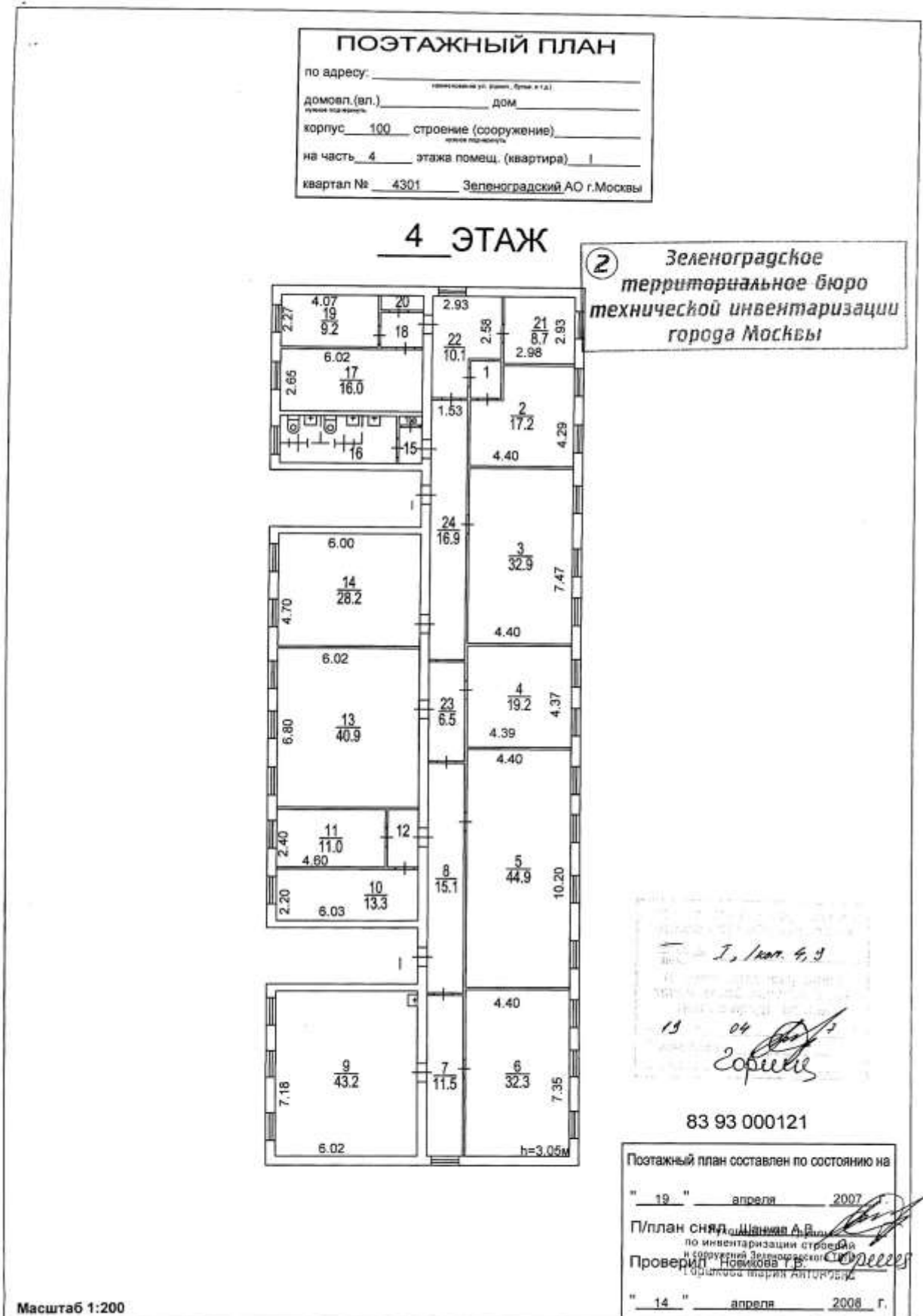
от 11.05.2001 N 553-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	коридор	2,0			2,0			305
	2	кабинет	17,2	17,2					
	3	кабинет	32,9	32,9					
	4	кабинет	19,2	19,2					
	5	кабинет	44,9	44,9					
	6	кабинет	32,3	32,3					
	7	коридор	11,5			11,5			
	8	коридор	15,1			15,1			
	9	кабинет	43,2	43,2					
	10	кабинет	13,3	13,3					
	11	кабинет	11,0	11,0					
	12	коридор	3,6			3,6			
	13	кабинет	40,9	40,9					
	14	кабинет	28,2	28,2					
	15	тамбур	1,5			1,5			
	15а	шкаф встроенный	0,8			0,8			
	16	уборная	9,7			9,7			
	17	кабинет	16,0	16,0					
	18	коридор	2,6			2,6			
	19	пом. подсобное	9,2			9,2			
	20	шкаф	1,4			1,4			
	21	кабинет	8,7	8,7					
	22	коридор	10,1			10,1			
	23	коридор	6,5			6,5			
	24	коридор	16,9			16,9			
Итого по части помещения			398,7	307,8	90,9				
---Нежилые помещения всего			398,7	307,8	90,9				
в т.ч. Учрежденческие			398,7	307,8	90,9				


**Зеленоградское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**



01 93 07 0022822



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Зеленоградское БТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 4301/63 Литер -
по состоянию на 6.07.2007 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02117064		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Зеленоград	
Дом	-	Корп.	100
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	9041,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	3,5	Материал стен	блочные
лестничных клеток	-	Год постройки	1962
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподвал
других помещений	3,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2214,1
Площадь застройки (кв.м.)	3309	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	9041,2 -



01 93 07 0023451

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Нанотехнологии и инновации"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	428,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	428,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
3.01.2001г. N 9300408.

Начальник ТБТИ

И.Г.Анисимова

15.04.2008

Подпись

Исполнитель

Старостина В.В.

15.04.2008

Подпись



Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений Зеленоградского ТБТИ
Горшкова Мария Антоновна

Горшкова

Определение износа здания

Накопленный износ – это уменьшение стоимости строительства улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. В рамках затратного подхода износ используется для учета различий в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ является результатом естественного износа в процессе эксплуатации, выражающегося в ветхости, сухом гниении, трещинах, ржавчине или конструктивных дефектах зданий, сооружений, оборудования.

Физический износ разделяется на устранимый и неустрашимый.

Устранимый физический износ воздействует на объект в том случае, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Устранимый физический износ обычно относят за счет плохой эксплуатации, поэтому его еще называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики имущества. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Неустрашимый физический износ – естественный износ, возникающий в процессе эксплуатации и временного старения зданий. Затраты на его устранение не увеличивают в адекватном размере рыночную стоимость объекта. В целях определения этого типа износа мы учитывали возраст помещения и его фактическое состояние. Срок службы объектов недвижимости в целом зависит от долговечности его составляющих конструктивных элементов. В зависимости от типа конструкций, вида примененных основных материалов, для них установлены нормативные усредненные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Определение физического износа зданий

Накопленный износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена стоимость нового строительства оцениваемого сооружения в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

В практике оценки применяются несколько методов определения износа зданий и сооружений:

- метод срока жизни;
- метод разбивки.

Метод разбивки на виды износа заключается в рассмотрении и учете всех видов износа. Для физического и функционального типов износа необходимо различать исправимый и неисправимый износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость объекта.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Метод срока жизни используется как для расчета совокупного износа, так и для вычисления какого-либо одного вида износа. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы.

Наиболее доступным методом определения износа в рамках настоящей оценки является метод срока жизни.

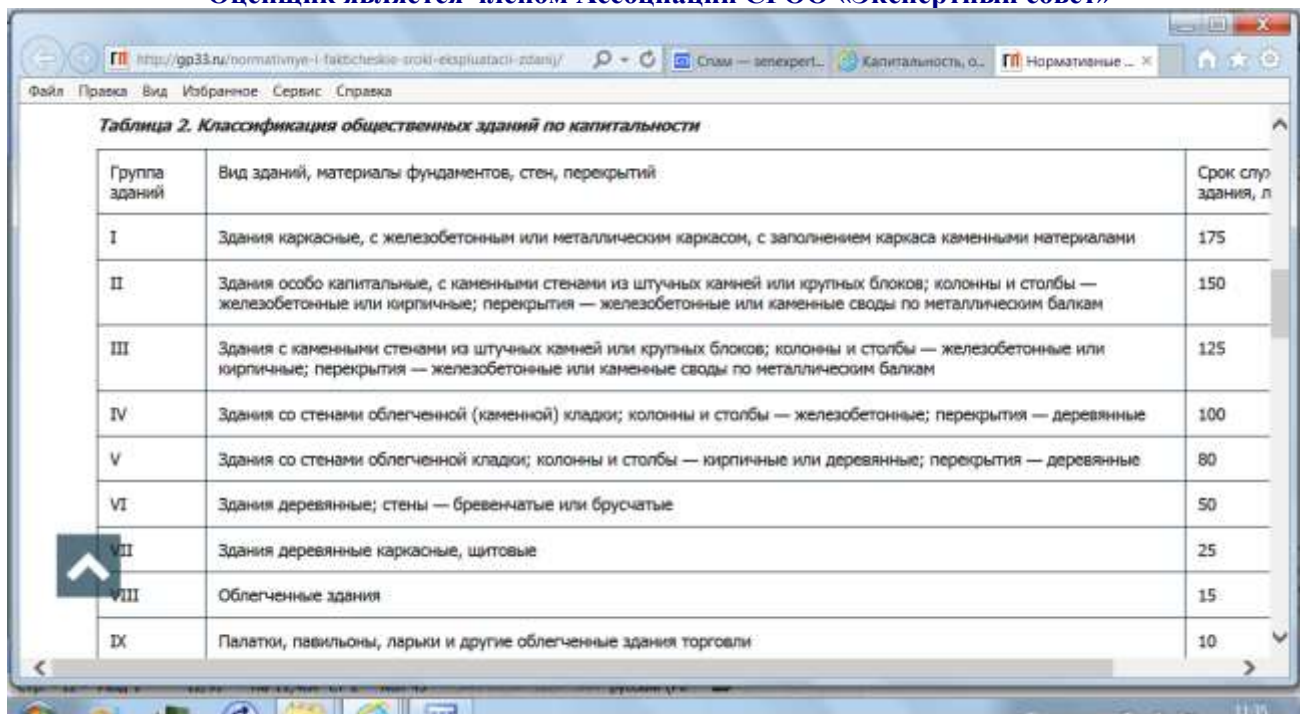
Срок жизни (нормативный срок службы) — это календарная продолжительность функционирования конструктивных элементов и помещения в целом, при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта.

Для безотказного пользования зданием необходимо периодически заменять (или восстанавливать) некоторые конструктивные элементы и системы инженерного оборудования (например, полы, деревянные перекрытия, системы водоснабжения и др.). Соблюдение правил технической эксплуатации в решающей мере определяет выполнение нормативного срока службы конструктивных элементов и помещения в целом. Например, стальная кровля рассчитана на 15 лет службы, при условии, что каждые 3-5 лет она окрашивается. Нарушение этого правила вдвое укорачивает срок службы стальной кровли.

Изнашивание зданий и сооружений заключается в том, что отдельные конструкции, оборудование и здание в целом постепенно утрачивают свои первоначальные качества и прочность. Определение сроков службы конструктивных элементов является весьма сложной задачей, поскольку результат зависит от большого количества факторов, способствующих износу. Поэтому нормативные сроки службы зданий зависят от материала основных конструкций и являются усредненными. Действующие нормы (таблицы 1 и 2) предусматривают различное количество групп капитальности для производственных (4 класса), общественных (9 групп) и жилых зданий (6 групп).

Срок службы здания зависит как от условий эксплуатации, так и от стратегического выбора проектировщиков. Можно построить относительно дешевое здание, но в течение всего срока эксплуатации нести значительные затраты по его поддержанию в приемлемом техническом состоянии. А можно возвести здание, в котором в течение всего срока службы практически не потребуются проводить обслуживание и ремонт, но стоимость такого объекта будет несоизмеримо больше по сравнению с разумными затратами на техническую эксплуатацию.

Под физическим (материальным, техническим) износом конструктивного элемента или здания понимается утрата первоначальных технических свойств под воздействием различных факторов. С течением времени происходит снижение прочности материалов, устойчивости конструктивных элементов, ухудшаются тепло- и звукоизоляционные, водо- и воздухопроницаемые качества ограждающих конструкций, стираются, ржавеют отдельные элементы.



Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, л
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

<http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdanij/>

Объект оценки, по описанию наиболее подходит к зданиям 2 группы капитальности. Нормативный срок службы подобных зданий до 150 лет. Объект был возведен в 1962 году, его возраст 56 лет.

Физический износ, определенный методом срока жизни = $56/150 \cdot 100\% = 37\%$

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. Оцениваемый объект в целом соответствует современным представлениям о небольших офисных помещениях. Функциональный износ принимается равным 0.

Внешний (экономический) износ - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. Внешний износ, аналогично функциональному износу, рассматривался для всего здания. В отношении оцениваемого объекта признаков внешнего износа обнаружено не было

Правоподтверждающие и технические документы

Копии свидетельства о регистрации права, техпаспорта, приведены в приложении к отчету. Пользователь отчета может получить данные из этих документов, ознакомившись с приложением к настоящему отчету. Все документы исходили от заказчика и оценщик предполагает их достоверность.

Ниже приведены данные о месторасположении объектов оценки, и их конкретное местоположение на физической карте.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.zelenograd.ru/catalog/dom/46297/ | zelenograd.kor.100 | Зеленоград, микрор... | Яндекс

Главная страница > Справочник > Дома >

Корпус 100

Зеленоград, микрорайон 1

Фото | Как добраться | Информация о доме | Организации (9) | Новости (2)



Координаты для GPS: 56°0'34.035" 37°12'34.14"E

[Уточнить местоположение](#)

ДЕТСТВО Плюс
8 (499) 502-50-05
Пн-Втс 9.00-21.00 Вызов на дом до 16.00

13:56 29.03.2018

https://www.zelenograd.ru/catalog/dom/46297/ | zelenograd.kor.100 | Зеленоград, микрор... | Яндекс

Главная страница > Справочник > Дома >


Корпус 100

Зеленоград, микрорайон 1

Фото | Как добраться | Информация о доме | Организации (9) | **Новости (2)**

- [Йога-клуб "Прорывание"](#)
- [Компания "Дуга и К"](#)
- [Компания "НГ-МДГ"](#)
- [Компания "Политехмет"](#)
- [Охранный фирма "Силькон-Сервис"](#)
- [Полиграфия "Рунав+"](#)
- [Строительная компания «ЗелРемСтрой»](#)
- [Центральное конструкторское бюро "Дейтон"](#)
- [Школа танцев "Безжи Дерри"](#)

Сообщить об ошибке



Координаты для GPS: 56°0'34.035" 37°12'34.14"E

[Уточнить местоположение](#)

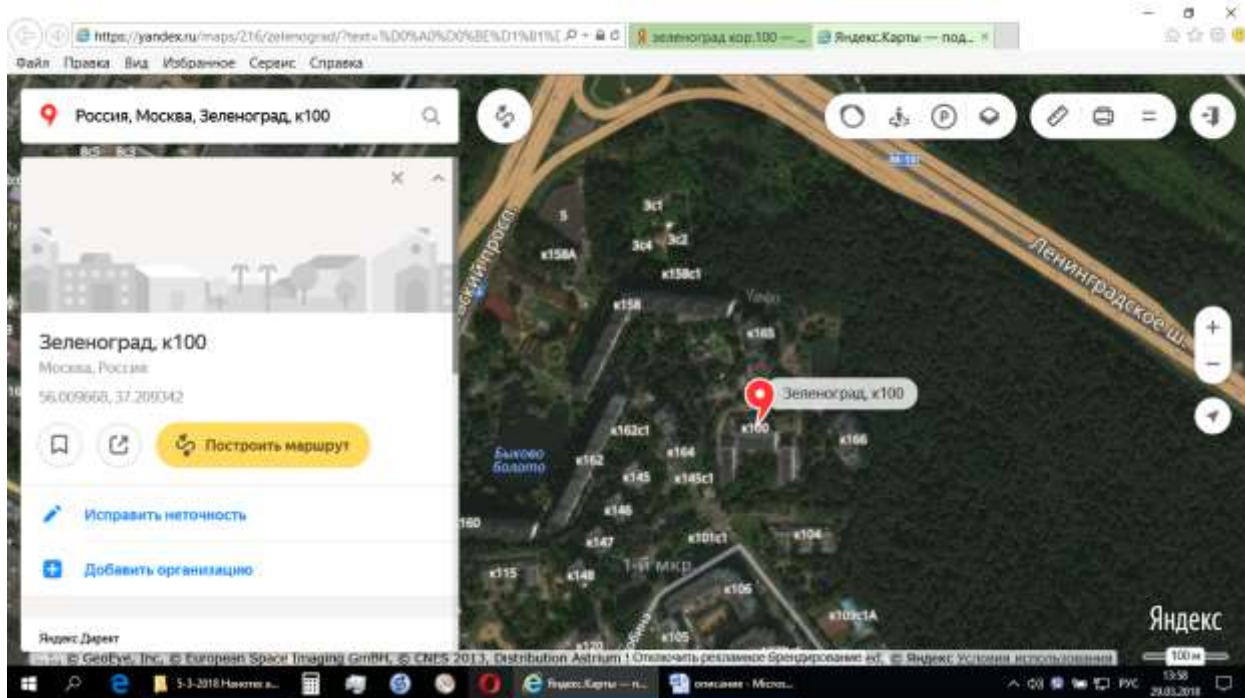
ДЕТСТВО Плюс
СЕМЕЙНАЯ МЕДИЦИНСКАЯ КЛИНИКА
8 (499) 502-50-05
Пн-Втс 9.00-21.00 Вызов на дом до 16.00

Гарантия 10 лет

13:56 29.03.2018

<https://www.zelenograd.ru/catalog/dom/46297/>

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



<https://yandex.ru/maps/>

Описание характеристик местоположения

Описание непосредственного окружения	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Жилые и нежилые объекты
Транспортная доступность	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.
Состояние окружающей среды	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ШУМА	Нет сведений о превышении допустимых норм

Источник информации: анализ Оценщика, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>

Район расположения объекта оценки

Зеленоград (букв. зелёный город; офиц. Зеленоградский административный округ) — один из 12 административных округов Москвы. Расположен в 37 км к северо-западу от центра Москвы. Первый из трёх округов, которые были образованы на территориях, полностью находящихся за пределами Московской кольцевой автомобильной дороги. Один из основных научно-производственных центров советской и российской электроники и микроэлектроники. В настоящее время самый маленький по территории округ Москвы. До присоединения к Москве в июле 2012 года двух новых округов, Зеленоградский округ был самым маленьким также и по численности населения, тем не менее по состоянию на 2016 год Зеленоград, как обособленный населённый пункт мог бы войти в пятерку крупнейших городов Подмосковья (уступая Балашихе, Подольску, Химкам и опережая Королёв) и в первую сотню городов России.

Население около 240 тыс. человек.

По состоянию на 2017 год Зеленоград состоит из пяти районов, включающих в себя территорию двадцати двух жилых микрорайонов (из них один строится, один в проекте), пять промышленных и двух коммунальных зон, Зеленоградского лесопарка и нескольких отдельных населённых пунктов.

Район Матушкино: 1-й, 2-й и 4-й микрорайоны и Северная промзона.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Район Савёлки: 3-й, 5-й, 6-й и 7-й микрорайоны, Восточная коммунальная зона, деревня Назарьево.

Район Старое Крюково: 8-й и 9-й микрорайоны, Южная промзона.

Район Силино: 10-й, 11-й и 12-й микрорайоны, Западная промзона, промзона «Алабушево» технико-внедренческой зоны «Зеленоград».

Район Крюково: 14-й, 15-й, 16-й, 17-й («Жемчужина Зеленограда», строящийся), 18-й, 19-й (микрорайон Крюково), 20-й и 23-й («Зелёный бор») микрорайоны, посёлок Малино, деревни Каменка, Кутузово (она же 22-й микрорайон «Кутузовская слобода»), Ново-Малино и Рожки, резервная площадка под строительство 21-го микрорайона (в том числе «Развалины ЦИЭ»), коммунальная зона Александровка, промышленная зона Малино.

Также условно город принято делить на Старый (приблизительно две трети населения и территории) и Новый город.

Старый город располагается между Октябрьской железной дорогой и Ленинградским шоссе и включает в себя четыре района — Матушкино, Савёлки, Старое Крюково и Силино.

Новый город располагается западнее и южнее Октябрьской железной дороги и состоит из единственного, но самого крупного по населению и территории района Крюково.

Большая часть почтовых адресов в городе (за исключением промышленно-коммунальных зон, 19-го микрорайона, входящих в состав округа других населённых пунктов и нескольких десятков жилых домов в Старом городе) не содержит названий улиц или площадей. Нужный дом определяется по номеру корпуса, в котором первые одна-две цифры обозначают номер микрорайона

например корпус 1106. В нумерации микрорайонов отсутствует номер 13; нумерация корпусов обычно начинается с единицы (за исключением трёх микрорайонов, имеющих нулевые корпуса 100, 200 и 900).

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4>

Анализ рынка объекта оценки

Поскольку тенденции рынка коммерческой недвижимости отражаются и рынками других помещений, а также, учитывая, что тенденции рынка характерны для всей страны в целом, в настоящем анализе учитывается информация и по всем сегментам рынка недвижимости (в том числе по жилой недвижимости, как наиболее информативном индикаторе рынка) и по всем регионам

Ниже приведены данные включающие в себя:

анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и- продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

При анализе рынка оценщик исходил из того, что тенденции свойственные рынку в целом, свойственны также и рынку в районе расположения объекта оценки. В анализе рынка приведены данные, свойственные как для рынка недвижимости России в целом, так и для рынка в Орловской области- в целом, тенденции одинаковы.

Общэкономический обзор

Информация Министерства экономического развития РФ "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/#ixzz4a6depZRW>

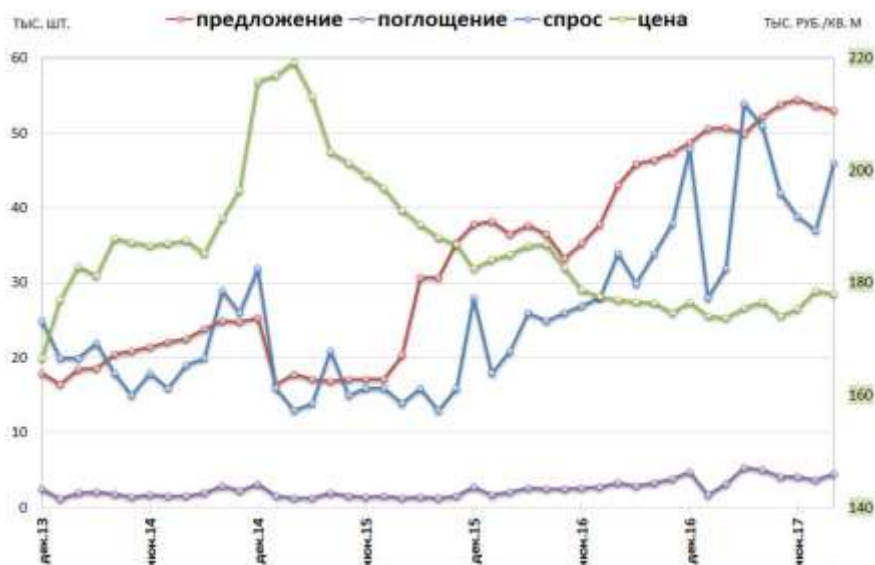
Российский рынок недвижимости

Тенденции, прогноз

В ближайшие пять лет цены на жилье будут снижаться – примерно на 3-5% в год. Инвесторам не следует рассчитывать на восстановление спроса, но вероятность обвала также близка к нулю, считает авторитетный аналитик рынка недвижимости Геннадий Стерник. О том, что цены на недвижимость в России расти не станут, а нас ждет стагнация, мы с вами первый раз говорили осенью 2012 года. Тогда с нами многие пытались спорить. Тем не менее после ажиотажного взлета спроса и цен в конце 2014 – начале 2015 года (как следствие макроэкономических шоков) проявился выраженный тренд к их снижению – и в столице, и в регионах. Он остается неизменным, несмотря на любые меры господдержки и стимулирования спроса на региональных уровнях. Все они приводят к кратковременным всплескам покупательской активности, после которых рынок скатывается к стагнации. Это объективный процесс. Теперь о корректировках. Так, еще прошлой зимой я прогнозировал на основании данных по Москве, что снижение продлится до 2020 года. Сейчас мне уже очевидно, что восстановление начнется не раньше 2022-го.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Давайте посмотрим, что происходит на первичном рынке (см. график 1)

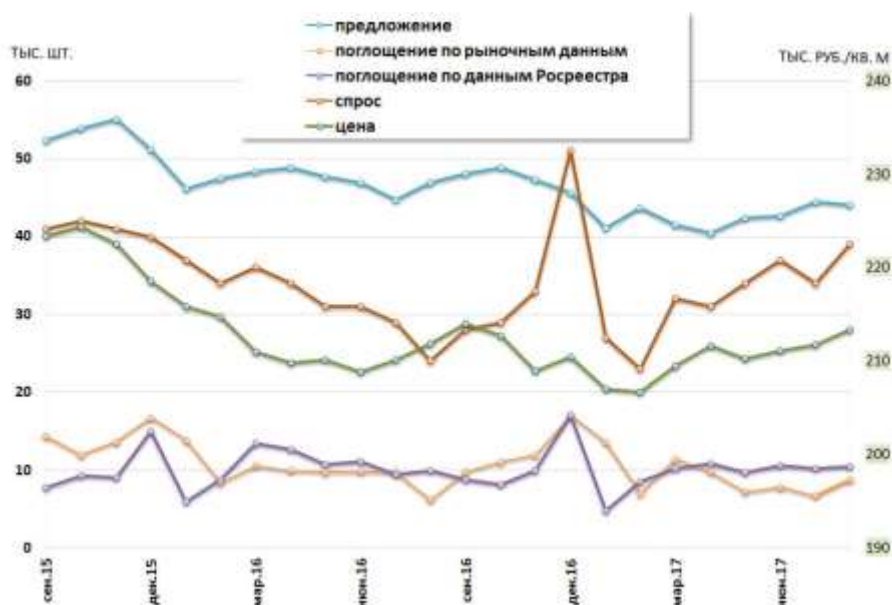


Да, мы можем видеть, что спрос с начала 2016 года увеличивался. Но объемы предложения растут быстрее – спрос за ними угнаться не может. Затоваривание 2015-2016 годов еще сказывается, а застройщики выводят на рынок новые жилые комплексы – это их асимметричный ответ.

Что касается замеченных вами скачков спроса в графике, то они в первую очередь связаны с какими-либо событиями (девальвационный шок, начало субсидированной ипотеки, ожидание ее отмены, снижение ставок банками и т. п.). Также сказывается несовершенство методик сбора данных о спросе: его сложнее всего оценивать. В то же время цены, объемы предложения, количество сделок – это цифры, лежащие на поверхности.

Ждет ли нас в следующем году оживление на вторичном рынке?

– Нет, конечно. Посмотрите на график: кривые спроса и предложения сближаются. Но пересекутся они точно не в следующем году (см. график 2).



В этом году вы не делали доклада о ситуации на региональных рынках. Здесь какие подвижки?

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

– Да, доклад на сей раз не делал, но сведения есть. В целом количество сделок на первичном рынке по объемам поглощения в России за последний год снизилось примерно на 7-8%. Но и разброс показаний значительный. В одних городах имеет место снижение на 10-15%, в других – на все 30. Есть и регионы, показывающие выраженный рост. Правда, в основном это малые города с относительно небольшими объемами строительства.

– От чего зависят объемы поглощения?

– В первую очередь от доходов населения. По этой причине самое заметное снижение покупательской активности и цен – в сырьевых регионах. То есть там, где еще недавно наблюдался взрывной рост объемов жилищного строительства.

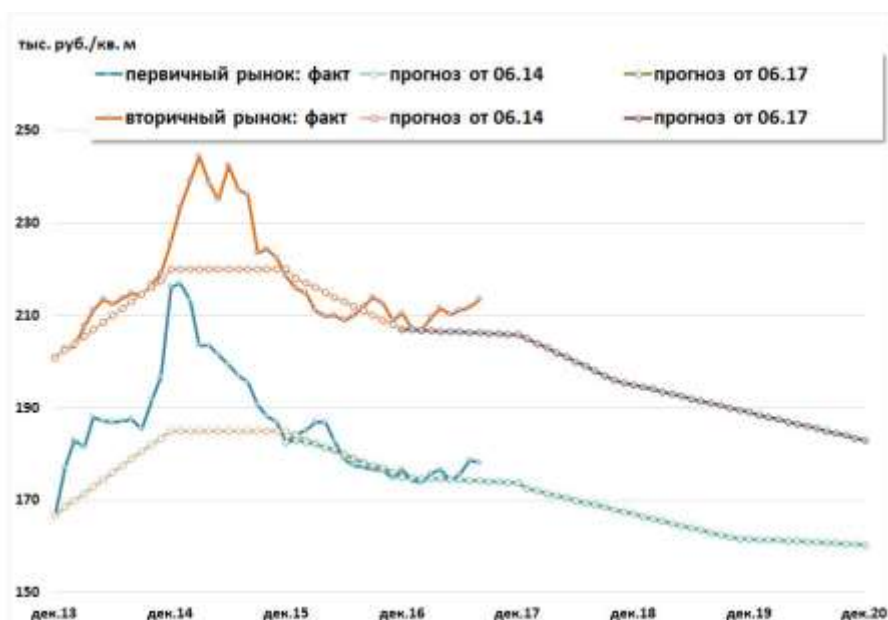
– Не очень обнадеживающие у вас нынче прогнозы...

– Я не считаю их пессимистичными. Бывают неприятности, которые нужно пережить.

Происходит коррекция: те, кто взлетел выше других, более динамично идут вниз. Согласно нашему прогнозному сценарию в Москве, ежегодное снижение цен будет в пределах 3-5%.

Это не обвал, а рабочая ситуация, к которой надо приспосабливаться. С этим можно жить.

Кстати, если вы обратитесь к нашим прошлогодним прогнозным сценариям, то увидите, что на 2017 год я не закладывал столь же существенного снижения, как на 2018-2019-й (см. график 3).



Уходящий год – последний в избирательном цикле. Поэтому все то, что власти так или иначе сегодня пытаются сдерживать, а именно сокращение доходов населения, – себя еще проявит.

– Почему все-таки поворотная точка – 2022 год?

– Пять лет назад, прогнозируя кризис на 2017-2018 годы, мы рассчитывали, что быстро через него пройдем. В данном случае нами учитывались десятилетние циклы Клемана Жугляра (см. диаграмму), «подарившие» нам уже хорошо изученные кризисы 1998 и 2008 годов.

Но все оказалось хуже. Инвестиционный кризис с десятилетним циклом несколько опередил более мощный, структурный, имеющий тридцатилетний цикл. В прошлом году [я уже подробно об этом говорил](#). Это также периодические кризисы с циклом в 25-35 лет, предполагающие смену экономической модели развития страны. При этом 80% периода приходится на фазу роста, 20% – на спад.

Границы циклов размыты, но пока мы все-таки идем вниз. К 2022 году только перестанем падать. Кстати, вы можете заметить, что эти же данные заложены в прогнозных сценарии Минэкономразвития. И я не предлагаю никаких новых версий – просто рассматриваю те, что

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

приняты за основу правительственными экспертными центрами, с точки зрения рынка недвижимости. Ведь в нем как в зеркале отражаются все макроэкономические процессы. Да, восстановление тоже будет быстрым.

Какова вероятность тиражирования реновации в регионах?

– Прямо скажем, она близка к нулю. Нужна бюджетная поддержка. Где регионам ее брать?

– Традиционный вопрос: что делать с недвижимостью – продавать или покупать? А если продавать, то в чем хранить сбережения?

– Если квартира нужна для жизни, а не для инвестиционных целей, – не откладывайте в долгий ящик, покупайте, оптимизируйте, улучшайте жилищные условия. Но если у вас есть излишки жилплощади, продавать их не надо: цены упали, замучаетесь покупателей искать. Сохраняйте, сдавайте в аренду. Переводить квадратные метры в деньги – сейчас гораздо больший риск. Резких движений делать не нужно.

Геннадий Моисеевич Стерник

Управляющий партнер ООО «Стерникс Консалтинг», председатель комитета Московской ассоциации риэлторов по аналитике и консалтингу, член комиссии «Деловой России» по сертификации аналитиков рынка недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, сертифицированный Российской гильдией риэлторов аналитик рынка недвижимости, кандидат технических наук.

<http://www.gazeta.bn.ru/articles/2017/10/16/241968.html>

Коммерческая недвижимость: итоги 2017 года и прогноз на 2018 год

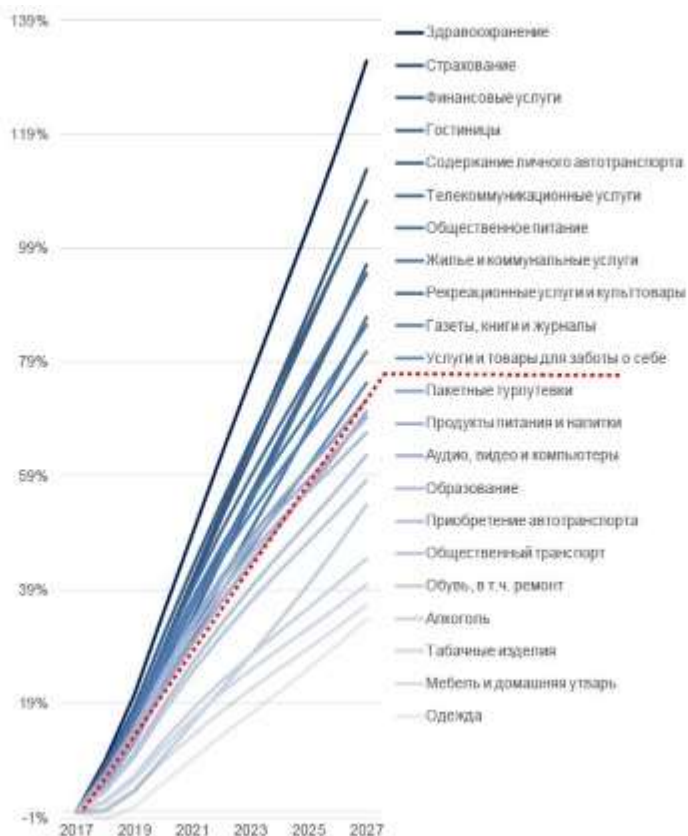
06.03.2018

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield представил итоговый обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 года и предварительные прогнозы развития рынка в 2018 году.

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения, рынок недвижимости оттолкнулся от дна и в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости нащупал дно. На фоне снизившихся ставок заметно вырос объем сделок – в Москве почти 2 млн кв.м офисов сменило арендаторов. Рынок начинает разогреваться, однако не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе. Это означает, что ценовые спрэды продолжат расти, и разрыв между успешными и неудачными проектами увеличится. В ближайшие годы мы станем свидетелями структурных изменений среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

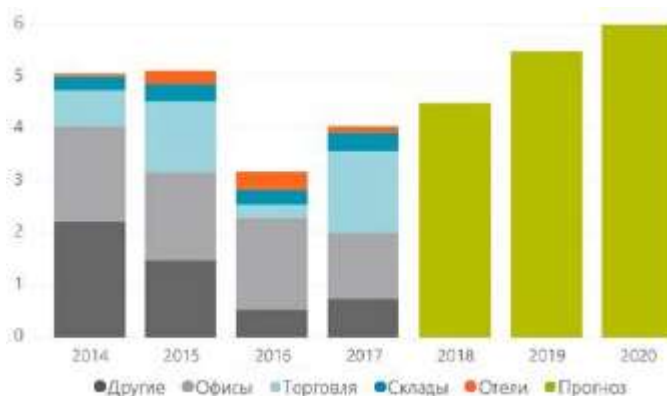
Рост потребительских расходов по отдельным группам товаров и услуг



Структура потребления начнет меняться в пользу большей доли сферы услуг. Это означает, что снизится эффективность традиционных якорных функций в ТЦ. Кроме того, сформируются наиболее быстрорастущие отрасли: финансовый сектор, туризм, медицинские услуги и общественное питание. Традиционные «драйверы» потребительского рынка (одежда, обувь, электроника) продемонстрируют минимальные темпы роста. Это может привести к смене «якорной» модели для торговых центров.

В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля простроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжают доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Объем инвестиций (млрд евро)**



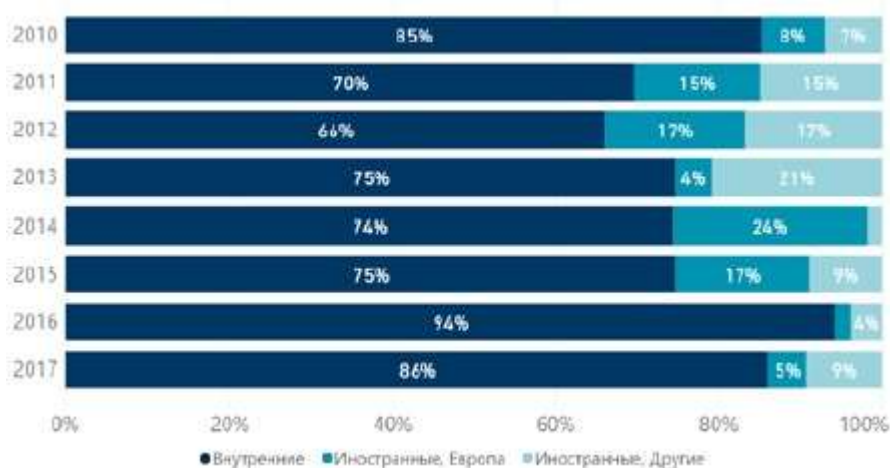
2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости



Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы. На рынке недвижимости по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 годах. По мнению экспертов, доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Распределение инвестиций на рынке коммерческой недвижимости

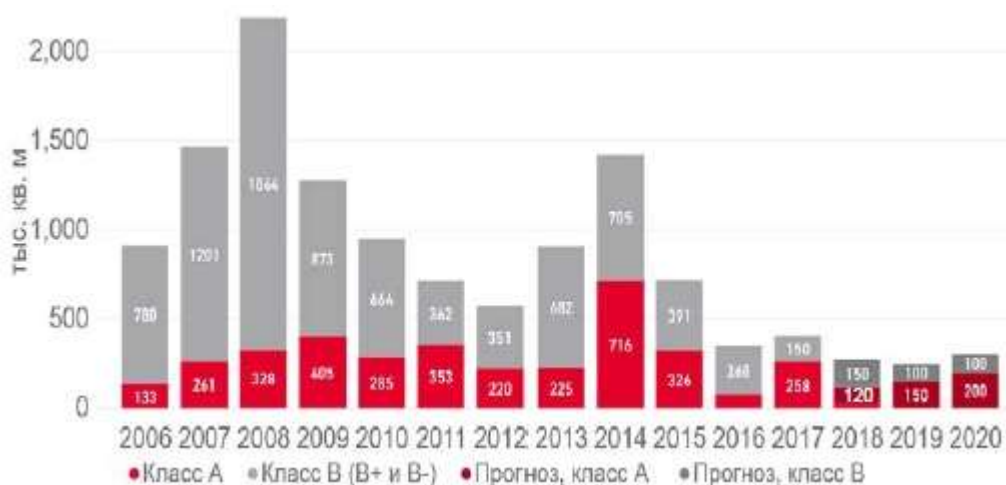


Офисная недвижимость

Несмотря на то, что многие показатели первых трех кварталов 2017 года отставали от показателей 2016, под конец 2017 года ситуация выправилась. Рынок офисов в Москве находится сейчас в нижней точке. В 2018 году ожидается незначительный рост арендных ставок, связанный в первую очередь с инфляционными процессами и вымыванием с рынка лучших предложений. Недвижимость – основной ресурс сокращения издержек для компаний, сталкивающихся с одной стороны с ростом себестоимости продукции, а с другой со сжатием платежеспособного спроса.

В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 годах проекты были завершены. Спад нового строительства прогнозируется и в 2018-2020 годах. В 2018 темпы нового строительства останутся на том же уровне. 2019 год принесет незначительный рост нового строительства. Таким образом, в 2018-2020 годах ожидается низкий уровень строительной активности общим объемом 1 млн кв.м офисных площадей с соответствующей тенденцией к снижению уровня вакансии. Как и ожидалось, по итогам 2017 года общий объем нового строительства составил 408 000 кв.м, 240 000 кв.м из них – это площадь двух башен в «Москва Сити». Было введено 4 офисных здания, одно из которых, не успев выйти на рынок, было востребовано.

Новое строительство по классам офисов



Рекордно высокий спрос на офисы вернулся к докризисным показателям. За четыре квартала 2017 года было заключено 2900 новых сделок общим объемом примерно 1,91 млн кв.м.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

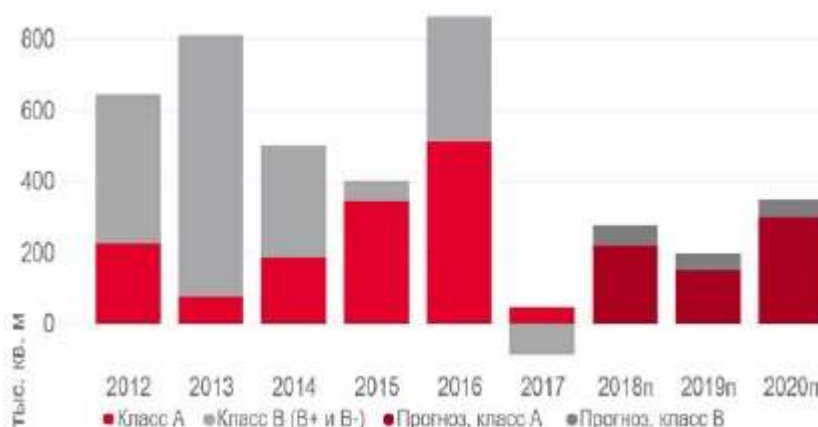
Возвращение к докризисным уровням спроса связано с реализацией отложенного спроса на низком рынке, активностью гос. корпораций. Бизнес адаптировался к новой экономической реальности, оптимизировал стратегии и готов принимать решения на стабилизировавшемся рынке. К тому же завершился пятилетний период после предыдущего всплеска переездов в 2012 году. Крупные сделки (от 5 000 кв.м) составляют 15% от спроса. Это приобретение нескольких зданий целиком и отдельных блоков в бизнес центрах. Самыми активными и заинтересованными в переезде индустриями в 2017 году являются компании секторов ИТ и ПО (21%), Банки и Финансы (13%) и Розничная торговля (11%). После рекордно высокого спроса в 2017 году, ожидается небольшое падение спроса на офисные помещения в 2018 году и в 2019 году показатель будет держаться на аналогичном уровне.

Самые активные сектора бизнеса по заключенным сделкам в 2017 году



В первой половине года отмечалось высокое отрицательное поглощение, однако, по итогам 2017 года ситуация выправилась и востребованность дополнительных офисных помещений только продолжит расти.

Объем поглощения офисов (по классам)



«Москва-Сити» – самый востребованный субрынок Москвы в 2017 году. В то время как многие субрынки становятся менее привлекательными, офисы с центральным местоположением, таким как субрынки Шаболовский, Белорусский и Сити все более востребованы. Самым привлекательным является субрынок «Москва-Сити». Большое влияние на высокое поглощение в субрынке Сити оказал четвертый квартал 2017 года. Объем предложения увеличился на 239 000 кв.м, а вакансии осталась на прежнем уровне ввиду

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
высокого спроса. Таким образом, как только в Сити появились новые качественные площадки по хорошим ставкам и условиям, спрос сразу покрыл предложение.

Самые востребованные субурбки Москвы в 2017 году



Вакансия в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-») стабильна. В 2018-2020 годах аналитики компании Cushman & Wakefield ожидают снижения вакансии в классе «А». Ввиду стабильно низкого нового офисного строительства и рекордно высокого за последние 5 лет объема сделок, вакансия начала снижаться к концу года и будет оставаться на уровне 12,5% в 2018 году. По итогам 2017 года на фоне отрицательного годового поглощения и высокой доли нового строительства в классе «А», количество свободных офисных площадей превысило показатель 2016 года. Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем меньше уровень вакансии.

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок аренды по сделкам, заключенным в 2017 году составил 17 848 рублей за кв.м в год. Средневзвешенный долларový эквивалент ставок аренды – \$307 за кв.м в год. Это исторический минимум арендной ставки на офисы в Москве. В 2018-2020 годах эксперты Cushman & Wakefield ожидают увеличение арендных ставок на уровне инфляции ввиду стабильного курса рубля и отсутствия экономических предпосылок для активизации рынка.

Доля долларовых договоров аренды в целом на офисном рынке обновила исторический минимум (показатель постепенно снижается с 98% в 2014 году, 18% по итогам 2015 года и до 7% – в 2017 году). Доля долларовых договоров в 2017 в классе «В» составила лишь 1,2%. Доля долларовых договоров аренды в классе «А» – 23% (показатель вырос относительно прошлого года, когда договора в валюте составили 18%).

Торговая недвижимость

Темпы нового строительства на рынке торговой недвижимости замедлились. В 2018 году ввод новых площадей будет оставаться низким, а фокус девелопмента смещается в сторону небольших торговых центров – объектов районного масштаба. Стали заметны первые

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

положительные изменения на фоне оздоровления рынка – постепенное снижение уровня вакансии, начало роста индикатора «прайм» арендной ставки.

Спад строительной активности наблюдается как в Москве, так и в России в целом. За 2017 год было введено в два раза меньше торговых площадей, чем в 2016 году – 16 торговых объектов общей арендуемой площадью 616 000 кв.м – что является рекордно низким значением за 10 лет. Внимание девелоперов обращено скорее к существующим объектам, чем строительству новых – идет реконцепция и расширение уже существующих торговых центров. Так, в регионах России основная доля нового строительства (почти 60%) пришлась на новые фазы уже существующих проектов.

Эпоха суперрегиональных и региональных моллов прошла. Рост в этом формате будет теперь скорее органическим (за счет расширения существующих средних и крупных объектов). Строительство районных и локальных торговых объектов представляется наиболее оптимальной стратегией в существующих условиях рынка – небольшие площади быстро заполняются арендаторами, ежедневные покупки устойчивы в кризисный период и не подвержены конкуренции со стороны растущих онлайн продаж. Подобный подход также доказывает свою успешность на западных рынках. Например, в США малые форматы торговых объектов – наиболее активно растущий сегмент в последние годы.

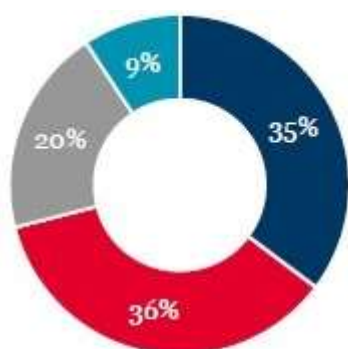
На конец 2017 года средний размер существующего торгового центра составляет 36 800 кв.м, тогда как средний размер торгового объекта, планируемого к открытию в 2018 году, составляет всего 28 500 кв.м.

Структура рынка по размеру торговых объектов (все регионы РФ, включая Москву)

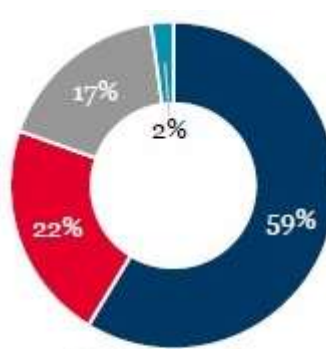
По количеству торговых объектов

Существующие

Планируемые к открытию в 2018 году



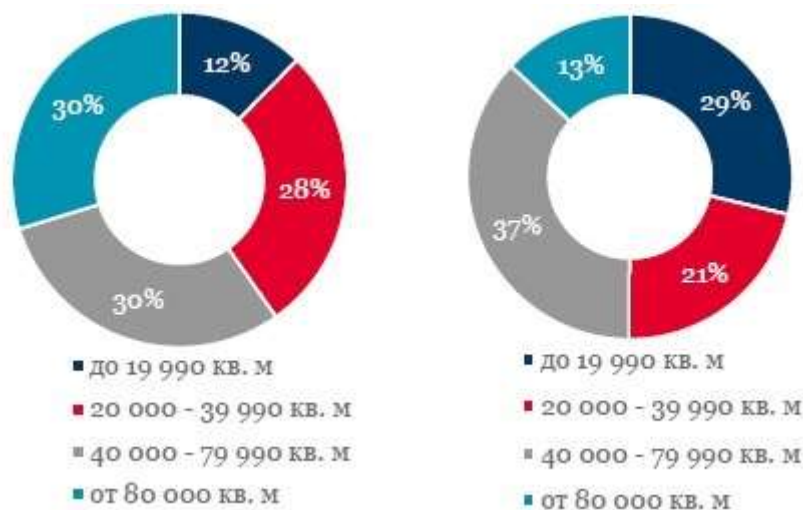
- до 19 990 кв. м
- 20 000 - 39 990 кв. м
- 40 000 - 79 990 кв. м
- от 80 000 кв. м



- до 19 990 кв. м
- 20 000 - 39 990 кв. м
- 40 000 - 79 990 кв. м
- от 80 000 кв. м

По площади торговых объектов

Существующие Планируемые к открытию в 2018 году



Тенденция смещения фокуса девелоперов со строительства крупных объектов на проекты меньшей площади очевидна при анализе структуры планируемых к вводу проектов. Динамичнее всего увеличивается доля небольших районных торговых центров площадью до 20 000 кв.м, причем как по количеству объектов, так и по суммарной площади. Ритейлеры также, как и девелоперы не отстают от современных реалий рынка, активно развивая мини-форматы («Мой Ашан», AV Daily, «Детский мир», Leroy Merlin и др.).

В ближайшие два года восстановления строительной активности на рынке торговых площадей не ожидается. В основном будут открываться небольшие торговые центры и 1-2 крупных проекта в год. В 2018 году новое строительство останется на уровне 2017 года. Наиболее вероятно, что откроется только один крупный объект – «Каширская Плаза» (GLA – 71 000 кв.м).

Ритейлеры находятся в поисках новых эффективных форматов. Крупные операторы продолжают умеренную экспансию. Наиболее активно развивающимися игроками рынка являются продуктовые сети. Активное развитие получил относительно новый для российского рынка формат фудхоллов и гастропространств. В данный момент в Москве открыто 8 объектов данного формата, все чаще анонсируются новые проекты, в том числе в составе операторов торговых центров (ТЦ «Пятая авеню», «Никольская плаза», торговые центры «Золотой Вавилон»). Фудхоллы становятся трафикообразующими арендаторами и новыми центрами притяжения для торговых объектов. Продуктовые ритейлеры, ранее работавшие в нескольких форматах (гипермаркет, супермаркет, минимаркет и др.) отказываются от развития наименее успешных концепций. Так, «Окей» продал магазины формата супермаркет, а X5 выставили на продажу «Перекресток Экспресс». Российские бренды объявляют о планах международной экспансии – «Леонардо», «Даблби», «Ташир Пицца», Gulliver, Alex Fitness. Некоторые международные ритейлеры, вышедшие на российский рынок в 2017 году, сразу начали активную экспансию – японский бренд Miniso заявил о планах выхода в регионы и об открытии 100 магазинов до 2019 года, Under Armour помимо Москвы запустил магазины в Санкт-Петербурге и Екатеринбурге.

2017 год стал периодом стабилизации ситуации на рынке торговых помещений. Коммерческие условия в целом по рынку оставались на одном уровне, а «прайм» сегмент показал первые

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка. Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах Москвы остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика разнится в различных ТЦ - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	MIN	MAX
Гипермаркет (продовольственный якорь)	–	8 000
DIY-гипермаркеты	–	10 000
Развлекательный центр	–	14 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	–	15 000
Магазины торговой галереи	20 000	180 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни/кафе	20 000	100 000
Фуд-корт	75 000	150 000

** Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки и могут сильно разниться в зависимости от ТЦ.*

Складская недвижимость

2017 год стал переломным для рынка Московского региона. На фоне длительного устойчиво высокого спроса во второй половине 2017 года началось снижение доли вакантных площадей, прекратилось снижение средней ставки аренды. Это положительно повлияло на активность девелоперов. Появились анонсы новых проектов, но реализовывать их предполагается не спекулятивно, а после подписания предварительного договора аренды или продажи складских площадей. В Москве и регионах сохраняется высокий спрос на складские площади. Доля вакантных площадей в Московском регионе снижается. Девелоперы на складском рынке предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В 2018 году тенденция сохранится. Однако резкого роста ставок и сокращения доли вакантных площадей при стабильном спросе ждать не приходится. Рынок останется рынком арендатора, а арендатор готов подождать, когда будет построен удовлетворяющий его требованиям склад в подходящем месте, а не арендовать площади в старом неудобно расположенном складском комплексе. В регионах мы так же наблюдаем ориентацию на built-to-suit. Еще в 2016 году там снизились темпы спекулятивного строительства и стабилизировались ставки аренды, а на рынке Санкт-Петербурга наблюдается дефицит складских площадей из-за чего ставки аренды в этом регионе значительно выше московских. В регионах, как и на столичном рынке, тенденция сохранится. Девелоперы будут меньше строить спекулятивно, предпочитая начинать строительство после заключения предварительного договора аренды или продажи, ставки аренды останутся стабильными, доля вакантных площадей будет медленно снижаться.

На складском рынке московского региона доля вакантных площадей снижается на фоне минимальной арендной ставки и низкой строительной активности. Доля вакантных площадей в Московском регионе в конце 2017 года начала снижаться. Девелоперы отказываются от спекулятивного строительства и предлагают построить складские комплексы под заказчика.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

В 2018 году снижение доли вакантных площадей сохранится, но снижение не будет быстрым. В Московском регионе множество удобно расположенных площадок built-to-suit, и клиенты готовы подождать и получить полностью удовлетворяющий их требованиям склад, а пустующие площади так и остаются свободными.

Доля вакантных площадей, класс «А»



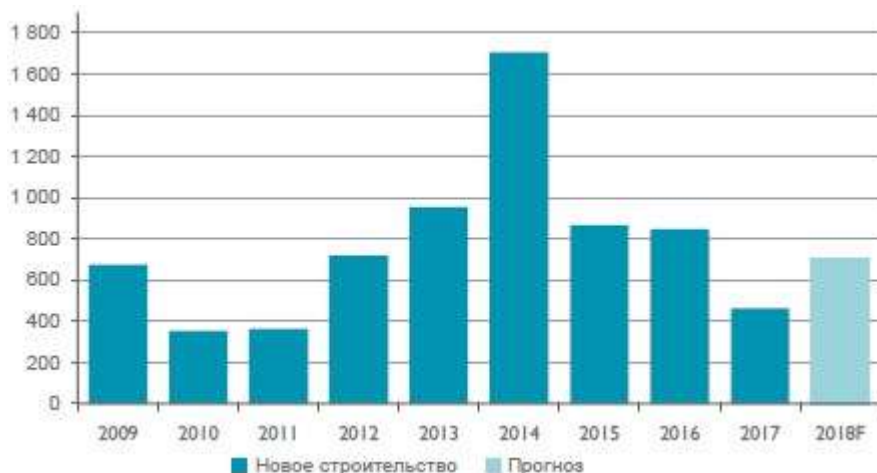
В 2017 году запрашиваемая средняя ставка аренды составила 3 300 руб. за кв.м в год, что на 10% ниже аналогичного показателя 2016 года. Мы не прогнозируем снижение или рост ставок аренды в 2018 году. Для части крупных девелоперов эти ставки комфортны.

Ставка аренды, класс «А» (руб. за кв. м в год)



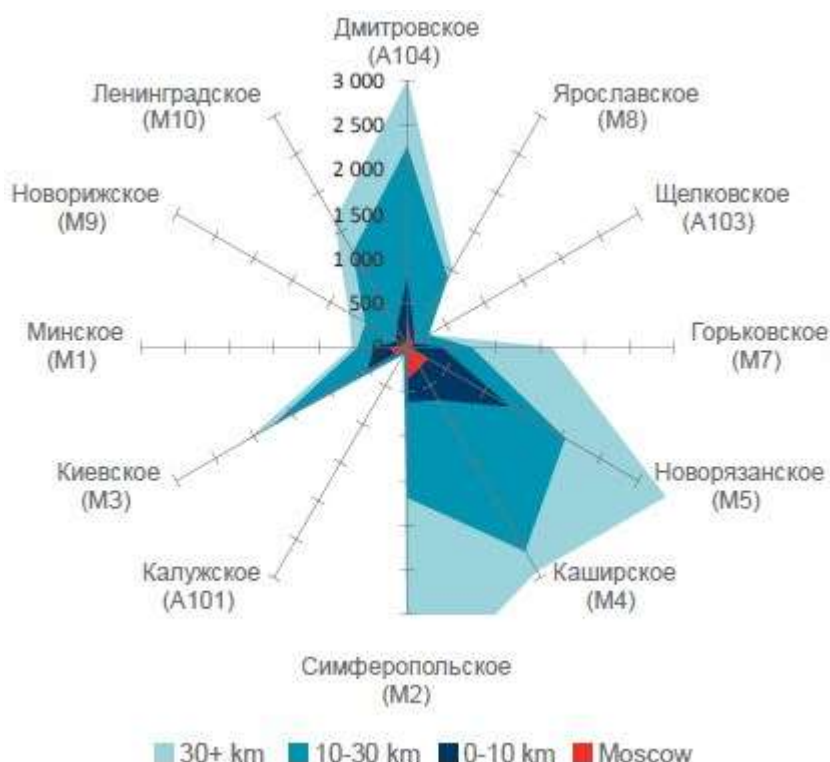
В 2017 году в эксплуатацию было введено 463 000 кв.м новых складских площадей, что на 45% ниже аналогичного показателя 2016 года. В четвертом квартале 2017 года было введено 185 000 кв.м новых складских площадей, что составляет 40% от общегодового прироста. Низкие ставки аренды и большое количество свободных складских площадей не стимулировало девелоперов завершать строительство строящихся объектов и начинать новое. Ситуация улучшилась в четвертом квартале, когда доля вакантных площадей начала снижаться. В 2018 году темпы строительства увеличатся. В Московском регионе будет построено около 700 000 кв.м качественных складских площадей, на 60% из которых уже есть заключенные договора аренды и покупки.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Ежегодный ввод новых складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв.м)**



Распределение складских площадей в столичном регионе не меняется на протяжении длительного срока, однако в среднесрочной перспективе оно может измениться. Это связано с окончанием первого этапа реконструкции Горьковского, Калужского и Ярославского шоссе, снижением цен на землю под строительство производственно-логистических комплексов, реконструкцией дорожной сети между ТТК и МКАД в Москве, ростом активности девелоперов.

Распределение складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв. м)



ТОП-3 направлений по построенной площади складов:

- Симферопольское – 18,9% (4 047 000 кв.м);
- Новорязанское – 15,7% (3 357 000 кв.м);
- Дмитровское – 14,0% (3 001 000 кв.м).

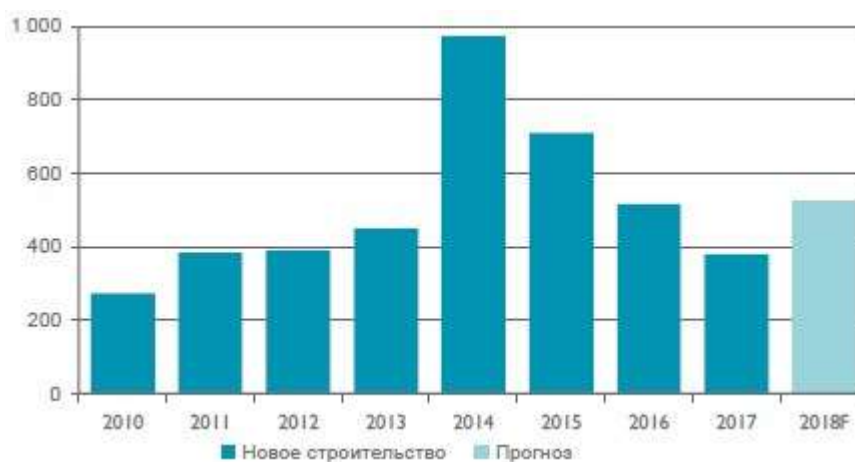
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

В 2017 году было арендовано и куплено 1 229 000 кв.м качественных складских площадей, что соответствует аналогичному показателю 2016 года. Существенным отличием спроса 2017 от 2016 года является снижение количества сделок. По сравнению с 2016 годом количество сделок снизилось на 25%. В 2017 году спросом пользовались склады большой площади. Размер среднего запроса в 2017 году вырос на 25% и составил 16 000 кв.м. Это явилось одной из причин низких темпов снижения доли свободных площадей в регионе. Не найдя готового склада необходимой площади, потребитель заключал договор на built-to-suit. По прогнозам Cushman & Wakefield спрос на складские площади сохранится на уровне 2016-2017 годов. В 2018 году будет арендовано и куплено около 1 200 000 кв.м.

Доля розничных сетей в структуре арендованных и купленных складских площадей в 2017 году составила 51%. В этом сегменте традиционно заключаются сделки на самые большие площади. Средний размер сделки с розничными сетями в 2017 году составил 30 000 кв.м, что почти на 47% выше среднего показателя по рынку. Следует отметить рост доли сегмента «Одежда и обувь» с 5% в 2016 г. до 30% в 2017 и снижение долей сегмента «еда и напитки» с 27% в 2016 до 12% до 2017. Отмечаемая аналитиками Cushman & Wakefield в конце 2016 года тенденция роста спроса на складские площади со стороны производственных и логистических компаний в 2017 году не получила продолжения. После роста их доли в 2016 году до 18% и 16% соответственно, в 2017 году их доля снизилась до показателей 2015 года.

В регионах России спрос на склады остается высоким. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В 2017 году в регионах РФ было построено 377 000 кв. м качественных складских площадей, что на 195 000 кв. м ниже показателей 2016 года. 48% новых складов в регионах России было построено в Новосибирской, Самарской областях и Приморском крае. По темпам строительства эти регионы опередили в 2017 году Санкт-Петербург, который традиционно является вторым, после Москвы по темпам нового строительства. Рост предложения в Санкт-Петербурге оказался самым низким за последние 6 лет. Это привело к дефициту складских площадей и росту запрашиваемых ставок аренды в этом регионе. По предварительным прогнозам, в 2018 году темпы нового складского строительства в регионах будут выше на 30% – будет построено около 525 000 кв.м новых складских площадей. На 57% из них уже заключены предварительные договоры аренды и продажи.

Ежегодный ввод в регионах РФ новых складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв. м)



По объему арендованных и купленных площадей, результат 2017 года в регионах России оказался лучше 2016 года по всем показателям. Объем заключенных сделок увеличился на 72% и составил 626 000 кв.м. На 60% увеличилось количество сделок. Средний размер сделки

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

в 2017 году составил 9 000 кв.м, что выше аналогичного показателя 2016 года на 14%. Таким образом, двухлетний тренд сокращения объема заключенных сделок прекратился. Традиционно, из всех регионов большинство сделок со складами совершается в Санкт-Петербурге. В 2017 году в данном регионе было заключено 30% сделок. Второй регион по объему сделок – Екатеринбург, на этот регион пришлось 24% региональных сделок 2017 года. Аналитики Cushman & Wakefield прогнозируют, что спрос на складские площади в регионах в следующем году сохранится. Объем заключенных сделок со складской недвижимостью будет на уровне 2017 года и составит около 600 000 кв.м.

1. <https://zдание.info/2393/2467/news/11763>

Чего ждать от рынка коммерческой недвижимости в 2018 году

Эксперты четырех ведущих международных консалтинговых компаний ожидают восстановления рынка коммерческой недвижимости Москвы в следующем, 2018 году.

В первую очередь аналитики прогнозируют в столице увеличение ввода торговых и офисных площадей, снижение доли пустующих площадей во всех сегментах коммерческой недвижимости, а также незначительный рост ставок аренды или сохранение их на текущем уровне.

Торговые центры

«Главный тренд — снижение вакантности помещений в торговых центрах»

Екатерина Земская, руководитель департамента торговой недвижимости JLL:

— Главным трендом московского рынка торговой недвижимости в 2018 году будет снижение вакантности в качественных торговых центрах Москвы. В условиях ограниченного ввода новых объектов в 2017 году (около 200 тыс. кв. м) мы ожидаем снижения доли свободных площадей с 7,5% в декабре 2016 года до 5,7% в декабре 2017-го. В 2018 году в действующих ТРЦ также будут постепенно заполняться площади в торговых центрах, введенные в 2015–2016 годах.

Крупные сетевые ретейлеры продолжают свое развитие, тестируют новые концепции и запускают новые форматы. Также мы видим растущий интерес к нашему рынку со стороны новых международных брендов, и всем для этого нужны подходящие площадки в современных профессиональных торговых центрах.

На 2018 год в Москве анонсированы к вводу порядка 300 тыс. кв. м арендуемых площадей в торговых центрах. Самыми крупными событиями будущего года станут ТРЦ на Каширском шоссе (71 тыс. кв. м, девелопер — «ЭНКА ТЦ»), «Остров мечты» (160 тыс. кв. м, девелопер — ГК «Регионы»), «Арена плаза» (20 тыс. кв. м от ВТБ). Примечательно, что из всего списка проектов 2018 года только один является классическим ТРЦ — проект «ЭНКА ТЦ» на Каширском шоссе.

Офисы

«Мы не ожидаем серьезных изменений на рынке офисной недвижимости»

Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank:— Мы не ожидаем серьезных изменений на рынке офисной недвижимости Москвы в 2018 году. По мере ухода с рынка дешевых предложений средневзвешенная ставка вырастет на 3–5% за год: в офисах класса А она составит 24,5 тыс. руб. за 1 кв. м в год без учета НДС и операционных расходов, в офисах класса В — 14 тыс. руб. за 1 кв. м.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Ввод новых бизнес-центров вырастет относительно 2017 года и составит около 500 тыс. кв. м офисов класса А и В. За счет невысокого объема нового строительства, но стабильного чистого поглощения на уровне 600 тыс. кв. м в год **свободные площади продолжают сокращаться и в офисах класса А достигнут значения 16,7%, а в офисах класса В — 12,6%.**

Стрит-ритейл

«Рынок стрит-ритейла продолжит тенденции текущего года»

Ольга Ясько, директор по развитию бизнеса Cushman & Wakefield:

— Рынок стрит-ритейла в 2018 году продолжит тенденции текущего года. В первую очередь это касается помещений в торговых коридорах центра Москвы, которые активно оправляются от последствий программы по благоустройству улиц. В наиболее трудном положении оказался сегмент люксовых операторов — для них отсутствие парковки и полный запрет на движение личного автотранспорта является критичным фактором для развития. Программа по благоустройству города в будущем затронет более удаленные от центра районы столицы, что приведет к улучшению характеристик отдельных помещений, а значит, к их большей ликвидности.

Основной объем спроса по-прежнему формируют и продолжают формировать операторы общественного питания и продуктовые операторы различных форматов. При этом торговые помещения, особенно в периферийных районах города, активно арендуют не только сетевые продуктовые концепции, но также операторы, торгующие отдельными видами продукции — мясной, рыбной, овощной, хлебопекарной и так далее.

Что касается стоимости аренды, то сейчас нет никаких предпосылок к их изменению. А отмечаемые увеличения средних цен по отдельным улицам в большей степени связаны с тем, что с рынка были вымыты наиболее ликвидные предложения.

Склады

«Ставки аренды на склады сохранятся на прежнем уровне»

Элеонора Богданова, региональный директор департамента складской недвижимости Colliers International:

— Прошедший год продемонстрировал нам, что рынок постепенно восстанавливается на фоне сохранения высокого уровня спроса на складские площади. Мы ожидаем, что подобная рыночная активность продолжится и в 2018 году. При этом фокус будет сохраняться на развитие ритейла, в том числе онлайн-ритейла. Не изменится интерес и к большим складским площадям.

Существенный объем готовых складских площадей, большая доля реализованных проектов по схеме built-to-suit сдерживают рост ставок. В следующем году ставки аренды на качественные склады в Московском регионе останутся на прежнем уровне — в диапазоне 3,4–4 тыс. руб. за 1 кв. м в год в зависимости от расположения складского комплекса и объема арендуемого блока. Вакантность при этом продолжит снижаться на фоне низкого объема спекулятивного ввода. Примечательным в этом отношении станет 2019 год, когда на рынок должны будут вернуться складские площади, которые сейчас занимают арендаторы, ожидающие собственные склады, реализуемые по схеме built-to-suit.

<https://realty.rbc.ru/news/5a328ba89a7947863669b012>

CBRE: на рынке офисов вакансии продолжит снижаться, а спрос будет расти

Согласно данным компании CBRE по предварительным итогам первого квартала 2018 года объём прироста нового предложения офисов в Москве составит порядка 40 600 кв.м, что почти в два раза превышает значение аналогичного периода прошлого года. В январе-марте 2018 года были введены в эксплуатацию три офисных здания класса «В».

Динамика объемов новых сделок, нового предложения и доли свободных площадей



Ограниченный ввод нового предложения будет характерен и для последующих кварталов года. Исходя из заявленных планов девелоперов, годовой прирост качественных офисных площадей не превысит 300 000 кв.м. Такой низкий показатель наблюдался в 2016 году (317 000 кв.м), а до этого только в 2003 году (270 000 кв.м) перед началом периода активного развития офисного рынка Москвы. Наиболее значительными объектами, ожидаемыми к вводу в 2018 года, являются МФК «Искра-Парк», бизнес-центр «Амальтея» в Сколково и другие.

По предварительной оценке, объём новых сделок по приобретению и аренде офисных площадей в январе-марте 2018 года составит порядка 280 000 кв.м. Такое значение почти на 20% больше показателя за I квартал 2017 года, что соответствует тенденции постепенного восстановления спроса. Наибольшую активность проявляли компании финансового и ритейл секторов.

Доля свободных площадей в целом на рынке по итогам I квартала продолжит плавное снижение на фоне низкого ввода нового предложения и составит около 13,3% (на 0,4 п.п. ниже значения на конец 2017 года).

Средний диапазон ставок* по предварительным итогам в I квартале останется в диапазонах конца прошлого года:

- Класс «А Прайм» – \$750-850.
- Класс «А» – 18000-30000 руб.
- Класс «В» – 12000-21000 руб.

* За кв.м в год, без учета эксплуатационных расходов и НДС.

Сроки экспозиции (выводы о ликвидности объекта)

Срок экспозиции объекта является фактором конкурентного преимущества. Перезапуск маркетинговой кампании является необходимой составляющей арендной политики. Основываясь на данных о сроках экспозиции объектов на основе анализа сделок аренды офисов класса «А» и класса «В» в Москве за период 2004-2017 годов (более 50 000 записей), 63% всех офисных площадей в Москве сдается в течение полугодия, 80% сдается в течение года.

Доля свободных площадей на рынке перестает быть значимым фактором. Она в меньшей степени влияет на успех или неуспех арендной кампании.

Данные, накопленные за 13 лет наблюдений, позволяют утверждать, что экспозиция офисных площадей подчиняется единому закону. Вероятность сдачи в аренду офисного блока снижается втрое в каждые последующие 6 месяцев.

Доля сданных офисов (класс «А» и «В») в зависимости от срока экспозиции



Состояние рынка влияет на наклон кривой экспозиции. Наиболее характерным является 2008 год, в который более половины сделок с офисами были сделками предварительной аренды.

Ожидаемо, наиболее «быстрыми» годами были 2005-2007, когда в течение полугодия сдавалось более 80%.

2009 год был самым медленным, но, тем не менее за полгода было сдано более 50%. 2015 год практически повторил паттерн 2009 года.

Любопытно, что три квартала 2017 года показывают динамику сходную с 2005-2007 годами, с большой долей «быстрого» рынка и высоколиквидных помещений.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Эксперты Cushman & Wakefield полагают, что это может быть сигналом к разогреву рынка даже при высоком уровне свободных офисов.

Доля свободных площадей на рынке перестает быть значимым фактором, она в меньшей степени влияет на успех или неуспех арендной кампании:

- 30% офисных площадей, экспонирующихся на рынке, относятся к низколиквидным. Это означает, что эффективная доля свободных площадей для Москвы находится на уровне 11-12%.

<https://zдание.info/2393/2420/news/11273>

Описание процесса оценки

Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
2. Беседы с Заказчиком;
3. Анализ рынка объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.
5. Составление настоящего Отчета.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями органов власти, ограничениями на частную инициативу.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ (НЭИ) помещения

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть сооружения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Объектом оценки является офисное помещение на 4 этаже нежилого здания, расположенное в Зеленограде. Объект фактически пригоден для использования. Сложившиеся тенденции рынка показывают, что наиболее эффективное использование таких объектов соответствует их фактическому назначению - в качестве помещения офисного назначения.

По этой причине, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов соответствует их фактическому назначению в качестве офисной недвижимости.

Профессор Коростелов С.П. в своей статье «Определение НЭИ при оценке недвижимости» <http://www.top-ocenka.com/ocenka-mn13.html> предлагает использовать при определении НЭИ рейтинговую (экспертную) таблицу.

С целью отображения проведенного анализа оценщик использовал рейтинговую (экспертную) оценку различных видов использования исходя из наиболее значимых на рынке

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

факторов рассматриваемых при определении вида использования помещения. При оценке были использованы следующие значения:

«+» - положительный результат (благоприятное влияние).

«-» - отрицательный результат (неблагоприятное влияние).

Сводные данные приведены ниже в таблице.

Проверка соответствия возможных вариантов использования объекта оценки критериям наилучшего и наиболее эффективного использования.

Критерии	Виды деятельности		
	торгово-офисное	Производственно-складское	Жилое
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Законодательная разрешенность	+	+/-	-
Физическая осуществимость	+	+/-	+/-
Финансовая осуществимость	+	-	+/-
Максимальная эффективность	+	-	-
Количество соответствий:	6 (количество соответствий – максимальное)	1	1

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

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

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

Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

Метод прямой капитализации

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Выбор подходов к оценке

В соответствии с п.24 ФСО№7 При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения: затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **но не их частей**, например жилых и нежилых помещений;

Иными словами невозможно использовать затратный подход для определения стоимости замещения отдельного помещения внутри целого здания. Для строительства отдельной квартиры необходимо построить целый многоэтажный дом с его инфраструктурой, чердачными и подвальными помещениями, лестничными маршами и подъездами. Выделение из стоимости целого здания доли, приходящейся на строительство в его составе отдельного жилого помещения, требует огромного количества допущений и в конечном итоге ведет к значительному искажению итоговых результатов оценки. В связи с этим затратный подход в рамках настоящей оценки не применяется.

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы:

- в рамках сравнительного подхода –метод сравнения продаж.
- в рамках доходного подхода –метод капитализации

Сведение результатов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

Расчет стоимости зданий и сооружений сравнительным подходом

выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м² общей площади помещения или сооружения, цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м² помещения без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1м³ помещения или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0022-9

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. Оцениваются объекты недвижимости коммерческого назначения и земельные участки. В подавляющем большинстве случаев, коммерческая недвижимость, как и земля представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке коммерческой недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставяемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади объектов недвижимости и отказывается от применения других единиц сравнения.

Подбор аналогов

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Информация о характеристиках данных объектов приводится ниже.

Предложения по продаже объектов аналогов отображены в период оценки, все объявления на момент оценки действительны, поданы в 2018 году.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Все объекты представляют собой офисные помещения, расположены в районе местонахождения объекта оценки.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Аналоги для расчета стоимости

The image shows two screenshots of a real estate listing on the website cian.ru. The top screenshot shows the main listing page for an office space. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing with a gallery of images and a description.

Office (B), 100 m²
в технопарке «Строение 5»
Москва, Зеленоград, ЗелАО, р-н Старое Крюково, проезд 4922-й, 4с5 На карте

8 260 000 Р

ЭЛМА
Агентство недвижимости
32 объявления

Показать телефон
Написать сообщение

РЕКЛАМА
Свежее жилье в ТЦ у метро
Продана арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник, ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.
Тел.: (495) 646-10-07

Площадь: 100 м² Этаж: 3 из 4 Помещение: Свободно Класс: В

Предлагаются в продажу офисные помещения в Технопарке ЭЛМА в городе Зеленоград, 4922-й пр-д, д. 4, стр. 5.

Этаж: 3

Площадь: 100 кв. м.

Энергообеспечение: от 100 Вт на 1 кв. м офисных помещений. Дополнительные мощности подключаются по согласованию.

Помещения имеют различные типы планировок с возможностью перепланировки по желанию клиента.

Технопарк ЭЛМА предлагает индивидуальные условия для якорных резидентов и собственников помещений в виде налоговых льгот на прибыль: 12,5% и налоговых льгот на имущество: 0%

<https://www.cian.ru/sale/commercial/160563037/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The URL is <https://www.cian.ru/sale/commercial/177274656/>. The main heading is "Офис, 155,8 м²" (Office, 155.8 m²). Below it, the location is "Москва, Зеленоград, мкр. 3-й, ЗелАО, р-н Савёлки, к350" (Moscow, Zelenograd, mkr. 3rd, ZelenAO, r-n Savolki, k350). The price is listed as "10 750 000 Р". The listing is from the agency "Авега" (Avega), which has 52 listings. A "Показать телефон" (Show phone) button is visible. A photograph of a modern office hallway is shown. At the bottom, there is a taskbar with the date "5-3-2018" and time "10:31 31.03.2018".

This screenshot shows the same listing page but with the description expanded. The URL remains the same. The price is still "10 750 000 Р". The description includes: "Продается нежилое помещение в Зеленограде площадью 155,8 кв.м" (Non-residential premises for sale in Zelenograd, 155.8 sq.m); "Москва, г. Зеленоград, корпус 350" (Moscow, Zelenograd, building 350); "Помещение занимает половину 1-го этажа жилого дома, расположенного на первой линии домов по Московскому проспекту." (The premises occupy half of the 1st floor of a residential building located on the first line of houses along the Moscow Prospekt.); "Помещение состоит из 4-х апартаментов площадью 35,2, 37,9, 37,9 и 44,8 кв.м, которые по планировке соответствуют 1-2-комнатным квартирам в домах типовой серии II-18-01/12." (The premises consist of 4 apartments with areas of 35.2, 37.9, 37.9, and 44.8 sq.m, which correspond to 1-2 room apartments in houses of the standard series II-18-01/12.); "Помещения отделены от лифтовой площадки общей металлической дверью." (The premises are separated from the elevator landing by a common metal door.); "Апартаменты могут использоваться для размещения офисов, а также для проживания без права регистрации по месту жительства." (Apartments can be used for office placement and also for residence without registration at the place of residence.). The taskbar at the bottom shows the date "5-3-2018" and time "10:32 31.03.2018".

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177274656/>

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Офис (В+), 361 м²" (Office (V+), 361 m²). The location is "Москва, Зеленоград, 3-й микрорайон, ЗелАО, р-н Савёлки, проезд Савелюковский, 4". The price is listed as "28 000 000 Р". The listing includes a "БАНК ЗЕНИТ" logo and mentions "Ипотека от 249 734 Р/мес". There are buttons for "Оставить заявку" (Leave a request), "Показать телефон" (Show phone), and "Написать сообщение" (Write message). A small advertisement for commercial real estate is visible at the bottom right.

This screenshot shows the detailed description page for the same office space. The title is "Офис, 361 м²". The price remains "28 000 000 Р". The description provides extensive details about the office: "Офис в Бизнес центре 'Зеленый Град', 361 кв. м. на 20 этаже. Готовый арендный бизнес, весь этаж сдается в аренду, МАП 340 000 рублей/мес. ГАП 4 080 000 рублей/год, удобное расположение, развитая инфраструктура, хорошее состояние, стены выровнены и покрашены. Хороший вид на две стороны: на Центральный проспект, Префектуру и на Московский проспект, интернет, телефон, охрана, пропускная система, 6 лифтов, БЦ располагается рядом с Префектурой Зел. АО. Рядом парк 'Победы' с фонтанами на берегу водоема 'Ангстрем', центральное отделение Сбербанка, '7 континент'. В здании БЦ располагается несколько кафе, рестораны, аптека, крупнейший медицинский центр в Зеленограде, 2 банка, магазин продуктов, газетный киоск, цветы, м-н подарков и сувениров. Удачное Стратегическое расположение. Хорошая транспортная доступность: Ж/Д станция Крюково в пределах транспортной доступности, регулярно ходят автобусы; так же легко можно добраться до Москвы на автобусе или на электричке. Рядом выезд на скоростную Трассу М11 всегда летит, 15 минут до Международного аэропорта Шереметево, 20 минут до Коровинского шоссе и станции метро Речной вокзал. Площадь 1/2 20 этажа 361 кв.м. + 46 кв.м. с высокими потолками на цокольном этаже, идеально для серверной, архива, склада, располагается рядом с грузовыми лифтами и разгрузо-погрузочной зоной".

<https://www.cian.ru/sale/commercial/170409659/>

Данные по отобранным объектам-аналогам для определения стоимости приведены в таблице ниже.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район расположения	Зеленоград	Зеленоград	Зеленоград	Зеленоград
Местоположение /этаж	кор.100 / 4 этаж из 4	4922-й проезд/ 3 этаж из 4	кор.350/ этаж 1 из 12	Савелкинский проезд,4/ 20 этаж из 28
Функциональное назначение	офисное помещение	офисное помещение	офисные и свободные помещения	офисное помещение
Окружение	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Вид права на объект оценки	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	398,70	100,00	155,80	361,00
Материал стен	панели	металлоконструкции, стеклопакеты	панели	панели
Год постройки (реконструкции)	1962	1972	1965	2005
Состояние	требует ремонта	хорошее	хорошее	отличное
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дата продажи/Дата выставления на торги		2018	2018	2018
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/160563037/	https://www.cian.ru/sale/commercial/177274656/	https://www.cian.ru/sale/commercial/170409659/

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объектов недвижимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	8260000	10750000	28000000
Цена объекта за 1 кв метр	-	82600	68999	77562
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	82600	68999	77562
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-0,13	-0,13	-0,13
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	71862	60029	67479
Дата продажи/Дата выставления на торги		2017	2017	2017
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	71862	60029	67479
Местоположение/этаж	кор.100 / 4 этаж из 4	4922-й проезд/ 3 этаж из 4	кор.350/ этаж 1 из 12	Савелкинский проезд,4/ 20 этаж из 28

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %	-	0,00	-8,95%	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	71862,00	54656,40	67479,00
Общая площадь помещения, кв. м	398,70	100,00	155,80	361,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		3,99	2,56	1,10
Корректировка,	-	-0,07	-0,07	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	66832	50830	67479
Техническое состояние помещения	удовлетворительное требует ремонта	хорошее	хорошее	очень хорошее
Корректировка,		-15%	-15%	-20%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		56807	43206	53983
Валовая коррекция		0,20	0,29	0,13
Степень схожести		0,80	0,71	0,87
Вес аналога		0,3361	0,2983	0,3655
Стоимость 1 кв.м. (руб)		51712		
рыночная стоимость объекта с НДС, руб		20617574		

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние помещения;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

Все объекты находятся в собственности, поправка не требуется

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Поправка на торг в рамках настоящей оценки производится на основании аналитического материала Русской службы оценки А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская Служба Оценки) «Скидки на торг.Реалии кризиса)

Табл. 4. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf

корректировки для продаж офисной недвижимости 13%, для аренды 13%

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась, объекты выставлены на продажу в 2018 году, в пределах типичного для них срока экспозиции.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, поправка на этаж рассчитана по справочнику «Оценщики и эксперты» по таблице, приведенной ниже

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Корректировка на этаж расположения офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ом этаже, — к ценам объектов, расположенных на 2-ом этаже и выше (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8,95	-12 — -9	102

<http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/50-korrektirovka-na-etazh-raspolozheniya-ofisnoj-vedvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-na-1-om-etazhe-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-na-2-om-etazhe-i-vyshe-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Корректировка на площадь для зданий

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания».

.Коэффициент корректировки на площадь

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Корректировка на техническое состояние

Расчет поправки на уровень отделки может производиться по таблице Росстата. Состояние объекта оценки, требующее косметического ремонта, определено, как удовлетворительное, с средним табличным износом 30-50%.

Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"
Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устранимые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

	ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)		
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Состояние аналогов 1 и 2 определено, как хорошее со средним табличным износом 15-30% - поправка для них -15% , состояние аналога 3- очень хорошее, поправка – 20%

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1- валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Вывод: Стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом составляет 20617574 рубля, в том числе НДС 3145054 рубля.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Оценка недвижимости по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что *цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод*, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Период прогнозирования, принимаемый в настоящем Отчете составляет 1 год.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод дисконтирования денежных потоков

Чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости имущества. Но надо всегда учитывать, что при этом, чем длиннее прогнозный период, тем более вероятностный характер носит прогнозирование.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогнозирование за более длительный период времени (по сравнению с методом прямой капитализации), что в условиях нестабильной экономической ситуации в России может носить исключительно вероятностный характер и привести к некорректному результату оценки.

В данном отчёте метод дисконтирования денежных потоков не используется, так как объект оценки можно отнести к категории объектов, приносящих доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, что и будет учтено в методе прямой капитализации доходов.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Методология оценки

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Основываясь на вышесказанном, а также на анализе тенденций развития рынка коммерческой недвижимости при оценке рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$C_0 = \frac{ЧОД}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов по объекту оценки.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. На последнем этапе стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины прогнозируемого ЧОД на коэффициент капитализации.

Определение чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

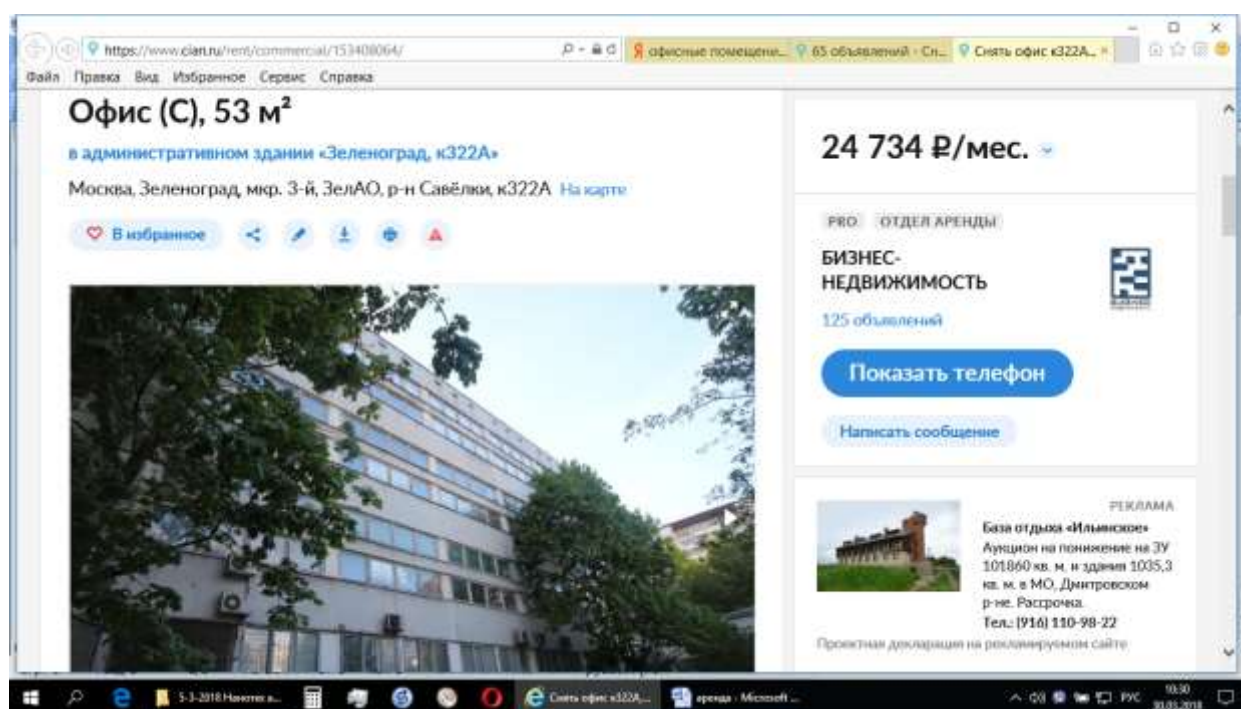
В данном Отчете в качестве альтернативного источника дохода рассматриваются возможные поступления за аренду объекта оценки. Принятые для расчета арендные ставки не включают эксплуатационные расходы.

Определение величины арендной платы будет основываться на анализе сделок по аренде коммерческой недвижимости. Основная цель сравнительного анализа скорректировать рыночную величину арендной платы на отличия оцениваемых помещений от тех, которые сдаются в аренду.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд предложений помещений соответствующего функционального назначения.

Определение ставки аренды

Данные об объектах-аналогах и расчет рыночной ставки годовой арендной платы приведены ниже. Предложения по аренде объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в 2018 году, и на момент оценки цены предложения действительны, указаны с НДС.



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The URL is <https://www.cian.ru/rent/commercial/153408064/>. The listing is for an office space (Офис, 53 м²) with a monthly rent of 24,734 RUB. The space is located on the 3rd floor of a 4-story administrative building in Zelenograd. The listing includes details about the area (53 m²), floor (3 of 4), availability (free), and class (C). The text describes the need for cosmetic repairs and mentions that the rent includes utility expenses. A contact button 'Показать телефон' is visible.

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
53 м²	3 из 4	Свободно	C

24 734 Р/мес.

БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ
125 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153408064/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The URL is <https://www.cian.ru/rent/commercial/170356403/>. The listing is for a free-use space (Свободное назначение, 180 м²) with a monthly rent of 99,900 RUB. The space is located in Moscow, Zelenograd district, 1st district, ZelenAO, near Matushkino. The listing includes details about the area (180 m²), location, and transportation options. The text describes the space as free-use and mentions that the rent includes utility expenses. A contact button 'Показать телефон' is visible.

Свободное назначение, 180 м²

Москва, Зеленоград, мкр. 1-й, ЗелАО, р-н Матушкино, Панфиловский просп., к159

Ховрино, 30 мин. на транспорте
Речной вокзал, 30 мин. на транспорте
Ленинградское шоссе, 21 км от МКАД

99 900 Р/мес.

ФЛЭТ
Агентство недвижимости
18 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение


Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/170356403/>. The page displays a commercial rental listing. At the top, there are several small images of the interior. Below them, the listing details are shown: **Площадь: 180 м²**, **Этаж: 1 из 2**, and **Помещение: Свободно**. The purpose of the room is listed as: **Назначение: салон красоты, парикмахерская, ателье одежды, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, спортзал**. A description follows: **Торг возможен. Отличное месторасположение - 1-ая линия Панфиловского проспекта, рядом выезд на Ленинградское шоссе, автобусная остановка. Помещение с отдельным входом, в хорошем состоянии, находится в отдельно стоящем нежилом здании со своей парковкой. Идеально подойдет для спортивного, танцевального клуба и т.д.** On the right side, the price is **99 900 Р/мес.**, and the agent is **ФЛЭТ** (Agency for real estate), with **18 объявлений**. There are buttons for **Показать телефон** and **Написать сообщение**. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 30.01.2018 and the time as 10:47.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/170358403/>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/140436131/>. The page displays a commercial rental listing for office space. The title is **Офис, от 70 до 670 м²**. The location is **Москва, Зеленоград, ЗелАО, р-н Савёлки, Сосновая аллея, 1с9**. Below the title, there are icons for 'В избранное' and other actions. A large image shows a bright, modern office interior with large windows and a wooden ceiling. On the right side, the price range is **от 35 000 до 335 000 Р/мес.**, and the agent is **PRO** (ID 27241). There are buttons for **Показать телефон** and **Написать сообщение**. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 30.01.2018 and the time as 10:39.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The URL in the address bar is <https://www.cian.ru/rent/commercial/148436131/>. The listing is for commercial premises in Zelenograd, Eastern communal zone. The price is listed as from 35,000 to 335,000 rubles per month. The area is from 70 to 670 square meters, located on the 2nd and 3rd floors, and is free. The listing includes several photos of the premises. The text describes the location, area, and rental terms. A 'Show phone' button is visible on the right side of the listing.

5 фото

от 35 000
до 335 000 руб./мес.

PRO
ID 27241

Показать телефон

Написать сообщение

Площадь: от 70 до 670 м² Этаж: 2 из 3 Помещение: Свободно

Аренда помещений, г. Зеленоград, Восточная коммунальная зона. Сдаются под офисы помещения, расположенные на 2-м и 3-м этажах, 3-х этажного здания. Площадь отдельных помещений : есть 110 кв. м, и 141 кв.м, состоящий из 6 комнат. Стоимость 1 кв. м = 500 руб.. В оплату входят все коммунальные платежи. Въезд на территорию через шлагбаум. Есть охраняемая стоянка, 1 час бесплатно, далее 30 руб. час. Абонемент на месяц стоит 700 руб. Если круглосуточно - 2100 руб. в месяц.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

<https://www.cian.ru/rent/commercial/148436131/>

Сведения об аналогах , расчет арендной ставки и ПВД для объекта капитального строительства приведен в таблице ниже:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район	Зеленоград	Зеленоград	Зеленоград	Зеленоград
Местоположение	кор.100 / 4 этаж из 4	кор.322А/ этаж 3 из4	кор.159/ этаж 1 из2	Сосновая Аллея, 1с/ этаж2 из3
Функциональное назначение	офисное помещение	офисное помещение	свободное назначение	офисное помещение
Окружение	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	398,70	53	180	от 70 до 670
Материал стен	панели	панели	н/у	панели
Год постройки	1962	1965	н/у	н/у
Состояние	удовлетворительное требует ремонта	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/153408064/	https://www.cian.ru/rent/commercial/170358403/	https://www.cian.ru/rent/commercial/148436131/

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения аренды за 1 кв.м с НДС в мес (руб)	-	396	555	500
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	396	555	500
Условия сдачи в аренду	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	396	555	500
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	348	488	440
Дата выставления на торги		2016	2016	2016
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	348	488	440
Местоположение (район)	кор.100 / 4 этаж из 4	кор.322А/ этаж 3 из4	кор.159/ этаж 1 из2	Сосновая Аллея, 1с/ этаж2 из3
Корректировка, %	-	0%	-8,95%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	348	444	440

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь помещения, кв. м	398,70	53	180	от 70 до 670
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		7,52	2,22	1,00
Корректировка, %	-	-7%	-7%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	324	413	440
Техническое состояние помещения	удовлетворительное требует ремонта	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		275	351	374
Валовая коррекция		18,95%	27,91%	11,97%
Степень схожести		81,05%	72,09%	88,03%
Вес аналога		0,336	0,299	0,365
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц с НДС		334		
потенциальный валовый доход с НДС (руб)		1 597 990		

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рассматриваемом случае все помещения передаваемые в аренду находятся в собственности. Поправка не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия сдачи в аренду объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках продажи, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не снимались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Обоснование скидки на торг приведено при расчете стоимости объекта сравнительным подходом поправка на уторговывание принята на уровне – 12%.

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, корректировка на местоположение не требуется, определение размера корректировки на этаж расположения произведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Таблица приведена при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировка на техническое состояние

Определение корректировки приведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом, расчет поправки производится по таблице Росстата. Состояние объекта оценки, требующее косметического ремонта, определено, как удовлетворительное, с средним табличным износом 30-50%. Состояние аналогов определено, как хорошее со средним табличным износом 15-30% - поправка для них -15%.

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Прогноз потенциального валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_0 \cdot S, \quad \text{Формула 1}$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

S – арендуемая площадь;

C₀ – ставка за 1 кв. м арендуемой площади.

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и (при необходимости) последующей продажи объекта. В рамках настоящего отчета длительность прогнозного периода принимается равной 1 году.

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

Оценщик связывает возможную недозагрузку помещения Объекта с текущей сменой арендаторов. В разделе анализа рынка приведены данные о среднем рыночном показателе вакантных площадей, который принимается в рамках данной оценки, как процент недозагрузки - 12,6%.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов.

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода

В процессе эксплуатации объекта собственник несет следующие операционные расходы: платежи по налогу на имущество, отчисления по страховке, формирование резервов на восстановление (ремонт), содержание управленческого аппарата.

По данным УК "Система" ¹, стоимость услуг управляющей компании для бизнес-центров составляет порядка 5-10% от валового дохода объекта.

Под управлением коммерческой недвижимостью рекомендуется понимать следующий комплекс мероприятий:

- текущий брокеридж (поиск и привлечение арендаторов в функционирующем объекте);
- управление (взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов);
- продвижение (promotion) объекта: реклама, PR, стимулирование сбыта;- развитие объекта, пакета его услуг и удержание арендаторов;
- представление интересов собственника объекта;
- юридическое сопровождение (подписание, пролонгация, расторжение договоров и их последующая регистрация в госорганах);
- бухгалтерское сопровождение (выставление счетов; сбор арендных платежей, взимание задолженностей; перевод средств собственнику);
- подготовка финансовой отчетности.

¹ Источник информации: <http://www.restate.ru/material/83649.html>

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Объект оценки является не крупным объектом недвижимости. Управлением объектом, вероятнее всего будет заниматься собственник лично. Соответственно, затраты на текущий брокеридж, promotion, представление интересов собственника объекта не нужны. Затраты на бухгалтерское сопровождение составляют от 1500 рублей в квартал до 3000 рублей в месяц в зависимости от правовой формы собственника (<http://oniks57.ru/>). Ежемесячное юридическое сопровождение обойдется собственнику от 5000 рублей (<http://ucpravo.ru/auob.php>), но необходимость в круглогодичном юридическом сопровождении, учитывая масштабы объектов оценки, возможное количество арендаторов, наиболее вероятную частоту смены арендаторов и другие факторы, отсутствует. Собственнику выгоднее обращаться за юридической поддержкой по мере возникновения такой необходимости, и оплачивать разовые услуги. Оценщик не может предугадать ситуацию, кто станет собственником оцениваемых объектов, какие именно услуги по управлению объектом будут им востребованы. Обосновать затраты на управление в денежном эквиваленте для данного типа объектов не представляется возможным. Ориентируясь на рыночные показатели затрат на управление в процентах от потенциальной выручки, учитывая особенности оцениваемых объектов, Оценщик предполагает, что затраты на управление составят от 1% (в случае если Собственник самостоятельно управляет объектом) до 5% (в случае если потребуются услуги управляющей компании с полный набор услуг по управлению) от выручки. Величина затрат на управление объектами недвижимости, учитывая небольшую общую площадь объекта, принята Оценщиком минимальном уровне 1% от действительного валового дохода.

Налог на недвижимое имущество: для организаций Ставка налога 2,2% от балансовой стоимости.

Ставка налога	Срок уплаты	Нормативный акт	
Налоговая ставка на имущество организаций.	2,2 %	Налог, подлежащий уплате по истечении налогового периода, уплачивается не позднее 30 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом.	Закон г. Москвы от 5 ноября 2003 г. N 64
Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость.	0,9 % в 2014 г.; 1,2 % в 2015 г.; 1,3 % в 2016 г.; 1,4 % в 2017 г.; 1,5 % в 2018 г.	Авансовые платежи по налогу по итогам отчетного периода уплачиваются не позднее 30 календарных дней с даты окончания соответствующего отчетного периода. Отчетными периодами признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года.	

http://base.garant.ru/5179163/#block_3

Балансовая стоимость принимается равной инвентаризационной стоимости объекта оценки, указанной в техническом паспорте - 2214100 рублей. Налог 48710,2 рублей

Рынок страхования мелких старых объектов недвижимости совершенно не развит, потому оценщик приходит к выводу о том, что собственник не будет нести расходов на страхование объекта недвижимости.

Платежи за земельный участок принимаются равными нулю, поскольку земельный участок под объектом оценки не распределен, а объектом оценки является не отдельно стоящее здание, а помещение в здании.

Эксплуатационные расходы

В расчетах используется "схема" когда оплата коммунальных услуг производится арендатором, т.к. по условиям типичных договоров аренды, а также по общим положениям

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

об аренде ГК РФ, расходы на текущий ремонт, оплату коммунальных платежей, оплаты охраны и уборки, несет арендатор (наниматель) помещения.

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

В ходе изучения соответствующего сегмента рынка, были установлены нормы ежегодных отчислений на капитальный ремонт различных производственных и общественных объектов недвижимости, данные приведены ниже:

норма расходов на капремонт зданий и сооружений 1,4% от восстановительной стоимости зданий

<http://docs.pravo.ru/document/view/3308330/3398318/>

Нормы расхода на капитальный ремонт общественных зданий по группам капитальности

Группа капитальности	Значение нормы (в % от восстановительной стоимости)
1	1,00
2	1,10
3	1,00
4	1,10
5	1,20
6	1,90

Примечание. Значения нормы расходов установлены в соответствии с "Положением о порядке планирования отчислений и использования амортизационных отчислений в народном хозяйстве" (М. Экономка, 1974 г.)

<http://kitaphane.tatarstan.ru/file/standarti%20%E2%84%96470.doc>

стандарт от 5 июля 2000 года №470

нормы расхода на капитальный ремонт общественных зданий по группам капитальности
таблица 15

1. Группа капитальности	2. Значение нормы в процентах от восстановительной стоимости
3. 1	4. 1
5. 2	6. 1,10
7. 3	8. 1
9. 4	10. 1,10
11. 5	12. 1,2
13. 6	14. 1,90

<http://docs.pravo.ru/document/view/22534179/21999364/>

Ежегодные расходы на капитальный ремонт составляют **около 2% восстановительной стоимости зданий.**

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

«Курс лекций» кафедры железобетонных и каменных конструкций под общей редакцией заведующий кафедрой Железобетонных и каменных конструкций, профессор, член-корреспондент РААСН, доктор технических наук Соколова Б.С. Казанской государственная архитектурно-строительной академии.

<http://gbk.kgasu.ru/images/stories/metodat/LekzTehnologObslugRemontZdanPGS.doc>

Указанные показатели полностью соотносятся и с нормами отчислений на капитальный ремонт жилых зданий:

MPP 3.2.23-97 Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости

Таблица 4

Жилые здания	Норматив отчислений от восстановительной стоимости
	На капитальный ремонт
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича или кирпичные с железобетонными или металлическим каркасами, перекрытия железобетонные или бетонные	1,0
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия ж/б, бетонные или деревянные, с крупноблочными стенами	1,1
Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного и легких шлакоблоков, перекрытия ж/б или бетонные	1,0
Здания с крупнопанельными стенами, перекрытия ж/б	1,1
Здания со стенами крупноблочными, или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, перекрытия деревянные	1,2
Здания со стенами смешанными, деревянными, рублеными или брусчатыми	1,9

Источник: <http://www.gosthelp.ru/text/MRR322397Metodicheskierok.html>

Нормы амортизационных отчислений по жилым зданиям различной капитальности и долговечности, принятые в РФ (в % от восстановительной стоимости)

	Основная конструктивная характеристика жилых зданий	Срок службы в годах	Общая норма амортизационных отчислений	В том числе	
				на капитальный ремонт	на полное восстановление
1	Каменные особо капитальные	150	1,8	1,1	0,7
2	Каменные обыкновенные	120	2	1,2	0,8
3	Каменные особо облегченные	100	2,3	1,3	1
4	Деревянные рубленые и брусчатые	50	4,3	2,3	2
5	Сборно-щитовые и каркасные	30	6,6	3,3	3,3
6	Каркасно-камышитовые и прочие облегченные	15	8,8	2,2	6,6

Приведенные данные свидетельствуют о том, что норма ежегодных отчислений на капитальный ремонт зданий 1 - 5 групп капитальности, любого назначения колеблется от 1 до 3 % от стоимости замещения. Оценщик принимает среднее значение 2%. Стоимость замещения принимается равной инвентаризационной стоимости объекта оценки скорректированной на коэффициент износ здания по техническому паспорту -1,38 Размер ежегодных отчислений в резерв восстановления составляет 61109 рублей.

Определение ставки доходности собственного капитала и ставки капитализации

Ставка доходности собственного капитала является ставкой доходности на собственный капитал инвестора при его инвестировании в оцениваемый объект недвижимости.

Ставка доходности собственного капитала (r_e) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3,$$

где

r_f – безрисковая ставка дохода;

p_1 – премия за риск вложения в недвижимость

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости

p_3 – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает минимальную компенсацию за вложенные средства с учетом фактора времени. В качестве безрисковой ставки дохода в расчетах принимаем доходность Облигации: Россия, 46020 (46020RMFS, RU000A0GN9A7) 7,28% на дату оценки. Источник:(Интернет-источник http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936)

Данные госрегистрации	
№46020RMFS от 09.02.2006, Минфин	
ISIN код:	RU000A0GN9A7
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	135 000 000
Объем эмиссии:	135 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт.:	34 210 939
Объем в обращении:	34 210 939 000 RUB
Период обращения, дней:	10948
РАЗМЕЩЕНИЕ	
Дата начала размещения:	15.02.2006
Дата окончания размещения:	15.02.2006
Дата рег. отчета об итогах:	15.02.2006
ПОГАШЕНИЕ - Амортизация	
Дата начала погашения:	09.08.2034
Дата погашения:	06.02.2036
Дней до погашения:	6522
Дюрация по Максулею, дней:	3692
КУПОН - Фиксированный	
Периодичность выплат в год:	2
Текущий купон (всего):	25 (60)
Дата выплаты купона:	15.08.2018
Размер купона, % годовых:	6,9
НКД:	8,32 RUB
ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (26.02.2018)	
Цена срязв. чистая, % от номинала:	97,362 (-0,4210)
Доходность к погаш. эффект., % годовых:	7,298 (+0,0450)
Объем торгов за неделю:	12 083 275 RUB

Риски вложения в объект недвижимости можно разделить на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные. Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в таблице:

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	Факторы риска, влияющие на объект недвижимости												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма					14						
Количество факторов					10						
Премия на риск вложений в объект недвижимости					1,4						

Источник информации: расчеты Оценщика

Премия за низкую ликвидность определяем по формуле $p_2 = r_f \cdot T_{\text{эксп}}$
 ($T_{\text{эксп}}$ – срок экспозиции оцениваемого объекта на основе данных по конкретному сегменту рынка недвижимости (в годах)).

исходя из того, что маркетинговый период для сдачи в аренду подобных помещений в среднем, составляет 6 месяцев (годовая безрисковая ставка равна 7,28%, компенсация за низкую ликвидность – $7,28 \times 0,5 = 3,64\%$).

Премия на инвестиционный менеджмент. Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью большой площади. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости.

В журнале "Вопросы оценки" (№3, 2006) в статье "...Обоснование премии за инвестиционный менеджмент" представлены результаты исследования рынка, по результатам которого можно утверждать, что наиболее вероятный диапазон колебаний размера премий должен располагаться в интервале от 1,01 до 1,85 % с вероятностью в 90%.

В расчетах премия за инвестиционный менеджмент принято минимальное значение в размере 1,01%, т.к. площадь объекта оценки в своем сегменте минимальна.

Таким образом, ставка доходности собственного капитала для оцениваемого помещения составила:

Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение компонента, %
Безрисковая ставка	7,28
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив	1,4
Премия за низкую ликвидность	3,64
Премия за инвестиционный менеджмент	1,01
Ставка доходности собственного капитала	13,33

Источник информации: расчеты Оценщика

Ставка капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

срок службы помещения определен при расчете его износа в разделе описания объекта оценки и составляет 150 лет. Объект оценки построен в 1962 году, зданию 56 лет.

Определение нормы возврата капитала производим методом Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 1 или 100% на срок, через который ожидается изменение стоимости объекта

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет» недвижимости. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$r_1 = 1 / n,$$

$$R = r_e + dep \cdot (1 / n),$$

где R – ставка капитализации;

r_e – ставка доходности на собственный капитал;

r_1 – норма возврата капитала;

dep – доля снижения стоимости недвижимости через n лет.

Наименование показателя	Значение компонента,
Безрисковая ставка %	7,28
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив %	1,4
Премия за низкую ликвидность %	3,64
Премия за инвестиционный менеджмент %	1,01
Ставка доходности собственного капитала %	13,33
Возраст объекта недвижимости (лет)	56
Нормативный срок эксплуатации (лет)	150
Оставшийся срок эксплуатации (лет)	94
Норма возврата капитала %	1,1
Ставка капитализации	14,4

расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины чистого операционного дохода (ЧОД) после уплаты налога на коэффициент капитализации.

Подставляем найденные значения в формулу $C_o = \frac{ЧОД}{R}$.

Расчет рыночной стоимости объекта, доходным подходом представлен ниже в табличной форме.

Наименование показателя	Ед. изм.	значение
Площадь объекта оценки	кв. м	398,70
Рыночная ставка годовой арендной платы за 1м, без учета коммунальных платежей, без НДС	руб.	4 008,00
Потенциальный валовой доход без НДС	руб.	1597990
Поправка на уровень потерь недозагрузки и недополучения арендной платы (срок экспозиции/период смены арендаторов+процент недосбора платежей)	%	12,6
Действительный валовой доход	руб.	1396643
Операционные расходы	руб.	123785,63
<i>расходы на управление 1%</i>	руб.	13966,43
<i>Налог на имущество 2,2%</i>	руб.	48710,2
<i>Земельные платежи</i>	руб.	0,00
<i>Резерв на восстановление 2% от стоимости замещения</i>	руб.	61109
Чистый операционный доход	руб.	1272857
ставка капитализации	%	14,4
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб	руб.	8839285

Вывод: Стоимость объекта оценки определенная доходным подходом составляет 17849136 рублей, в том числе НДС 1348366 рублей.

Согласование результатов

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости 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.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод Анализа Иерархий. Метод Анализа Иерархий - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

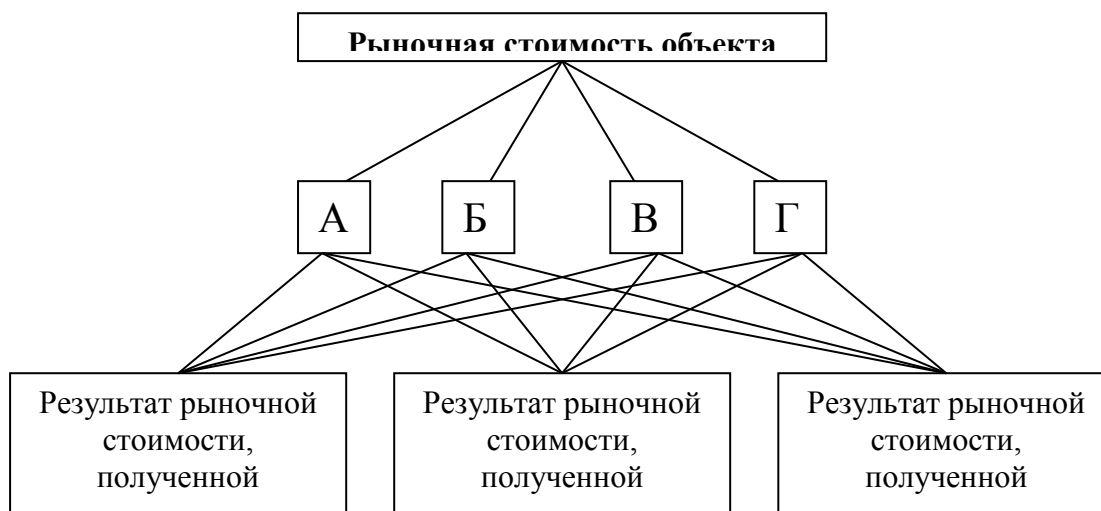
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя).
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование.
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка.
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Ниже приведена схема анализа иерархий.



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Шкала отношений важности критериев оценки

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Важность параметра оценки	"1-9"
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2,4,6,8 - промежуточные значения	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left(\prod_i a_{ij} \right)^{1/N},$$

где a_{ij} – коэффициент весомости критерия (индекса);

W_{ij} – вес критерия;

N – количество коэффициентов весомости критерия.

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{jn} = \frac{W_{ij}}{\sum_j W_{ij}},$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для результатов оценки, полученных на основе каждого подхода, по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов.

5. Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Расчет весовых значений каждого из применяемых подходов приведен в таблицах.

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	W_j	W_j'
1	2	3	4	5	6	7
А	1,00	0,20	5,00	3,00	$(1 \cdot 0,2 \cdot 5 \cdot 3)^{1/4} = 1,316$	$1,316/6,431 = 0,205$
Б	5,00	1,00	9,00	7,00	$(5 \cdot 1 \cdot 9 \cdot 7)^{1/4} = 4,213$	$4,213/6,431 = 0,655$
В	0,20	0,11	1,00	0,33	$(0,2 \cdot 0,11 \cdot 1 \cdot 0,33)^{1/4} = 0,292$	$0,292/6,431 = 0,045$
Г	0,33	0,14	3,00	1,00	$(0,33 \cdot 0,14 \cdot 3 \cdot 1)^{1/4} = 0,61$	$0,61/6,431 = 0,095$
<i>сумма</i>					6,431	1,000

Проверка матрицы на согласованность

С целью количественной оценки противоречивости результатов сравнений критериев используют индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то следует перепроверить их в матрице.

$$ИС = (\lambda_{max} - n)/(n - 1),$$

где n – размерность матрицы, а λ_{max} считается следующим образом: вначале суммируется каждый столбец суждений, затем сумма первого столбца умножается на

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

величину первой компоненты нормализованного вектора приоритетов, сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются.

Для нашей матрицы всегда $\lambda_{max} \geq n$.

Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Ниже даны средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Определяя ИС и СС, находим отношение согласованности: $OC = \frac{ИС}{СС}$.

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения эксперта, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы, и ему надлежит заполнить матрицу заново.

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что: ИС = 0,059;

$$OC = \frac{0,059}{0,9} \times 100\% = 6,50\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Вывод: Отношение согласованности (ОС) < 10%, следовательно, нарушений согласованности матрицы нет.

Далее применяем подобную технологию в таблицах ниже для сравнения результатов, полученных двумя подходами, по каждому критерию.

в таблицах применен следующий алгоритм вычисления (коэффициенты подходов обозначены начальными буквами подходов)

	Сравнительный	Затратный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	з/з=1	з/с	з/д	$(з/з * з/с * з/д)^{1/3} = з1$	з1/Сум
затратный	с/з	с/с=1	с/д	$(с/з * с/с * с/д)^{1/3} = с1$	с1/Сум
Доходный	д/з	д/с	д/д=1	$(д/з * д/с * д/д)^{1/3} = д1$	д1/Сум
Сумма				з1+с1+д1= Сум	1,000

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Доходный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				1,00	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,14	0,00	0,07	0,02
Доходный	7,00	1,00	0,00	3,50	0,98
Сравнительный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				3,57	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

	А	Б	В	Г	Вес подхода
<i>Вес критерия</i>	<i>0,21</i>	<i>0,66</i>	<i>0,05</i>	<i>0,10</i>	
Сравнительный	0,04	0,50	0,02	0,04	0,34
Доходный	0,96	0,50	0,98	0,96	0,66
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Данный расчет подтверждает экспертное мнение оценщика о присвоении весовых коэффициентов подходам к оценке.

Анализ расхождения результатов, причины

Сравнительный подход

Сравнительный подход полностью основывается на рыночной информации. Основные данные, используемые для сравнительного подхода – сведения о продажах объектов,

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

аналогичных оцениваемому объекту. Вместе с тем, в условиях кризиса на рынке, разброс цен на объекты в значительной мере дезориентирует покупателей и продавцов, что снижает точность результатов сравнительного подхода. Это может быть причиной результатов, полученных при применении различных подходов к оценке. Кроме того, при оценке доходной недвижимости, именно результатам доходного подхода в практике присваивается больший вес. Указанные обстоятельства позволяют присвоить сравнительному подходу вес 0,35.

Доходный подход

Доходный подход отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход учитывает стоимостные особенности объектов оценки. При оценке коммерческой недвижимости доходному подходу присваивается наибольший вес. Указанные обстоятельства позволяют присвоить доходному подходу вес 0,65.

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости, полученную на основе подходов к оценке.

Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимости

	Сравнительный	Доходный
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.</i>	0,35	0,65
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб.	20617574	8839285
Согласованная рыночная стоимость, с НДС, руб.	12961686	

Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, площадью 398,7 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Зеленоград, кор.100 по состоянию на 2 апреля 2018 года округленно, составляет

13 000 000 рублей
в том числе НДС 1983050,85 рублей.

результаты расчетов различными подходами приведены в таблице ниже

	Сравнительный	Доходный
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.	0,35	0,65
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб.	20617574	8839285
Согласованная рыночная стоимость, с НДС, округленно руб.	13 000 000	

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7), стандартами оценки НП «СРО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки.

Оценщик



ИП Синютин Е.Н.

2 апреля 2018 г.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
 2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
 3. Федеральные стандарты оценки
 4. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС»
 5. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства электронная версия <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php>
 6. Информация, полученная от Заказчика.
 7. Данные, полученные в результате осмотра объекта оценки
 8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
 9. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1997.
 10. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
 11. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
 12. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 1997

приложение

Документы исполнителя

Форм № 2-1/3-001
Юрид. КИОЗ 112002

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Настоящее свидетельство подтверждает, что
СНИКОТИН ЕВГЕНИЙ НИКОЛАЕВИЧ

пол: МУЖ дата рождения: 19 сентября 1977г.
место рождения: РОССИЯ, Орловская обл, г. Липно

поставлен(а) на учет и соответствия с Налоговым кодексом Российской Федерации
с присвоением 17 мая 2001 г. ИНН 517021011011516212

Заместитель Межрайонной
ИФНС России №3 по Орловской
области

Горбунова Татьяна
Васильевна

серия 57 №001227955

Форм № Р 6110011

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей занесен в государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Свиногин Евгений Николаевич
(Фамилия, имя, отчество)

№ 2 от августа 2012 года в соответствии с государственным регистрационным номером записи в государственной регистрации индивидуального предпринимателя
3125174321500015

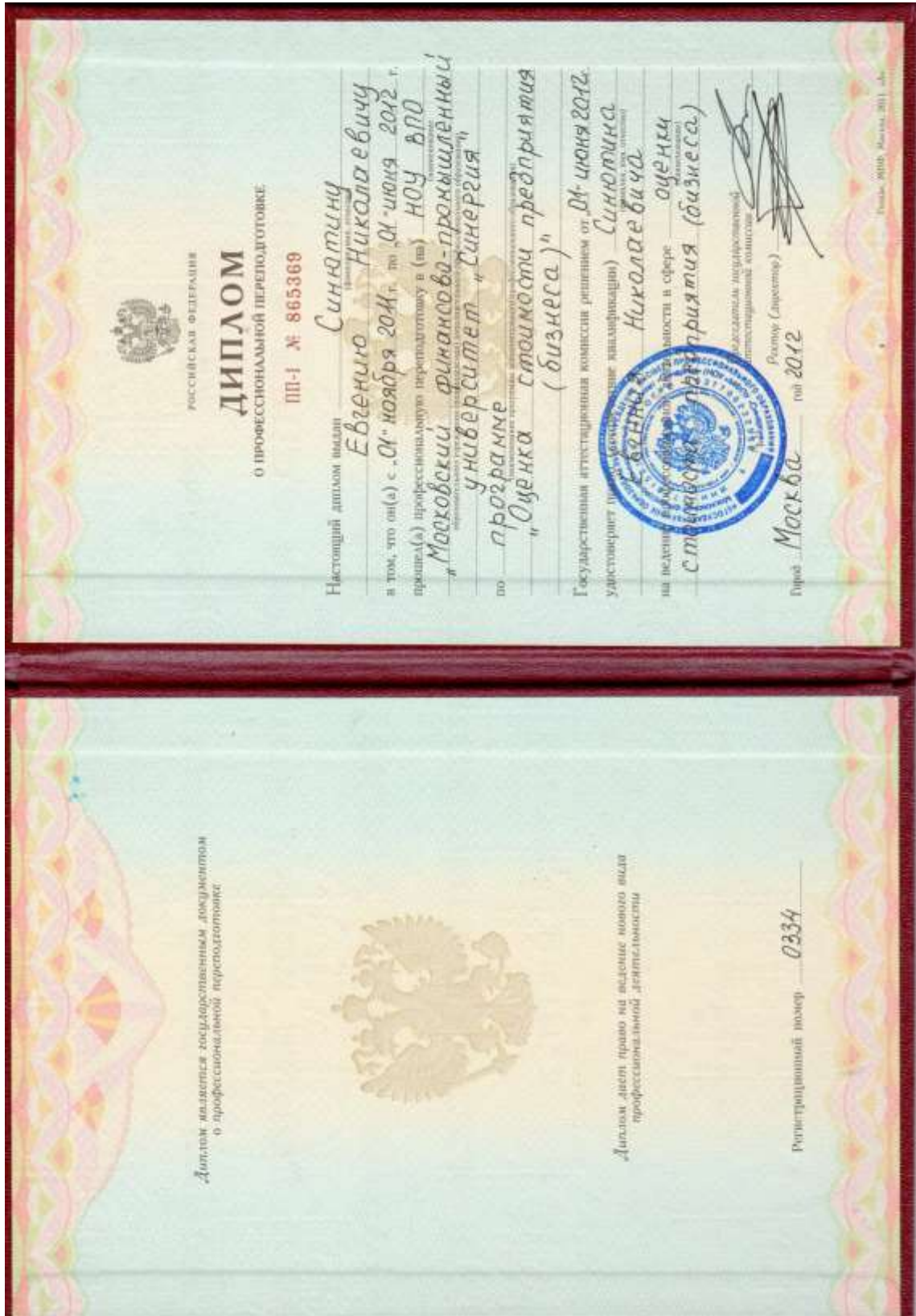
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Орловской области
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного
лица регистрирующего органа

Заместитель Межрайонной
ИФНС России №3 по Орловской
области

Горбунова Татьяна
Васильевна

серия 57 №001074015







2. Условия страхования, включенные в Правила страхования и не противоречащие в настоящее время действующим законодательству, расположенные в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, включенного в форму настоящего Страхового полиса, имеют приоритетное значение (применяет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 30 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1147 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ 06 АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯРЫ УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

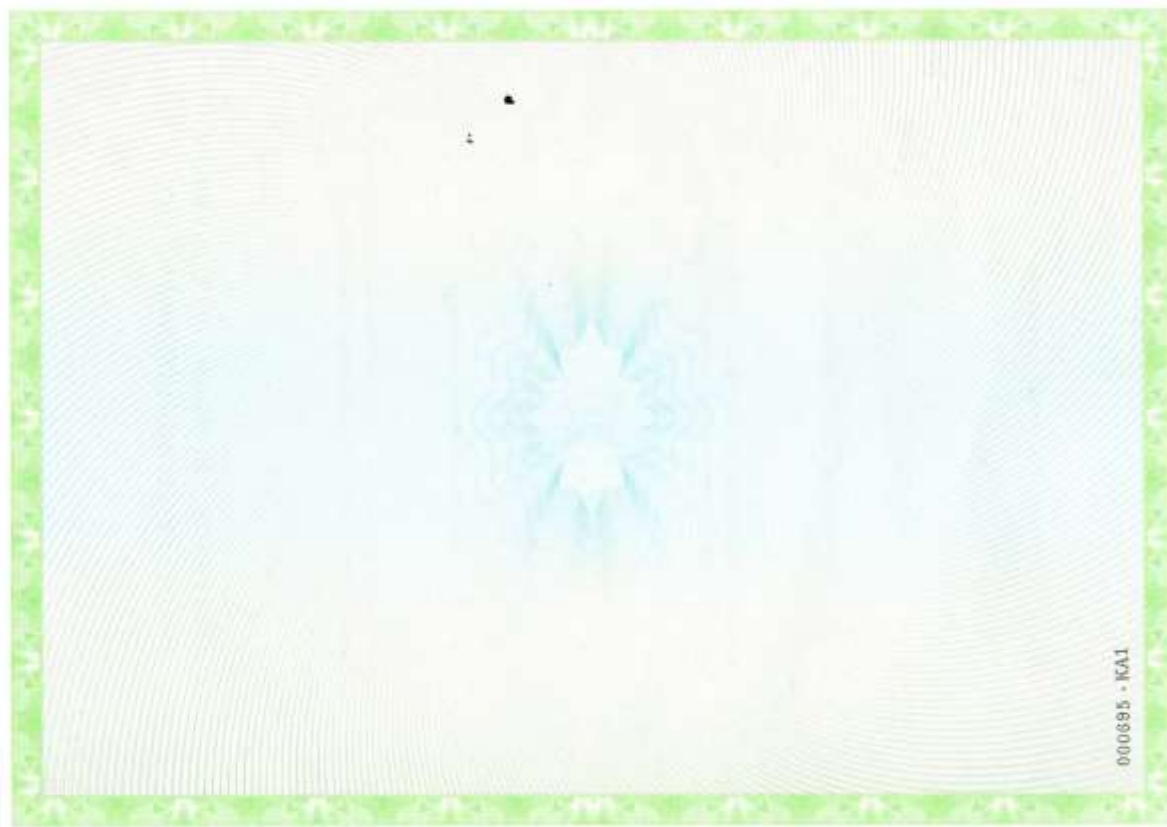
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>Строительное акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121352, г. Москва, ул. Островная, д.4.</p> <p>ИНН 77/0026754</p> <p>КПП 77/009700001</p> <p>Р/с 6070181050000001241 в ПАО Сбербанк г. Москва</p> <p>К/с 301018104010000000225</p> <p>ИНН 044525225</p> <p>Тел.: (495) 727-44-44</p> <p>Факс: (495) 624-35-95.</p> <p>От имени Акционера:</p> <p></p> <p>М.П. _____</p> <p>Место выдачи: 21.05.2017 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>Смирнов Евгений Николаевич</p> <p>Дата рождения: 19.09.1977.</p> <p>Место рождения: г. Лыткарино Московской области</p> <p>Паспорт: 54 02 436720, выдан Люберецкий ГРОУД Орловской области. Дата выдачи 21.09.2002 г. Код подразделения 372-014</p> <p>Адрес регистрации: 303429, Орловская область, г. Лыткарино, ул. Московская, д. 100, кв. 18</p> <p></p> <p>М.П. _____</p> <p>Место выдачи: 21.05.2017 г.</p>
---	---

ПОЛИС (ДОГОВОР) №17905В-000230
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИИХ, УКАЗАННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 1147 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 06.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

<p>Страхователь: Объект страхования:</p> <p>Смирнов Евгений Николаевич (индивидуальные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие исполнения услуг (оценочного права) заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) другим лицам в результате оценок деклараций).</p> <p>(в учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражный Судом факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией (этиками, состав которой волеизъявил оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда) оценщиком должностью, осуществляемая в соответствии с федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>200 000,00 (Двести тысяч) рублей</p> <p>600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):</p>	<p>Смирнов Евгений Николаевич</p> <p>Период страхования</p> <p>Страховая премия за период страхования</p> <p>с «01» июня 2017 года по «31» мая 2017 г. (полонителем) 200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (полонителем)</p> <p>с «01» июня 2018 года по «31» мая 2018 года 200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (полонителем)</p> <p>с «01» июня 2019 года по «31» мая 2019 года 200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (полонителем)</p> <p>с «01» июня 2020 года по «31» мая 2020 года «21» мая 2019 г. (полонителем)</p>
<p>Застрахованная деятельность: Страховая сумма:</p> <p>Рисковая сумма:</p> <p>Страховая премия и поручка ее уплаты:</p>	<p>Период страхования</p> <p>Страховая премия за период страхования</p>
<p>Полное:</p> <p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неполноты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и взносы выносятся по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (исполнения обязательств) Страховщика в части установленного срока действия настоящего Договора страхования и обязательности Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в установленный период страхования, прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания установленного периода страхования.</p> <p>Примечание: Пришло №1147 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с положениями гражданского закона, с которым оштраф заплата Трудовой договор, и датирован от 06-августа 2014 г. СОАО «ВСК».</p> <p>Особые условия страхования:</p> <p>1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. - 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 20 000,00 (двадцать тысяч) рублей.</p>	<p>Период страхования</p> <p>Страховая премия за период страхования</p>

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



приложение

**Документы, фото и материалы
предоставленные заказчиком**









ЕДИНЫЙ 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

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АО № 352223 , дата выдачи 23.09.2011

Дата выдачи:

07 СЕН 2012

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 02.11.2010 №97775/01-10

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Нанотех-Актив", ИНН: 7735537348, ОГРН: 1087746155420, дата гос.регистрации: 01.02.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 773501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, г.Зеленоград, корп.1205, пом.1

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 398,7 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 4, помещение 1 - комнаты с 1 по 15, 15а, с 16 по 24, адрес (местонахождение) объекта: г.МОСКВА, ЗЕЛЕНОГРАД, кор.100

Кадастровый (или условный) номер: 97775

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-10/001/2011-577

Регистратор

Липченко В. Ю.

М.П.



77-АО 261178



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Зеленоградское ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Зеленоград, кор.100


стр. 1

Часть помещения N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 19.04.2007
 Помещение переоборудовано без разрешения
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 11.05.2001 N 553-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
4	1	коридор	2,0			2,0			305
	2	кабинет	17,2	17,2				учрежд.	
	3	кабинет	32,9	32,9				учрежд.	
	4	кабинет	19,2	19,2				учрежд.	
	5	кабинет	44,9	44,9				учрежд.	
	6	кабинет	32,3	32,3				учрежд.	
	7	коридор	11,5			11,5		учрежд.	
	8	коридор	15,1			15,1		учрежд.	
	9	кабинет	43,2	43,2				учрежд.	
	10	кабинет	13,3	13,3				учрежд.	
	11	кабинет	11,0	11,0				учрежд.	
	12	коридор	3,6			3,6		учрежд.	
	13	кабинет	40,9	40,9				учрежд.	
	14	кабинет	28,2	28,2				учрежд.	
	15	тамбур	1,5			1,5		учрежд.	
	15a	шкаф встроенный	0,8			0,8		учрежд.	
	16	уборная	9,7			9,7		учрежд.	
	17	кабинет	16,0	16,0				учрежд.	
	18	коридор	2,6			2,6		учрежд.	
	19	пом.подсобное	9,2			9,2		учрежд.	
	20	шкаф	1,4			1,4		учрежд.	
	21	кабинет	8,7	8,7				учрежд.	
	22	коридор	10,1			10,1		учрежд.	
	23	коридор	6,5			6,5		учрежд.	
	24	коридор	16,9			16,9		учрежд.	
Итого по части помещения			398,7	307,8	90,9				
---Нежилые помещения всего			398,7	307,8	90,9				
в т.ч. Учрежденные			398,7	307,8	90,9				


**Зеленоградское
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**



01 93 07 0022822

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

По адресу: Зеленоград, кор.100

стр. 2

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
3.01.2001г. N 9300408.

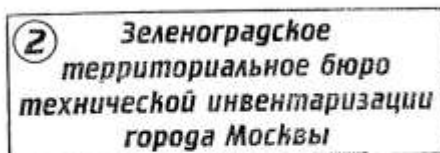
Экспликация на 2 страницах

14.04.2008 г.

Исполнитель _____

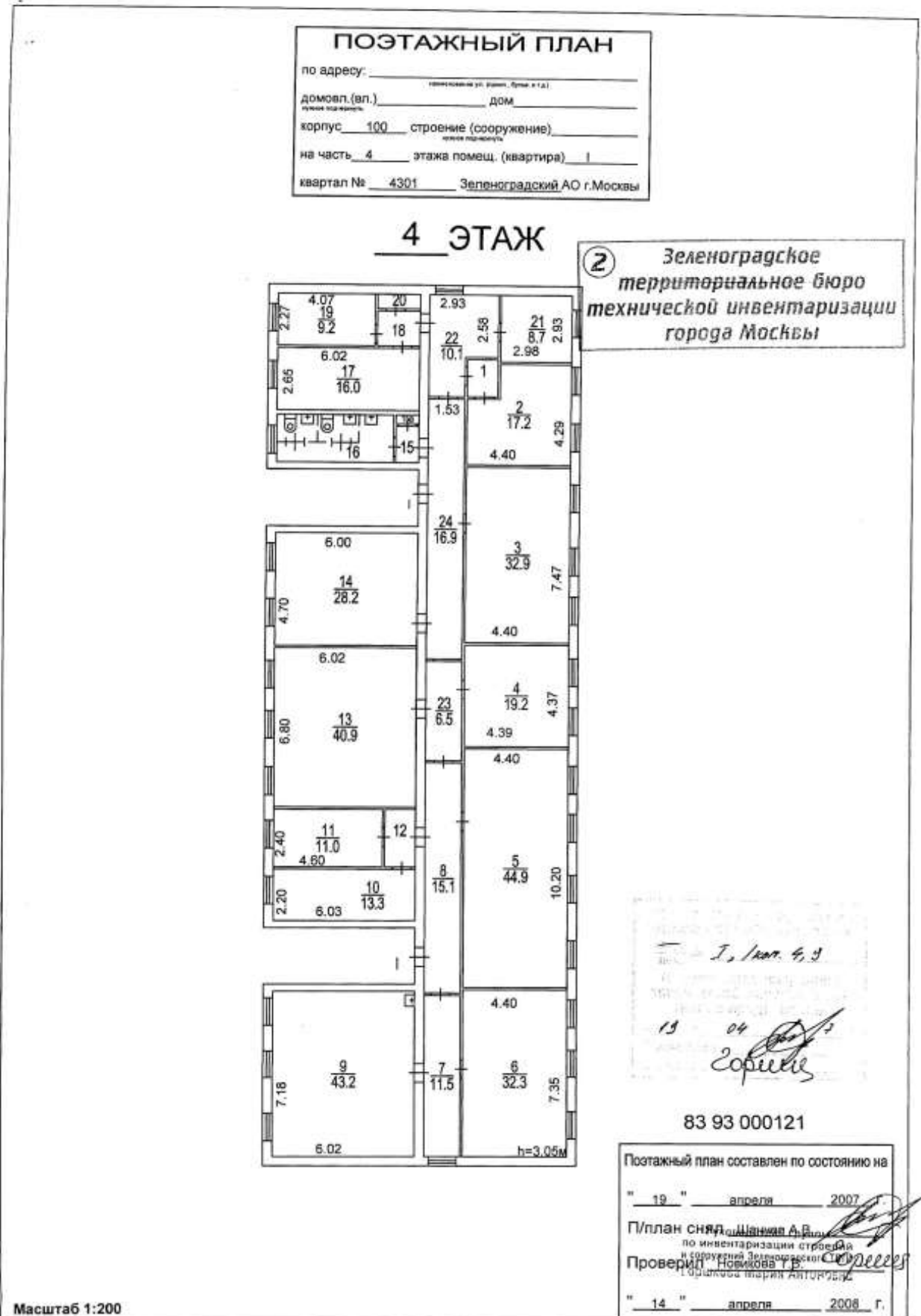
Щачнев А.В.

2008.3.000121



Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений Зеленоградского ТБТИ
Горшкова Мария Антоновна

Горшкова



СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	14.04.08	ОБЪЕКТ	нежилое помещение		
Паспорт ГорБТИ №		4301/63			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Зеленоградский	Квартал № 4301		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Зеленоград			
Дом	-	Корпус	100	Строение	-
Помещ. №	I				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	38	на	2003	Год постройки	1962
Материал стен здания	блочные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	учрежденческие				
Расположение помещения	Встроенное	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное				
Высота потолков	h=3,05				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
3.01.2001г. № 9300408.

Бюро технической инвентаризации Зеленоградское БТИ

Начальник БТИ

И.Г.Анисимова

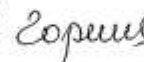
"14" апреля 2008 г.

Исполнитель Щачнев А.В.




2008.3.000121

Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений Зеленоградского БТИ
Горшкова Мария Антоновна




01 93 07 0022826

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Зеленоградское БТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 4301/63 Литер -
по состоянию на 6.07.2007 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшлющий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02117064		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Зеленоград	
Дом	-	Корп.	100
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	9041,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	3,5	Материал стен	блочные
	-	Год постройки	1962
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4
	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподвал
	3,5	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2214,1
Площадь застройки (кв.м.)	3309	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	9041,2 -



01 93 07 0023451

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Нанотехнологии и инновации"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	428,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	428,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
3.01.2001г. N 9300408.

Начальник ТБТИ

И.Г.Анисимова

15.04.2008 Подпись

Исполнитель

Старостина Е.В.

15.04.2008 Подпись



Руководитель группы
по инвентаризации строений
и сооружений Зеленоградского ТБТИ
Горшкова Мария Антоновна

Горшкова