ООО «ОЦЕНКА 360»

+7 903 968 71 95
+7 495 968 71 95

ОТЧЕТ № 226-17

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 77:01:0006013:49) ПЛОЩАДЬЮ 1080 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, МОСКВА, УЛ. БОЛЬШАЯ СЕРПУХОВСКАЯ, Д. 5; СТРОЕНИЯ (НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ) ПЛОЩАДЬЮ 1502,7 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЯ, МОСКВА, УЛ. БОЛЬШАЯ СЕРПУХОВСКАЯ, Д. 5

Заказчик: ОАО «НВА»
Исполнитель: ООО «Оценка-360»

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с Договором на проведение оценки № 226 от 08 февраля 2017 года определена рыночная стоимость права пользования на условиях аренды земельным участком земельного участка (кадастровый номер 77:01:0006013:49) площадью 1080 кв. м, расположенным по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5; строения (нежилого здания) площадью 1502,7 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5.

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества для предоставления в судебные органы по состоянию на 08 февраля 2017 года в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартах оценки.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости права пользования на условиях аренды земельным участком земельного участка (кадастровый номер 77:01:0006013:49) площадью 1080 кв. м, расположенным по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5; строения (нежилого здания) площадью 1502,7 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5, определенная на дату проведения оценки, с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет с учетом НДС:

115799000 (сто пятнадцать миллионов семьсот девяносто девять тысяч) рублей

Справочно:

Стоимость земельного участка площадью 1080 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5, определенная на дату проведения оценки, с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет 47028000 (Сорок семь миллионов двадцать восемь тысяч) рублей.

Стоимость строения (нежилого здания) площадью 1502,7 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5, определенная на дату проведения оценки, с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет с учетом НДС 68771000 (шестьдесят восемь миллионов семьсот семьдесят одна тысяча) рублей.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности и предвзятости к оценке Объекта оценки. Информация и её анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, содержатся в отчете. Обращаем внимание, что письмо не является отчетом по оценке.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам экспертизы прошу обращаться по телефону или электронной почте. Отчёт состоит из общей части и Приложений.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Оценка-360» **Исакова Ю.Н.**

Оценщик **Исакова Ю.Н.**

Оглавление

Стр.

1. Общие сведения 5
1.1. Основные факты и выводы 5
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике 6
1.4. Допущения и ограничительные условия 7
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности 8
1.6. Объемы и этапы исследования 9
2. Анализ внешней среды 11
2.1. Анализ социально-экономического развития России 11
2.2. Анализ рынка, к которому относится Объект оценки 12
3. Информация по Объекту оценки 22
3.1. Характеристика Объекта оценки 22
3.2. Месторасположение Объекта оценки 23
3.3. Описание оцениваемых прав 24
3.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки 25
4. Определение рыночной стоимости Объекта оценки. 26
4.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом. 26
4.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом. 45
4.3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (метод сравнения продаж). 61
5. Согласование результатов 73
6. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки 74
7. Подтверждение качества оценки 75
8. Используемые материалы 76
9. Приложения 77

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Наименование Объекта оценки	право пользования на условиях аренды земельным участком (кадастровый номер 77:01:0006013:49) площадью 1080 кв. м, расположенным по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5; строение (нежилое здание) площадью 1502,7 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5
Имущественные права на Объект оценки	право пользования на условиях аренды на земельный участок (арендатор: ОАО «НВА», обременения (ограничения) права в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАНК»), право собственности на строение (собственник: ОАО «НВА», обременения (ограничения) права в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАНК»)
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	102201991 рублей
Доходный подход	141095675 рублей
Сравнительный подход	131294460 рублей
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Итоговая стоимость (округленно)	115799000 рублей.

1.2. Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки	право пользования на условиях аренды земельным участком (кадастровый номер 77:01:0006013:49) площадью 1080 кв. м, расположенным по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5; строение (нежилое здание) площадью 1502,7 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5
Имущественные права на Объект оценки	право пользования на условиях аренды на земельный участок (арендатор: ОАО «НВА», обременения (ограничения) права в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАНК»), право собственности на строение (собственник: ОАО «НВА», обременения (ограничения) права в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАНК»)
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для предоставления в судебные органы
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Основание для проведения	Договор на проведение оценки №226 от 08

оценки Объекта оценки	февраля 2017 года
Дата определения стоимости Объекта оценки	08 февраля 2017 года
Дата обследования Объекта оценки	08 февраля 2017 года
Срок проведения оценки	10 календарных дней с даты подписания Договора на проведение оценки
Дата составления отчета	08 февраля 2017 года
Порядковый номер отчета	№226-17
Форма отчёта	письменная, полный отчёт об оценке
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	см. п. 1.4 Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев
Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	Информация об оцениваемом объекте, Определение Арбитражного суда города Москвы от 12.10.2016 по делу №А40-93748/16-30-145Б

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик:
ОАО «НВА»;
Место нахождения: ;
ОГРН: .;
дата присвоения ОГРН: .

Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):
Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-360»;
ОГРН 1167746484388; дата присвоения ОГРН: 20.05.2016;
ИНН/КПП: 7727291764/772701001;
Место нахождения: 125009, Москва, ул. Тверская, д. 20/1;
Тел. 8 (495) 968 71 95;
Банковские реквизиты:
Полное наименование банка: АО «Альфа-Банк», г. Москва;
Расч. счет: 40702810402870001780;
Банковский информационный код (БИК): 044525593;
Корр. счет: 30101810200000000593.

Оценщик:
Исакова Юлия Николаевна;
Местонахождение: 125009, Москва, ул. Тверская, д. 20/1, офис 206;
Номер контактного телефона: 8(495) 514-29-27;
Почтовый адрес: 125009, Москва, ул. Тверская, д. 20/1, офис 206;
Адрес электронной почты: info@real-ak.ru;

Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: 1. Диплом о высшем образовании №ВСА 0195867, регистрационный номер 45421 от 21.06.2004, выдан Российским государственным университетом нефти и газа имени И.М. Губкина; 2. Диплом о высшем образовании №ВСА 0436715, регистрационный номер 4979 от 20.02.2009, выдан Российской академией правосудия; 3. Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП-I №782607 от 24.02.2012 выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»;

Стаж работы в оценочной деятельности: с 2012 года;

Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО); Адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1; Регистрационный номер 007967 от 27.04.2012; Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 28.04.2015 0019531;

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Полис №022-073-000405/16 страхования ответственности оценщика от 17.10.2016, выдан ООО «Абсолют Страхование»; Срок страхования – с 15.11.2016 по 14.11.2026; Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: требование о независимости выполнено.

1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.
3. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по договору на проведение оценки.
4. Оценщик не обязан на основании отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представать перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.
5. Объект оценки оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, т.к. иное не оговорено специально. Предполагалось, что на все элементы Объекта оценки может быть беспрепятственно зарегистрировано право собственности, если это ещё не было сделано.

6. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе Объект оценки.

7. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость Объекта оценки.

8. Предполагалось, что при продаже Объекта оценки к владельцу перейдут все права собственности на него.

9. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщике и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью и для других целей без предварительного письменного согласия Оценщика.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого Объекта и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

11. Оценка производилась при наличии ограниченных данных, на основании информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком. По информации Заказчика, иные документов для проведения оценки у Заказчика отсутствуют и не могут быть предоставлены. В случае учета дополнительных данных по Объекту оценки стоимость Объекта оценки может отличаться от стоимости, полученной в данном отчете.

12. Данная оценка является независимым оценочным суждением, которое будет принято во внимание Заказчиком при принятии решения относительно наиболее вероятной продажной цены Объекта оценки.

13. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки является рекомендуемой величиной и может быть использована, в том числе, при продаже Объекта оценки в целом, без его дробления.

14. Наличие потенциально опасных материалов, различных электромагнитных и других излучений в местах расположения Объекта оценки может повлиять на его стоимость. Рыночная стоимость Объекта оценки была определена исходя из того, что подобных материалов и различных электромагнитных и других излучений в местах расположения Объекта оценки, которые могли бы снизить эту стоимость, не было. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

- Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Свод стандартов оценки РОО.

1.6. Объемы и этапы исследования

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого Объекта включала в себя следующие этапы:

1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

2) Сбор общих данных и их анализ: были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого Объекта в масштабах региона.

3) Сбор специальных данных и их анализ: на этом этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому Объекту, так и к сопоставимым с ним аналогичным объектам. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации.

4) Расчет стоимости Объекта оценки с применением различных подходов оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Для оценки рыночной стоимости объекта используются три традиционных подхода: доходный, сравнительный и затратный, являющиеся стандартными, принятые Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и утвержденные федеральными стандартами оценки.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

В данном случае этот подход применялся при определении стоимости строения.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

В данном случае Оценщик применил доходный подход для определения стоимости Объекта оценки.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта исходя из данных о совершаемых на рынке сделках по сопоставимым объектам (или данных о предложениях на продажу). Посредством введения поправок (корректировок) на различие между сопоставимым объектом и объектом оценки получают наиболее вероятную стоимость объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

Сравнительный подход применялся, т.к. на рынке предложений имеется достаточное количество объектов недвижимости, схожих по своим параметрам с оцениваемым.

5) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки.

6) Составление отчета об оценке.

2. Анализ внешней среды

2.1. Анализ социально-экономического развития России

В ноябре 2016 года мировая конъюнктура оставалась благоприятной. Решение Федеральной резервной системы США о повышении базовой ставки и намерение троекратно повысить ставки в 2017 г. не оказало негативного влияния на рынки, так как было учтено в котировках. Европейский центральный банк и Банк Японии сохраняют объем стимулов и поставки рынкам дешевой ликвидности. Мировые фондовые рынки продолжают обновлять исторические максимумы. Доходность развивающихся рынков остается привлекательной, обеспечивая поддержку национальным валютам, хотя масштабный вывод долларовой ликвидности создает определенное давление.

Китайский юань ослабел на 7 % с начала года, турецкая лира потеряла 21 процент. На развивающихся рынках рубль выглядит сильной валютой, укрепившись с начала года на 15,6 % и поддерживая инвестиционную активность и уровень жизни.

Рынок углеводородов поддерживается соглашением нефтедобывающих стран ОПЕК и вне ОПЕК о сокращении уровней добычи, но восстановительная динамика цен на металлы замедлилась.

В секторе промышленности улучшились опережающие индикаторы –

PMI индексы. В Еврозоне индекс промышленного производства находится на самом высоком уровне за 68 месяцев, а в Японии – за 32 месяца. В целом внешний фон остается достаточно благоприятным.

Промышленное производство

Минэкономразвития России повышает оценку по промышленному производству на 2016 год с 0,4 % г/г до 1,0 % г/г. В ноябре Росстат представил статистику по промышленному производству с существенными уточнениями за 2015 и 2016 гг., без распределения указанных уточнений по месяцам отчетного периода, отметив корректность показателей только за 11 месяцев 2016 г. (+0,8% г/г) и за ноябрь 2016 г. (+2,7%г/г).

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в ноябре положительна (1,0 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов, добыча полезных ископаемых составила 0,3% м/м, динамика обрабатывающих производств – 1,4 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1% г/г.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре показал ускорение положительной динамики. В ноябре он составил 5,6 % г/г, а в целом за одиннадцать месяцев увеличился на 4,1 процента. Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре ускорился и составил 0,4% м/м.

Инвестиции и строительство

Ситуация с инвестиционным спросом остается в русле негативных тенденций, хотя в последние месяцы и наметились первые признаки стабилизации. Оценка темпов сокращения инвестиций в основной капитал за 2016 г. уточнена на фоне опубликованной Росстатом статистики за III квартал. В III квартале динамика инвестиций перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г). В отраслевом разрезе основную поддержку динамике инвестиций обеспечили капиталовложения в добычу

топливно-энергетических ископаемых, а по виду деятельности - «Сжижение и регазификация природного газа для транспортирования». По итогам 9 месяцев сокращение инвестиций в основной капитал составило 2,3 процента.

Поведение индикаторов инвестиционной активности в ноябре свидетельствует о стабилизации и возможном развороте в динамике инвестиций.

В целом, по итогам за 2016 г., по оценке, произойдет замедление падения инвестиций до 3,0 % г/г (ранее до 3,7% г/г).

В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013 года. Темпы прироста вышли в положительную область и составили 1,4% г/г (сезонно-сглаженный индекс увеличился на 0,3% м/м). По итогам одиннадцати месяцев сокращение замедлилось до -4,3% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-7,0% г/г в ноябре, с устранением сезонности - рост на 1,4 % м/м). Введено 7,3 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,5% г/г.

Несмотря на снижение в октябре (на 15,5 % г/г), по итогам десяти месяцев сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике на 15,9 % г/г.

Инфляция

Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44 % (в октябре –0,43 процента). Второй месяц подряд основной вклад в усиление инфляции вносит рост цен на продовольственные товары, обусловленный действиями сезонных факторов. В секторе непродовольственных товаров рост цен, напротив, замедляется с октября.

Снижение цен на услуги, наблюдаемое в октябре, остановилось.

В ноябре прирост цен нулевой.

В годовом выражении инфляция продолжает стабильно снижаться с июля текущего года –с 7,5 % в июне до 5,8 % в ноябре.

С начала года прирост потребительских цен сохраняется на минимальных уровнях. За период с января по 12 декабря2016 г. инфляция составила 5,2 %, годом ранее – 12,5 процента.

Это является большим успехом в борьбе с инфляцией.

По итогам 2016 года потребительская инфляция, по оценке Минэкономразвития России, составит 5,6%, что несколько ниже, чем в официальном прогнозе, в результате более сильного укрепления рубля и сохраняющегося низкого потребительского спроса.

2.2. Анализ рынка, к которому относится Объект оценки.

Большая часть «плохих» новостей уже заложена в ценообразовании объектов коммерческой недвижимости. Строительный сектор, по данным ЦБ, продолжает страдать от плохих кредитов. Ситуация стабилизировалась на уровне 18% просроченных кредитов на строительство зданий и сооружений. Благодаря государственной поддержке и маркетинговой активности застройщиков, продолжает расти задолженность по ипотечным кредитам. Это позволяет поддерживать высокий уровень продаж на рынке жилья. Тем не менее, ресурс роста ипотечного кредитования близок к исчерпанию. Постепенное замедление роста ипотечной задолженности приведет к охлаждению рынка жилья и, возможно, подстегнет интерес к коммерческой недвижимости.

По данным отдела исследований Cushman & Wakefield суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России в I-III кварталах 2016 года

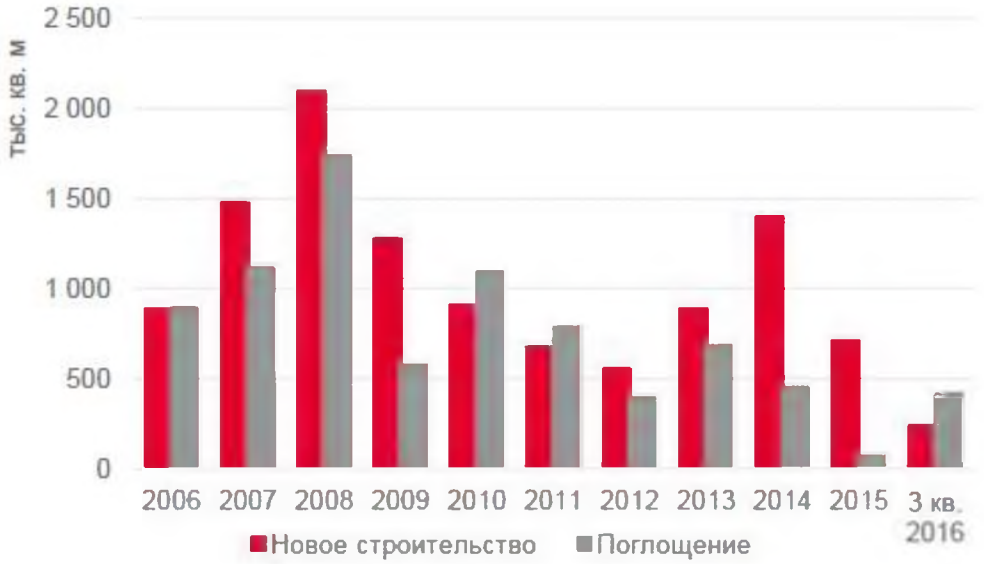
составил 4,0 млрд долларов США. III квартал 2016 года выглядит «оживлением» (1,46 млрд долларов США) после «провального» II квартала (173 млн долларов США). К концу 2016 года ожидается что объём инвестиций достигнет 4,5 млрд долларов США.

Как обычно, львиную долю всех инвестиций составили покупки офисных площадей – 2,72 млрд долл. США. Следует оговориться, что «чистые» инвестиции составили 0,84 млрд долл. США (0,65 – взыскания залоговых активов и 1,23 – это покупки объектов для собственных нужд компаний). Суммарный объём иностранных инвестиций в III квартале 2016 года не изменился, оставшись на уровне 120 млн долл. США (87 млн – в I кв. и 33 млн – во II кв.). Таким образом, доля иностранных вложений упала до 3%. Почти две трети этой суммы (77 млн долл. США) были привлечены в складской сегмент. Сжатие потребительского рынка негативно влияет на привлекательность объектов сегмента торговой недвижимости.

Офисная недвижимость Москвы в III квартале 2016 года

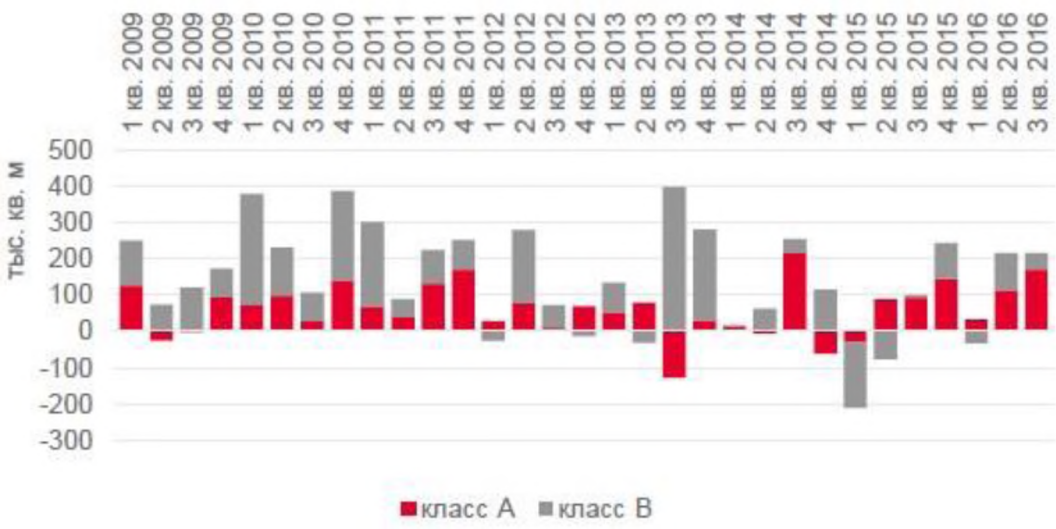
В третьем квартале рынок офисов продолжил положительную динамику, наблюдавшуюся с начала года. Учитывая глубину проседания рынка офисных площадей и темпы восстановления, до выравнивания ситуации и достижения равновесия еще очень далеко.

Поглощение офисов и новое строительство.



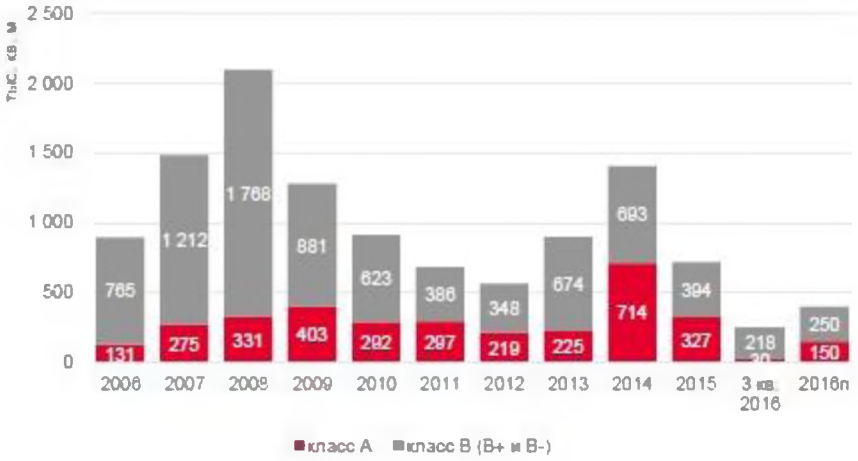
Общий объем арендованных и купленных для собственного использования офисных помещений остается высоким. За три квартала 2016 года было заключено 1 387 новых сделок общим объемом примерно 1,16 млн кв. м. Примерно 30% объема спроса было реализовано через приобретение зданий целиком и отдельных блоков в бизнес-центрах. При этом три крупнейшие сделки в этом году суммарной площадью примерно 265 000 кв. м – это именно сделки покупки. По итогам трех кварталов объем поглощения составил 445 000 кв. м.

Поглощение по классам офисов (по кварталам)



Офисы класса «А» являются лидером в общем объеме поглощения, в то время, как поглощение в классе «В» – отрицательное. Это говорит о том, что компании, пользуясь моментом и привлекательными условиями которые предоставляет им рынок, улучшают качество занимаемых офисов. На фоне небольшого объема нового строительства, возросший спрос положительно сказался на всех основных индексах. Офисный рынок взял курс на стабилизацию и некоторый рост.

Объем нового строительства по классам



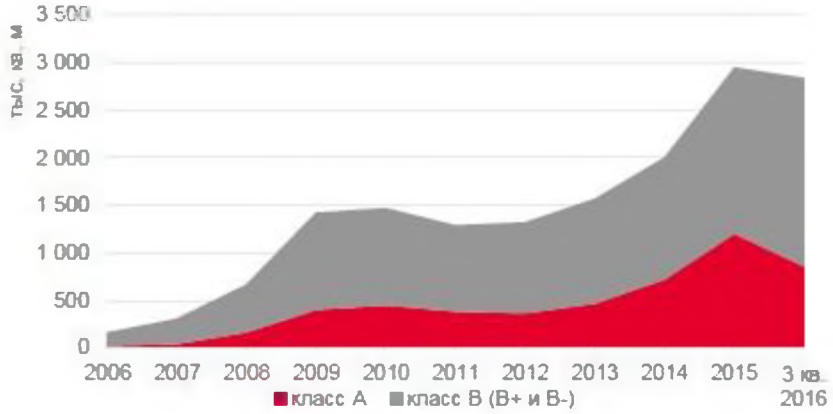
В ближайшие несколько лет объем офисного строительства останется на стабильно низком уровне. Объемы ввода в эксплуатацию новых офисных помещений по-прежнему очень невелики: за три квартала 2016 года приблизительно 267 000 кв. м. Как и ожидалось, в начале 2016 года сроки реализации большинства строящихся объектов были перенесены. По многим проектам срок сдвинулся на 2017 год. Некоторые проекты из офисных были перепрофилированы в жилые.

Доля свободных офисных помещений

По-прежнему достаточно большой объем (около миллиона кв. м) офисных помещений находится в стадии строительства. Однако активность на этих стройках настолько низкая, что ввод в эксплуатацию этих объектов растянется на ближайшие 3 года, как минимум.

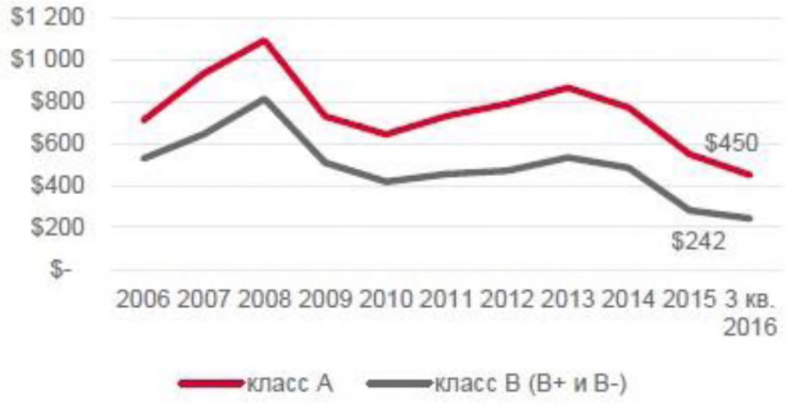
Аналитики Cushman & Wakefield по итогам года ожидают что офисный рынок прирастет порядка 400 000 кв. м качественных офисных площадей. В 2017 году планируется ввод в эксплуатацию двух крупных объектов на территории ММДЦ Москва-СИТИ, а общий объем нового строительства ожидается примерно на уровне 2016 года.

Объём свободных офисных помещений



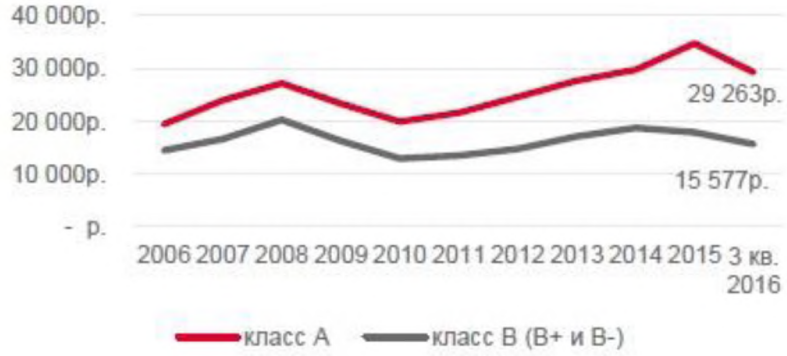
Объем вакансий медленно, но верно снижается. Третий квартал 2016 года продолжил тренд на снижение объема вакантных офисов. При сохранении благоприятных условий ситуация с вакансиями будет выправляться, но это займет как минимум еще несколько лет. В сентябре 2016 года уровень вакансий составил 17,3% – это уже минус 2 процентных пункта от пикового показателя конца 2015 года. Качественные офисы разного метража и с разной степенью готовности помещений есть сейчас практически во всех районах Москвы. Больше всего свободных офисных помещений в нецентральных субрынках столицы.

Ставки аренды офисов в долларовом исчислении



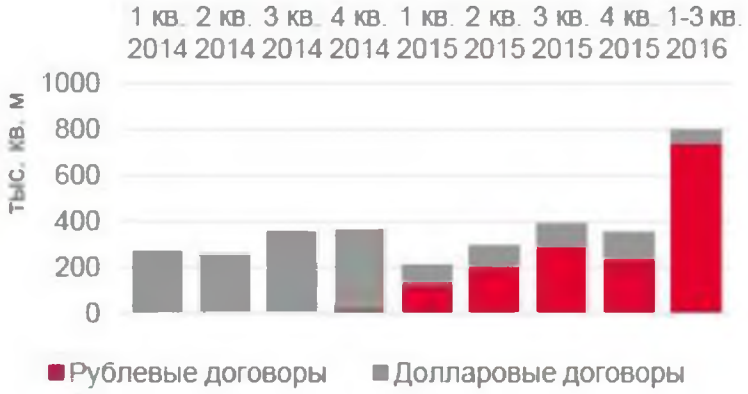
Средние ставки аренды офисов в рублевом исчислении стабильны уже год. Средние долларовые эквиваленты ставок аренды по сделкам, заключенным в III квартале 2016 года, составили 302 доллара за кв. м в год (здесь и далее ставки аренды указаны без операционных расходов и НДС). Это по-прежнему меньше, чем показатель 2015 года ($355 за кв. м), однако весь 2016 год индекс показывает стабильный, хоть и небольшой рост.

Ставки аренды офисов в рублевом исчислении



В Cushman & Wakefield ожидают, что стабильный курс доллара позволит ставкам оставаться в текущем тренде в течение ближайшего времени. Объем договоров, заключаемых в рублях или с прописанными условиями оплаты долларовых ставок, будет превалировать на рынке в ближайшие годы.

Рублевые VS долларовые договоры аренды

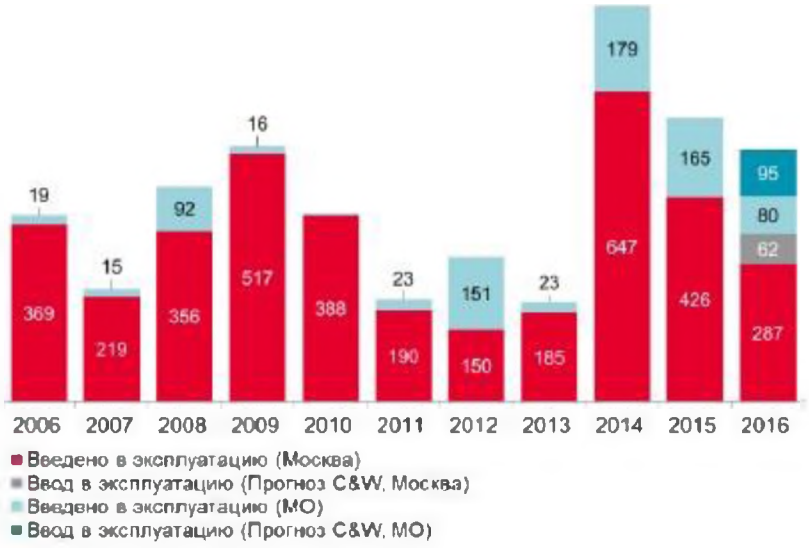


Торговая недвижимость в III квартале 2016 года

Москва по-прежнему является лидером по темпу падения розницы. За первое полугодие 2016 года (по сравнению с I полугодием 2015 года) столичная розница потеряла 13% в реальном исчислении. Столь глубокая коррекция потребительского рынка позволяет рассчитывать на достаточно быстрое восстановление за счет низкой базы.

До конца года арендные условия на рынке торговых площадей Москвы будут стабильны. Все факторы указывают на то, что в ближайшее время на рынке не произойдёт значительных изменений. Прогноз по обороту розничной торговли и доходам населения остается консервативным, поэтому в этом и следующем 2017 году заметного роста, также как и падения не ожидается.

Ежегодный ввод в эксплуатацию новых торговых площадей (тыс. кв.м)



Четверть всех торговых площадей Москвы построена за последние два года. В I-III кварталах 2016 года в Москве открылось 5 торговых центров. Из них в третьем квартале 2016 года было открыто четыре ТЦ общей арендуемой площадью 187 000 кв. м. Все торговые центры, заявленные к вводу в III квартале, открылись без переносов срока. Торговый центр «Океания» запустился с рекордно высокими для сложившейся рыночной ситуации показателями заполнения торговой галереи – открыто магазинов на почти 70% площадей. Еще одним знаковым событием стало открытие второй очереди торгового центра «Метрополис», и теперь общая арендуемая площадь двух очередей ТЦ составляет 118 000 кв. м. Торговый комплекс напрямую соединен надземным переходом со станцией МЦК «Балтийская».

В Подмосковье был открыт один из крупнейших торговых центров Московской области «Рига Молл» (GLA 80 000 кв. м). До конца года ожидается открытие еще одного крупного торгового центра «Бутово Молл» (GLA 57 000 кв. м).

Уровень вакансий в ТЦ останется стабильным в течение всего 2016 года и составляет в среднем 12%. Новые торговые центры продолжают заполняться арендаторами, хотя период, необходимый для стабилизации торговых объектов, увеличился.

Структура рынка и уровень свободных площадей (III кв. 2016 года)

* Подсчёт производится по фактически свободным площадям в ТЦ, а не по данным о подписанных договорах с арендаторами.

«Прайм» объекты (успешные торговые центры в прайм локациях) стабильно показывают высокую заполняемость, хотя в них отмечается ротация. Ротация связана как с оптимизацией бизнеса со стороны арендаторов, так и с частичным пересмотром концепций и подходов со стороны владельцев торговых центров. ТЦ, построенные в 2014-2016 годах и открывавшиеся с заметно высокой долей свободных торговых площадей, постепенно снижают уровень вакансий. В новых реалиях рынка активность операторов заметно снизилась, срок экспозиции торговых площадей увеличился, и важным фактором снижения уровня вакансий являются преференции арендаторам на время открытия открытия и на начальный период аренды.

Вакантность по стабилизированным торговым центрам (ТЦ открытые более двух лет назад, имеющие лояльную целевую аудиторию и сбалансированную структуру арендаторов) изменилась за последний год незначительно. Ввиду возросшей конкуренции и текущей экономической ситуации наблюдается тенденция увеличения срока, необходимого для стабилизации торгового объекта. Если до 2014 года этот срок в среднем составлял 1-1,5 года, то сейчас даже после двух лет работы торговый центр может сохранять высокий уровень вакансии и продолжать поиск своей ниши на рынке в силу индивидуальных особенностей.

Рестораны и fashion-бренды продолжают выходить на рынок. Наблюдается наиболее активная экспансия со стороны крупных сетевых операторов. Среди новых брендов на рынке – кафе и рестораны, а также сети по продаже одежды. Расширяют свое присутствие интернет-магазины и онлайн-агрегаторы. Относительная стабилизация на рынке, наблюдаемая в 2016 году, позволяет крупным сетевым брендам вернуться к планам экспансии. Сразу несколько операторов заявили о значительном расширении сети в среднесрочной перспективе – Selgros, Media Markt, «Эльдорадо», «Подружка», «Вестер», Sela, Accessorize/Monsoon, «Виктория». Повышение операционной эффективности сетей результируется в оптимизации количества магазинов (например, «Седьмой континент», «Связной»), новых форматах (например, «М.Видео» запускает новый формат «магазин в магазине» M.mobile для продажи смартфонов). Среди брендов, которые выходят или планируют выход на рынок преобладают

операторы кафе и ресторанов (Julius Meinl, Surf'n'Fries, Tucano Coffee, ресторанная группа Landry's), а также сети по продаже одежды (Hunkemöller, Billabong, Mauboussin, Aiim, Tresophie).

Заметную активность проявляют интернет-магазины, комбинируя работу в разных форматах. KupiVIP продолжает открывать оффлайн магазины (до конца года к двум существующим должны добавиться еще два). AliExpress открывает шоу-рум на Ленинградском вокзале, по результатам работы которого компания будет принимать решение о дальнейшем развитии этого формата. Начал свою работу первый в России онлайн-агрегатор Clouty – на портале собраны ведущие интернет магазины мира. Российский аналог портала Alibaba.com планируют запустить в 2017 году.

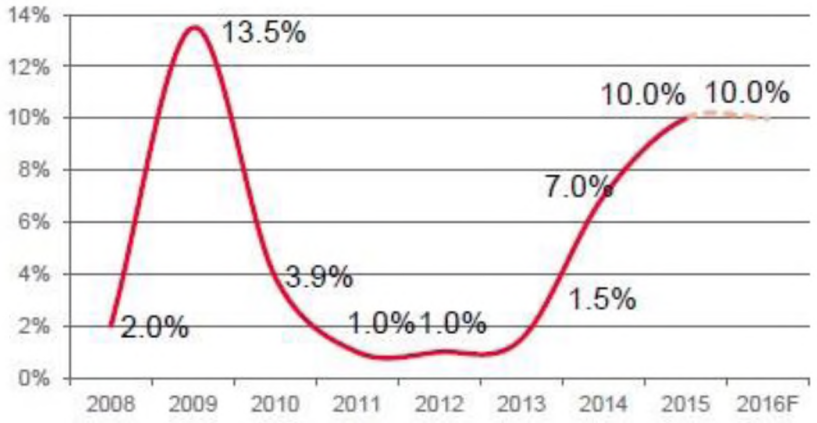
Сопутствующие операторы также развиваются и обеспечивают необходимую инфраструктуру для онлайн торговли. Сеть пунктов выдачи Boxberry выросла более чем вдвое с конца 2015 года. До конца 2016 года сеть планирует открыть по одному пункту выдачи у каждой станции метро в Москве. В следующем 2017 году ситуация начнет меняться, но пока заметного влияния на рынок торговой недвижимости не окажет.

Ключевые индикаторы рынка торговой недвижимости неизменны в течение этого года, такая же ситуация ожидается и в следующем году. Условия аренды, как правило, тем или иным способом привязаны к потенциальному обороту оператора, поэтому нет факторов, предполагающих пересмотр ставок аренды. «Прайм» объекты сохраняют высокую заполняемость и востребованность среди торговых операторов. Прайм индикатор арендной ставки сохраняет свой уровень. Роста потребительского рынка, а значит и изменений на рынке торговых помещений можно ожидать не ранее 2018 года.

Складская недвижимость в III квартале 2016 года

В III квартале на рынке складов Москвы и Подмосковья средние ставки аренды остаются стабильны. Доля вакантных складских площадей остается высокой, а спрос на склады в 2016 году снизился. Снижение спроса произошло со стороны компаний сегмента розничной торговли.

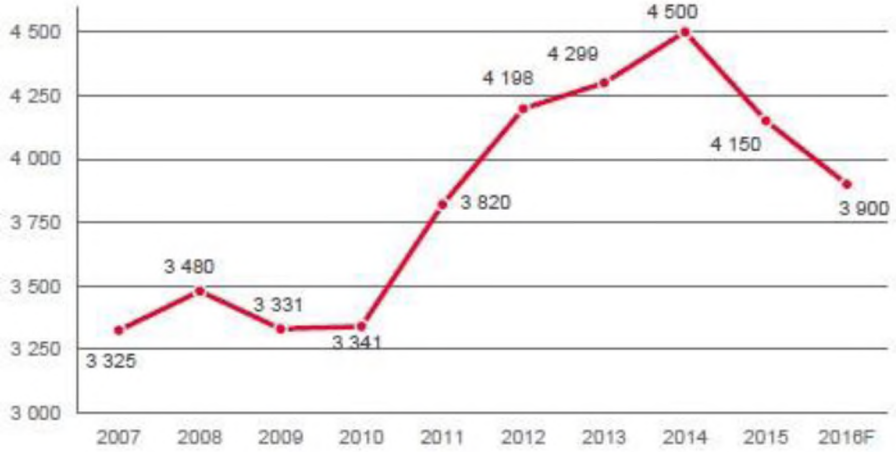
Доля вакантных складских площадей (класс «А»)



Сокращение спроса на качественную складскую недвижимость является основным фактором, определяющим ситуацию в этом сегменте коммерческой

недвижимости в 2016 году. Наибольшее падение объема и количества заключенных сделок на складском рынке наблюдается со стороны компаний сегмента розничной торговли, традиционно составляющих основу спроса на качественные склады. При этом отмечается небольшой рост спроса на складские площади со стороны производственных и логистических компаний.

Чистая рублевая ставка аренды за кв. м в год (класс «А»)

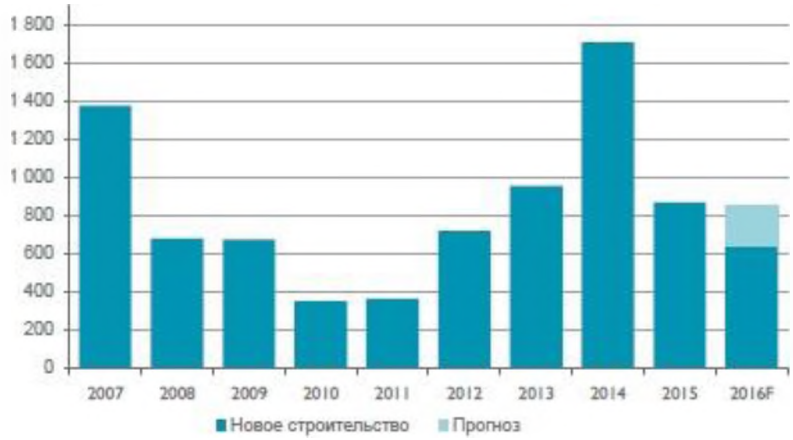


* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Снижение запрашиваемых ставок аренды складских помещений не наблюдается, поскольку девелоперы понимают, что снижение цены при низком спросе не является ключевым фактором для привлечения арендаторов. Средняя ставка на склады класса «А» в течение двух кварталов остается стабильной и составляет 3800-4000 рублей за кв. м в год.

Во второй половине 2016 года в Московском регионе наметилась тенденция сокращения девелоперской активности. По прогнозам Cushman & Wakefield это приведет к сокращению доли свободных складских площадей уже в середине 2017 года, даже при существующем сегодня низком спросе на склады.

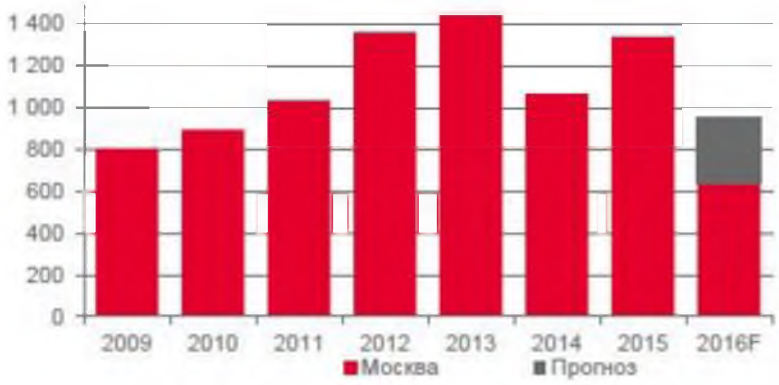
Ежегодный ввод новых складов класса «А» и «В» (тыс. кв.м)



В III квартале 2016 года в Москве и Подмосковье было введено в эксплуатацию 330 000 кв. м новых складских площадей. По данным девелоперов, рост предложения в 2016 году составит 851 000 кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2015 года. Доля вакантных площадей в прошедшем квартале не изменилась и составила 10%. В 2017 году темпы строительства значительно снизятся. По предварительным оценкам будет построено не более

500-550 тысяч квадратных метров новых складских площадей, что приведет к снижению доли свободных помещений к концу 2017 года.

Объем арендованных и купленных складов класса «А» и «В» (тыс. кв.м)



Объем заключенных сделок в I-III кварталах 2016 года самый низкий за последние пять лет. Сделки с компаниями сегмента розничной торговли сократились на 30%. Объем заключенных сделок по аренде и покупке складов в III квартале 2016 года составил 245 000 кв. м, что ниже аналогичного среднего показателя 2008-2015 годов на 20%. За 9 месяцев 2016 года количество заключенных сделок с компаниями сегмента розничной торговли сократилось в два раза, по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, при этом отмечается 10% рост активности компаний-арендаторов из сегментов логистики и производства. Средний размер сделки со складами за 9 месяцев 2016 года составил 8 500 кв. м, что ниже аналогичного показателя 2015 года на 40%.

3. Информация по Объекту оценки

3.1. Характеристика Объекта оценки

Характеристика земельного участка

Таблица 3

Параметры	Характеристики
Общие	
Сегмент рынка	рынок земельных участков
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации существующего административного здания
Текущее использование	для эксплуатации существующего административного здания
Юридическое описание:	аренда (арендатор: ОАО «НВА»)
Правоустанавливающие документы	
Существующие ограничения (обременения) права	в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАНК»
Данные кадастрового паспорта земельного участка	
Месторасположение земельного участка	
Регион	Москва
Адрес	Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5
Месторасположение	3 мин. п. от м. Серпуховская
Характеристики земельного участка	
Размер участка согласно кадастровому паспорту земельного участка	1080 кв. м
Наличие деревьев	+
Наличие газона	+
Наличие освещения	+
Наличие построек на земельном участке	+
Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	+
Наличие подведенного к земельному участку электричества	+
Наличие подведенного к земельному участку водопровода	+
Наличие подведенного к земельному участку газопровода	+
Балансовая стоимость	800000 рублей

Характеристика строений, расположенных на земельном участке.

Таблица 4

Параметры	Характеристики
Общие	
Сегмент рынка	рынок коммерческой недвижимости

Разрешенное использование	для размещения нежилых помещений
Текущее использование	для размещения нежилых помещений
Юридическое описание:	собственность (Правообладатель: ОАО «НВА»
Правоустанавливающие документы	не представлены
Существующие ограничения (обременения) права	в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАНК»
Месторасположение строения	
Регион	Москва
Адрес	Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5
Месторасположение	3 мин. п. от м. Серпуховская
Характеристики строения	
Учетный номер объекта недвижимого имущества	информация не представлена
Тип постройки	административное здание
Год постройки	1917
Количество этажей строения (без учета подземных этажей)	2+чердак
Количество подземных этажей	информация не представлена
Общая площадь строения, кв. м	1502,7
Ограничение доступа в здание	имеется
Техническое состояние	со стандартной отделкой
Принадлежность к памятникам архитектуры	информация не представлена
Материал стан	информация не представлена
Центральное отопление	коммуникации подведены к зданию
Водоснабжение	
Канализация	
Электроснабжение	
Вентиляция	
Радио	
Телефон	
Парковка	асфальтированная парковка перед фасадом здания
Износ	информация не представлена
Балансовая стоимость	3400000 рублей

3.2. Месторасположение Объекта оценки

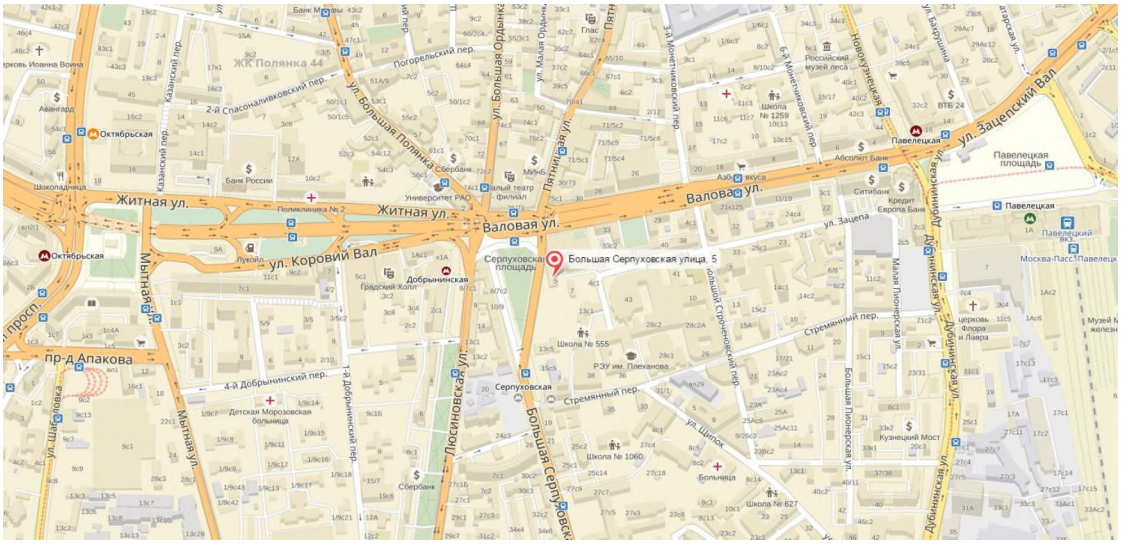
Таблица 5

Границы - границы района, в котором расположен Объект оценки, представлены на фрагменте карты, ниже.
Местоположение и транспортная доступность объекта – 3 мин. пешком от станции метро Серпуховская; доступ личного и городского транспорта – проход от станции метро Серпуховская
Развитость инженерной инфраструктуры - район, в котором расположен оцениваемый объект, имеет водоснабжение, электроснабжение, телефонизацию, связь.
Состояние окружающей среды (локальное) - месторасположение объекта по

загрязненности воздуха оценивается как удовлетворительное, уровню шума оценивается как удовлетворительное.

Объект оценки расположен в районе Замоскворечье Центрального округа (ЦАО) г. Москвы

Схема проезда к Объекту оценки.



Замоскворечье — исторический район города, находится в южной части центра Москвы от правого берега Москва-реки до Садового кольца. Также к району можно отнести Парк культуры имени Горького и Нескучный сад, которые расположены вдоль Москва-реки.

Характеризуется сохранившейся гармоничной архитектурной малоэтажной застройкой. Место сосредоточения большого количества посольств иностранных государств.

3.3. Описание оцениваемых прав

Имущественные права на Объект оценки: право пользования на условиях аренды на земельный участок (арендатор: ОАО «НВА», обременения (ограничения) права в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАНК»), право собственности на строение (собственник: ОАО «НВА», обременения (ограничения) права в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАНК»).

Правоустанавливающие документы: информация не представлена.

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) 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 способом.

3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, то есть использование, которому соответствует максимальная стоимость этого объекта.

Использование объекта должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешённым, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

1. Юридическая правомочность. Рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены соответствующими законодательными и нормативными актами.
2. Физическая возможность. Рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
3. Экономическая приемлемость. Рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность. Рассмотрение того, какой из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальную текущую стоимость.

Для определения наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ объекта в соответствии с вышеперечисленными критериями.

В качестве наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки является его использование по прямому назначению – земельного участка - для эксплуатации существующего административного здания, расположенного на нем строения – для размещения нежилых помещений.

4. Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

4.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Определение стоимости приобретения прав на земельный участок.
- Расчет затрат на возведение аналогичных сооружений (определение восстановительной стоимости объекта).
- Определение величины накопленного износа.
- Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости улучшений.

Подход формализуется в виде:

$$V = VL + VB - D, \quad \text{где:}$$

VL – стоимость земельного участка,

VB - восстановительная стоимость улучшений земельного участка,

D – износ.

В соответствии со стандартами оценки восстановительная стоимость является стоимостью замещения или воспроизводства без учета износа.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Оценка стоимости прав на земельный участок (метод сравнения продаж)

На сегодняшний день можно выделить следующие наиболее распространенные и часто встречающиеся права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного (бессрочного) пользования.
- сервитут;

В данном случае рассчитывается рыночная стоимость права аренды на земельный участок.

Для определения стоимости земельного участка Оценщик в рамках затратного подхода применил метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о

недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод 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 метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

При применении метода сравнения продаж рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта.
3. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
4. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
5. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж была использована информация БД сети Интернет (irr.ru, realprice.ru, roszem.ru, cian.ru).

Данные об отобранных для сравнения объектах и примененные к ним корректировки приведены в следующей таблице.

Данные по объектам-аналогам*

Таблица 6

№ п/п	Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Объект-аналог	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Характеристики	Москва, район Соколиная гора, Окружной проезд, 10БС5 земельный участок 110сот. 339999999р. 7 916 716-81-79	Москва, район Левобережный, Ленинградское ш., 71АС17 земельный участок 10сот. 60000000р. 7 499 343-46-84	Москва, район Академический, Большая Черемушкинская ул., 2АС2 земельный участок 26сот. 130000000р. 7 926 535-96-79	Москва, район Коньково, ул. Введенского, 23А земельный участок 10сот. 55000000р. 7 985 199-82-89
3	Общая площадь, соток	110,0	10,0	26,0	10,0
4	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
5	Разрешенное использовани	для размещения коммерческой недвижимости	для размещения коммерческой недвижимости	для размещения коммерческой недвижимости	для размещения коммерческой недвижимости
6	Расположение	Москва, район Соколиная гора, Окружной проезд, 10БС5 , 5 мин. п. от м. Измайлово	Москва, район Левобережный, Ленинградское ш., 71АС17 , 15 мин. п. от м. Планерная	Москва, район Академический, Большая Черемушкинская ул., 2АС2 , 4 мин. п. от м. Крымская	Москва, район Коньково, ул. Введенского, 23А , 10 мин. п. от м. Беляево
7	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
8	Наличие коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются
9	Наличие подъездных путей	имеются	имеются	имеются	имеются
10	Цена продажи объекта,	339999999	60000000	130000000	55000000

№ п/п	Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	руб.				
11	Дата предложения	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.
12	Источник информации	Телефон: 7 916 716-81-79 Источник http://www.cian.ru	Телефон: 7 499 343-46-84 Источник: http://www.cian.ru	Телефон: 7 926 535-96-79 Источник: http://www.cian.ru	Телефон: 7 985 199-82-89 Источник: http://www.cian.ru

* Характеристики объектов-аналогов были уточнены Оценщиком в ходе телефонных переговоров с брокерами по объектам недвижимости.

Корректировка на рыночные условия, учитывающая разницу между ценой предложения и ценой сделки. В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр оценки, 2012 г.), корректировка на торг для земельных участков сопоставимого назначения составляет 10%.

Корректировка на категорию земли. Земельный рынок неоднороден по своему составу, он состоит из земельных участков, принадлежащих разным категориям. Категория земли – это мощный фактор, который напрямую влияет на ее стоимость. Основных категорий земель всего пять – это земли поселений, земли промышленности, сельскохозяйственные земли, а также земли водного и лесного фондов. Согласно данным независимых оценщиков, самая дешёвая земля сельхозназначения, на порядок дороже – земли поселений, ещё на порядок дороже - земли промышленности.

Вместе с тем зачастую существует возможность перевода земли из одной категории в другую, в таком случае вопрос упирается в стоимость перевода (источник: http://gradmoscow.ru/perevod-zemli-v-drygyu-kategoriu). Кроме того в настоящее время в стадии разработки находится закон об упразднении категорий земельных участков (источник: http://www.rg.ru/2011/10/13/zemlya-kategorii-site-dok.html).

Корректировка на разрешенное использование земельного участка. В рамках каждой категории земель оценка земельных участков может существенно варьироваться в зависимости от их разрешенного использования. Это использование определяет доход собственника земельного участка, и, соответственно, его рыночную стоимость.

Вместе с тем зачастую существует возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка, в таком случае, как ив случае перевода земли из одной категории в другую, вопрос упирается в стоимость процедуры по изменению вида использования.

Корректировка на право собственности и на наличие ограничений права. Отсутствие права собственности на объект недвижимости или наличие тех или иных ограничений на право собственности в среднем на 5-10% снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи (источник: http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/17.html).

В соответствии с проведенным анализом и основываясь на информации Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков, подготовленного ООО «РусБизнесПраймИнформ», стоимость земельных участков в собственности в среднем на 13% дороже стоимости земельных участков, принадлежащих их владельцам на праве долгосрочной аренды. В связи с этим ко всем аналогам применена корректировка в размере -13%.

Корректировка на дату предложения. С течением времени стоимость объектов недвижимости изменяется. Например, существуют сезонные колебания цен на недвижимость в зависимости от времени года. Причём изменения в короткие промежутки времени могут быть значительными (источник: http://www.subschet.ru/subschet.nsf/docs/6500B8724C82D26CC32572320073F66A.html).

Корректировка на расположение. Значительное влияние на стоимость объекта недвижимости оказывает район расположения объекта. Чем престижнее

и более благоустроенный район его расположения, тем выше стоимость (источник: http://www.kommersant.ru/doc-rss/1984359).

Существует ярко выраженная обратная зависимость между стоимостью коммерческой недвижимости и ЗУ и удаленность от МКАД, т.к. в Московской область в зон 0 -100 км. от МКАД «центром стоимости» является г.Москва.

Наиболее оптимальным методом расчета величины корректировки на расстоянии до МКАД является корреляционно-регрессионный анализ, т.е. построение зависимости стоимости земельного участка от расстояния до МКАД. Для расчета корректировки были отобраны 10 аналогов в различных районах Московской области.

По каждому земельному участку – аналогу собиралась следующая информация:

Li – удаленность от МКАД, км.;

Si – площадь участка, соток;

Ci – цена предложения, руб.

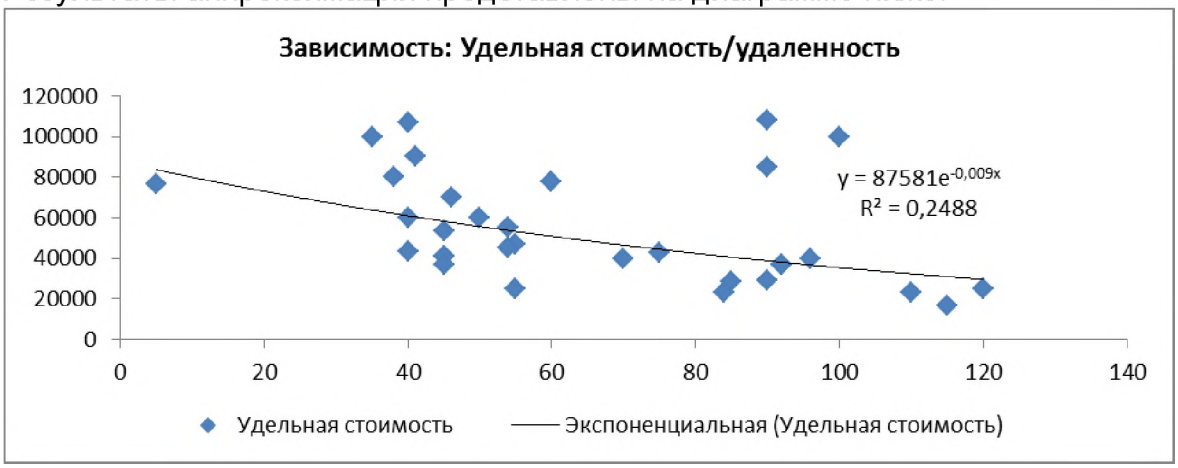
Для аппроксимации зависимости между расстоянием и удельной ценой продажи использовались три вида формул:

Линейная регрессия Ci = A + B*Li

Логарифмическая регрессия Ci = A + B*lnLi

Степенная регрессия Ci = A*LiB

Результаты аппроксимации представлены на диаграмме ниже:



Из диаграммы видно, что довольно точно характер зависимости отражает экспоненциальная зависимость. Поэтому, корректировка на местоположение (удаленность от МКАД) определялась по формуле:

$Ккор=(87581e^{-0,009\ Lo})/(87581e^{-0,009\ La})$

Ккор – коэффициент корректировки;

Lo – удаленность от МКАД, км;

La – удаленность аналога от МКАД, км.

Корректировка на площадь. Стоимость 1 сотки земельных участков разной площади различна.

Наиболее оптимальным методом расчета величины корректировки на площадь земельного участка является корреляционно-регрисионный анализ, т.е. построение зависимости стоимости земельного участка от площади земельного участка. Для расчета корректировки были отобраны более 20 аналогов в одном районе Московской области, расположенных на одинаковом расстоянии от МКАД.

По каждому земельному участку – аналогу собиралась следующая информация:

Si – площадь участка, соток;

Ci – удельная стоимость, руб. за 1 сотку.

Для аппроксимации зависимости между расстоянием и удельной ценой продажи использовались формула степенной регрессии: Ci = A*LiB

Результаты аппроксимации представлены на диаграмме ниже:

Корректировка на площадь определялась по формуле:

$Ккор= 68906*Sa^{-0,09}/68906*So^{-0,09}$

Ккор – коэффициент корректировки;

So – площадь объекта, соток;

Sa – площадь аналога, соток.

Корректировка на наличие коммуникаций. Обеспеченность коммунальными услугами для земельных участках является ценообразующим фактором. Например, наличие газа, водопровода и канализации по границе земельных участков для участков под загородные владения резко повышает их стоимость, что явно прослеживается по сопоставительным рыночным данным (источник: http://www.metrinfo.ru/articles/78232.html).

Корректировка на наличие подъездных путей. Транспортная доступность – существенный фактор, который оказывает непосредственное влияние на стоимость земли. Земельные участки будут несколько различаться по цене за сотку в зависимости от того, насколько комфортным и быстрым будет путь к земельному участку. Чем более комфортен проезд к земельному участку, тем выше его стоимость. И наоборот, в случае отсутствия нормального подъезда к участку, его стоимость значительно снижается. (источник: http://saccon.ucoz.net/news/nedorogie_uchastki_serpukhovskogo_rajona_ili_ot_ch/2014-02-25-140).

Корректировка на наличие подземных ископаемых. Сведения о возможном залегании полезных ископаемых служат основой для учета возможных обременений в будущем и появления лицензий на разработку ископаемых. Наличие подземных ископаемых резко сужает функциональную направленность земельного участка и, в ряде случаев, улучшений (источник: http://lawtoday.ru/razdel/biblo/zem-prav/DOC_060.php).

Корректировки по сравнимым продажам

Таблица 7

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи	Руб.	определяется	339999999	60000000	130000000	55000000
Общая площадь	соток	10,8	110,0	10,0	26,0	10,0
Цена за единицу общей площади	Руб./сотку		3090909	6000000	5000000	5500000
Корректировки: (все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки)						
Корректировка на рыночные условия	%		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		2936364	5700000	4750000	5225000
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена			2936364	5700000	4750000	5225000
Разрешенное использование		для эксплуатации существующего административного здания	для размещения коммерческой недвижимости	для размещения коммерческой недвижимости	для размещения коммерческой недвижимости	для размещения коммерческой недвижимости
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена			2936364	5700000	4750000	5225000
Передаваемые имущественные права		аренда	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		2554637	4959000	4132500	4545750
Наличие ограничений права		в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАН	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

		К»				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		2554637	4959000	4132500	4545750
Дата предложения			Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		2554637	4959000	4132500	4545750
Расположение		3 мин. п. от м. Серпуховская	5 мин. п. от м. Измайлово	15 мин. п. от м. Планерная	4 мин. п. от м. Крымская	10 мин. п. от м. Беляево
Корректировка	%		1%	6%	0,5%	3,5%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		2580183	5256540	4153163	4704851
Площадь земельного участка	соток	10,8	110,0	10,0	26,0	10,0
Корректировка	%		19%	-1%	8%	-1%
Скорректирован. цена			3070418	5203975	4485416	4657802
Наличие коммуникаций		имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		3070418	5203975	4485416	4657802
Наличие подъездных путей		имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		3070418	5203975	4485416	4657802
Наличие подземных ископаемых		сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		3070418	5203975	4485416	4657802
Весовой коэффициент			0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешен. цена	Руб./сотку	4354403				
Стоимость Объекта оценки	Руб.	47027552				

Комментарии к таблице:

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 сотки площади объектов сравнения. Сравнение объектов по стоимости 1 сотки площади земельных участков применяется в риэлторских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости недвижимости.

Весовые коэффициенты присваивались исходя из схожести объектов-аналогов с объектом оценки по трем критериям, оцененным в диапазоне от 1 до 5 баллов:

Качество исходной информации по объекту-аналогу;

Соответствие объекта-аналога особенностям объекта оценки;

Соответствие предложения по объекту-аналогу сложившейся рыночной ситуации.

Чем больше параметр объекта-аналога отличается от параметра оцениваемого объекта, тем меньше количества баллов по критерию ему присваивается:

Расчет весов аналогов

Критерий	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Качество исходной информации	4	4	4	4
Соответствие особенностям объекта оценки	4	4	4	4
Учет сложившейся рыночной ситуации	4	4	4	4
Итого	12	12	12	12
Сумма баллов	48			
Вес аналога, %	0,25	0,25	0,25	0,25

Таким образом, стоимость земельного участка составляет 47027552 руб.

Определение стоимости замещения объекта оценки.

Методы определения стоимости строительства в зависимости от степени укрупнения расчетной единицы делятся:

- сметный метод;
- поэлементный метод;
- метод сравнительной единицы.

Сметный метод основан на составлении локальных, объектных смет и сводных смет.

Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) основан на определении удельной стоимости единицы измерения исходя из поэлементных затрат (по укрупненным стоимостным показателям по видам работ).

Метод сравнительной единицы основан на умножении известных значений удельной стоимости объекта на количество единиц. В качестве удельных показателей для недвижимости как правило используется м3, м2, м. В качестве источника данных об удельной стоимости, как правило, используются сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости.

В качестве стоимости строительства выбрана стоимость замещения. Стоимость замещения – это стоимость строительства объекта аналогичной полезности.

При определении стоимости замещения был использован метод сравнительной единицы на основе данных о стоимости строительства современных объектов-аналогов сходного функционального назначения.

Расчет стоимости строительства осуществлялся с использованием сборников Ко-Инвест серии «Справочник оценщика».

В настоящем Отчете используются следующие четырехзначные кодировки при указании ссылки на выбранные объекты-аналоги по сборникам Ко-Инвест:

- первый символ - индикатор справочника (ЖЗ – «Жилые здания», ОЗ - «Общественные здания», ПЗ - «Промышленные здания», СЗ - «Складские здания

и сооружения», М3 - «Магистральные сети и транспорт», И3 - «Сооружения городской инфраструктуры»),

- второй символ – раздел справочника,
- третий символ – отрасль,
- четвертый символ – порядковый номер.

Основная формула расчета стоимости строения выглядит следующим образом:

$Cc = (Ccб + \sum \Delta Ci) \times \prod Ki \times V \times Итек \times ПП$

Сс – стоимость строительства объекта оценки на дату проведения оценки;

Ссб – стоимость строительства объекта-аналога в уровне цен определенного года, руб. в расчете на единичный измеритель (1м, 1м2 или 1м3);

ΔCi – поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, выраженные в рублях на единицу измерения;

Ki – поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, выраженные в виде корректирующих коэффициентов;

V – показатель единицы измерения (протяженность, общая площадь или строительный объем объекта оценки), 1м2 или 1м3;

Итек – индекс цен на строительно-монтажные работы на дату проведения оценки по сравнению с ценами строительства, представленными в сборниках УПСС (в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве»).

ПП – коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль.

При оценке конкретного объекта сборниками предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по строению, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем строения.

При расчете стоимости воспроизводства необходимо использовать следующие поправки, выраженные в тыс. рублей на 1м2 / м3 строения.

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены строения применяется тогда, когда оцениваемое строение пристроенное.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например, необходимо уменьшить или увеличить величину справочной стоимости строения на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющихся неотъемлемой частью.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения.

Конструктивные поправки, связанные с типом применяемых материалов и инженерных систем, рассчитываются по данным стоимостных показателей аналогичных объектов для других классов качества.

При расчете стоимости воспроизводства необходимо также использовать поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего строения.

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым строением и ближайшим параметром из справочника Ко-Инвест «Общественные здания».

Коэффициент корректировки на площадь (объем)

Таблица 8

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

Формула для расчета коэффициента корректировки выглядит следующим образом:

So / Sa = диапазон

где: So – общая площадь (общий объем) объекта оценки;

Sa – общая площадь (общий объем) проекта-аналога;

K – коэффициент поправки на площадь (объем).

Корректирующий коэффициент на различия в сейсмичности вводится в случае, когда оцениваемое строение располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Регионально-стоимостные поправки позволяют выйти на уровень стоимости строений в конкретном регионе.

Стоимость строительства объекта-аналога в уровне цен определенного года (Ссб) не включает в себя обязательную составляющую стоимости с точки зрения строительства объекта – прибыль инвестора (предпринимателя).

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения. Формула расчета ПП представлена ниже:

$$ПП = \sum R + R_{безрисковая},$$

где:

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

$\sum R$ - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

Rбезрисковая – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Безрисковая ставка отражает минимальную компенсацию за вложенные средства с учетом фактора времени. В качестве безрисковой ставки дохода в расчетах принимаем среднюю доходность к погашению Государственных облигаций федерального займа, которая составила на дату оценки 8,23%.

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в таблице ниже.

Расчет прибыли предпринимателя

Таблица 9.

№п/п	Факторы риска \ ранг										
	Экономические и политические факторы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Общеэкономические тенденции					x					
2	Внешнеэкономическая деятельность					x					
3	Инфляция						x				
4	Инвестиции						x				
5	Доходы и сбережения населения				x						
6	Система налогообложения			x							
7	Угроза передела собственности		x								
8	Внутриполитическая стабильность			x							
9	Внешнеполитическая деятельность				x						
10	Угроза террористических актов	x									
Количество наблюдений		1	1	2	2	2	2	0	0	0	0
Количество наблюдений * ранг фактора		1	2	6	8	10	12	0	0	0	0
Сумма произведений		39									
Количество факторов		10									
Взвешенное значение		3,90%									
	Социальные и региональные факторы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Социальная стабильность в стране					x					
2	Социальная обеспеченность граждан				x						
3	Тенденции развития экономики в регионе			x							
4	Социальная стабильность в регионе					x					
Количество наблюдений		0	0	1	1	2	0	0	0	0	0
Количество наблюдений * ранг фактора		0	0	3	4	10	0	0	0	0	0
Сумма произведений		17									
Количество факторов		4									
Взвешенное значение		4,25%									
	Предпринимательский фактор	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Ликвидность актива			x							
2	Уровень конкуренции в отрасли						x				
3	Инвестиционная привлекательность района						x				
4	Тенденции развития отрасли		x								
Количество наблюдений		0	2	1	0	0	2	0	0	0	0
Количество наблюдений * ранг фактора		0	4	3	0	0	12		0	0	0

Сумма произведений		17									
Количество факторов		4									
Взвешенное значение		4,25%									
	Фактор условий строительства	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Сейсмичность района	x									
2	Затопляемость, смерчи и прочие		x								
3	Климатические условия района строительства						x				
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства		x								
5	Уровень развития отрасли строительных материалов		x								
6	Наличие трудовых ресурсов		x								
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе		x								
8	Геологические особенности строительной площадки		x								
Количество наблюдений		1	6	0	0	0	1	0	0	0	0
Количество наблюдений * ранг фактора		1	12	0	0	0	6	0	0	0	0
Сумма произведений		19									
Количество факторов		8									
Взвешенное значение		2,38%									
Суммарный уровень риска		14,78%									

Таким образом, прибыль предпринимателя = 14,78%+8,23%=23,01%

Расчет стоимости воспроизводства представлен в таблице ниже.

Строение-аналог:

Таблица 10.

Характеристика	Объект - аналог
Код в сборнике, адрес	ruO3.03.000.0001
Назначение и общая характеристика объектов	Административное здание
КС	1
Класс качества	econom

Расчет стоимости воспроизводства строения

Таблица 11.

№	Наименование показателей и поправок		Значения
	Объект оценки		Нежилое здание
	Единица измерения		1м3
1	Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./м3 (руб./м2)	Сс1 =	8973
2	Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 м2 / м3 строения		

	- на отсутствие части наружных стен	∆Сст1 =	0
	- на различие в высоте этажа	∆ Ch1=	0
	- на различие в количестве перегородок	∆ Сперег.1 =	0
	- на наличие подвала	∆ Спод.1=	0
	- на учет специальных работ и оборудования	∆ Сспо.1=	0
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	∆Сфунд.1=	0
	- на различия в конструктивных решениях:	∆Сконстр.1=	0
	кровли	∆ Скр.1 =	0
	наружных стен	∆ Снар.1 =	0
	перегородок	∆ Спер.1 =	0
	полов	∆ Спол.1 =	0
	заполнения проемов	∆ Сзап.1 =	0
	отделки	∆ Сотд.1 =	0
	инженерных систем	∆ Синж.1 =	0
	Итого по первой группе поправок:	∑∆С1=	0
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
	- на различия в объеме строения	Ко1 =	1
	- на различия в климате	Кклим.1 =	1
	- на сейсмичность	Ксейсм.1 =	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз1 =	1
	- на региональное различие в уровне цен	Крег-эк.1 =	1
	- на зональное различие в уровне в цен	Кзон-эк.1 =	1
	- на величину прибыли застройщика	Кпп1 =	1,23
	- НДС	КНДС =	1,18
	- изменение цен после издания справочника на дату проведения оценки	Кинфл.1 =	1,15
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	К1 =	1,67
4	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объекту-аналогу, руб./м3 (руб./м2)	СК1=(Сс1 + ∑∆С1)К1=	14985
	Восстановительная стоимость оцениваемого объекта, руб.		*78820627*
	Справочно: *Объем оцениваемого объекта, м3 (рассчитан исходя из площади объекта, = 1502,7 кв м, и средней высоты помещений = 3,5 м)*		*5260*

Накопленный износ - снижение стоимости (утрата полезности) объекта недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего

устаревания. Накопленный износ проявляется в снижении величины дохода от объекта, повышении стоимости эксплуатации.

Накопленный износ может быть рассчитан методом срока экономической жизни, модифицированным методом срока экономической жизни, методом сравнительного анализа продаж и методом разбивки на составляющие. В данной работе использован последний из приведенных методов, являющийся наиболее точным.

Накопленный износ определяется как совокупность устранимых и неустранимых составляющих физического, функционального и внешнего износа.

И=1-(1-Ифиз)(1-Ифунк)(1-Ивн),

где:

И – совокупный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифунк – функциональный износ;

Ивн – внешний износ.

Физический износ – износ, вызванный потерей объектом и его конструктивными элементами своих первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются, снижаются их механические и эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Основными факторами, влияющими на развитие физического износа, являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капремонте, степень загрузки. Физический износ элементов рассчитывается по формуле:

Ифизi=Pi*Ифизi%/100,

где:

Ифизi - физический износ i-го элемента;

Pi – удельный вес i-го конструктивного элемента;

Ифизi% - процент износа элемента.

Если конструкция изношена неравномерно, то выделяют участки с одинаковой степенью износа, а износ конструкции рассчитывается как средневзвешенное значение физических износов однородных участков.

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404, установлены следующие критерии оценки физического износа строений и сооружений.

Критерии оценки физического износа

Таблица 12.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который

		наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 - 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81 - 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Функциональный износ – износ, вызванный несоответствием характеристик объекта недвижимости современным рыночным требованиям с точки зрения их функциональной полезности. Данный износ - результат появления новых объектов и технологий. В отличие от физического износа, носящего абсолютный характер, функциональный износ всегда относителен и рассматривается в сравнении с другими объектами или условиями эксплуатации, его величина зависит от базы сравнения.

Основные причины данного износа: излишние улучшения, недостающие улучшения и улучшения, требующие замены. Функциональный износ делится на моральный и технологический.

Моральный износ – износ, вызванный появлением более дешевых и экономичных (по всей совокупности инвестиционных и эксплуатационных затрат) или более производительных аналогов. Причины, вызывающие моральный износ:

- избыточные капитальные (инвестиционные) затраты;
- избыточные эксплуатационные затраты;
- низкая экологичность, эргономичность, устаревание дизайна и т. д.;
- низкие технико-экономические характеристики.

Технологический износ – износ, обусловленный изменением всего технологического процесса, в который включен данный объект.

Внешний износ вызывается изменением внешних по отношению к границам объекта факторов, таких как изменение спроса, изменение функционального использования территории, зонирования, финансирования и государственного регулирования.

Расчет стоимости износа

Таблица 13.

Показатели	Значения
Физический износ, %	30%
Функциональный износ, %	0%
Внешний износ, %	0%
Накопленный износ, %	30%

Определение стоимости замещения объекта оценки.

Таблица 14

Наименование	Восстановительная	Накоп.	Стоимость

	стоимость, руб.	износ	замещения объекта оценки, руб.
Улучшения земельного участка	78820627	30	55174439

Таким образом, стоимость строения (нежилого здания) площадью 1502,7 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5 составляет 55174439 руб.

Таким образом, стоимость права пользования на условиях аренды земельным участком земельного участка (кадастровый номер 77:01:0006013:49) площадью 1080 кв. м, расположенным по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5; строения (нежилого здания) площадью 1502,7 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5 по состоянию на 08 февраля 2017 года, рассчитанная затратным подходом, составляет 102201991 рублей.

4.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом.

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

Настоящий подход основан на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидания будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из факта владения данным объектом.

Данный подход применим только к доходной недвижимости, то есть к такой недвижимости, единственной целью владения которой является получение дохода.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод анализа дисконтированных потоков – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

В общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных основных этапов:

- Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки.
- Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по найденному НЭИ объекта оценки и наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
- Оценка уровня доходов объекта оценки при его НЭИ на основе анализа доходов объектов-аналогов.
- Оценка затрат на доведение объекта оценки до НЭИ.
- Оценка ставок капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки с учетом дополнительных рисков, связанных с затратами на доведение его до НЭИ.

Определение текущей стоимости будущих чистых доходов от использования объекта с учетом затрат на доведение его до НЭИ.

Определение рыночной стоимости методом капитализации дохода.

Математическое выражение для оценки рыночной стоимости актива с использованием метода капитализации дохода имеет следующий вид:

С = ЧОД (1 + Тр) / (Кк – Тр)= (ДВД – ОР) (1 + Тр) / (Кк – Тр) =(ПВД *Кзагр – ОР) (1 + Тр) / (Кк – Тр) = (S*Са*Кзагр – ОР) (1 + Тр) / (Кк – Тр),

где ЧОД – чистый операционный доход - это годовой доход, который приносит доходная собственность после сбора всех доходов от эксплуатации (например, от сдачи в аренду и прочего использования данной собственности другими лицами) и вычета всех расходов, необходимых для эксплуатации данной собственности;

ДВД – действительный валовый доход – общий доход с учетом потерь от простоя (недозагруженности) помещений;

ПВД - потенциальный валовый доход - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов;

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

Са – арендная ставка за 1 кв.м в год;

Кзагр – коэффициент загрузки площадей;

ОР - операционные расходы;

Тр – темп роста арендной ставки;

Кк – коэффициент капитализации.

1) Оценка ПВД производится на основе текущих рыночных ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравнимых объектов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и принятой арендной ставки, он рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * Са,$$

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

Са – арендная ставка за 1 кв.м.

Ниже приведен расчет арендных ставок для оцениваемого объекта.

Данные по объектам-аналогам*

Таблица 15

№ п/п	Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Объект-аналог	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
2	Характеристики	Павелецкая 10 мин пешком Москва, район Даниловский, 1-й Кожевнический пер., 8 1,52 млн. руб./мес. без комиссии прямая аренда Здание особняк 1216 м2 7 495 228-53-74	Шаболовская 2 мин пешком Москва, район Донской, ул. Шаболовка, 31С23 3,28 млн. руб./мес. без комиссии прямая аренда Здание вход по пропускам административное здание 2583 м2 7 495 222-93-57	Таганская 9 мин пешком Москва, район Таганский, Николоямская ул., 51С1 478 781 руб./мес. без комиссии субаренда Здание свободный вход административное здание 452 м2 7 495 222-93-57	Курская 6 мин пешком Москва, район Таганский, Костомаровский пер., 6 650 000 руб./мес. без комиссии прямая аренда Здание вход по пропускам административное здание 510 м2 7 963 777-54-54
3	Площадь, м2	1216	2583	452	510
4	Расположение	Москва, район Даниловский, 1-й Кожевнический пер., 8 10 мин. **п. от м**. Павелецкая	Москва, район Донской, ул. Шаболовка, 31С23 2 мин. **п. от м**. Шаболовская	Москва, район Таганский, Николоямская ул., 51С1 9 мин. **п. от м**. Таганская	Москва, район Таганский, Костомаровский пер., 6 6 мин. **п. от м**. Курская
5	Класс качества отделки	со стандартной отделкой	со стандартной отделкой	со стандартной отделкой	со стандартной отделкой
6	Этаж / этажность	1-6/6	1-6/6	1-2/2	1-4/4

№ п/п	Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
7	Ограничение доступа	имеется	имеется	имеется	имеется
8	Цена предложения, руб. м2 в год. с учетом НДС и без учета ком. платежей	15000	15238	12711	15294
9	Дата предложения	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.
10	Источник информации	Телефон: 7 495 228-53-74 Источник www.cian.ru	Телефон: 7 495 222-93-57 Источник www.cian.ru	Телефон: 7 495 222-93-57 Источник www.cian.ru	Телефон: 7 963 777-54-54 Источник www.cian.ru

* Характеристики объектов-аналогов были уточнены Оценщиком в ходе телефонных переговоров с брокерами по объектам недвижимости.

В связи с достаточной выборкой объектов-аналогов и нахождением их в том же районе, Оценщик посчитал обоснованным рассмотреть применение следующих корректировок:

Корректировка на рыночные условия, учитывающая разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая по результатам анализа начальной и конечной цены сделок по аренде недвижимости составляет на объекты, аналогичные оцениваемому, в условиях настоящей ситуации на рынке недвижимости до 10%.

Корректировка на передаваемые права и на наличие ограничений права. Наличие тех или иных ограничений на объект недвижимости в среднем на 5-10% снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену его продажи и его аренды. (источник: http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/17.html).

Корректировка на дату предложения. С течением времени стоимость объектов недвижимости, равно как и стоимость их аренды, изменяется. Например, существуют сезонные колебания цен на недвижимость в зависимости от времени года (источник: http://www.subschet.ru/subschet.nsf/docs/6500B8724C82D26CC32572320073F66A.html).

Корректировка на расположение. Необходимость добираться наземным транспортом до объекта недвижимости, расположенного в черте города, снижает стоимость объекта недвижимости. Так, недвижимость теряет до 15%, если она, находится в нескольких остановках автобуса или троллейбуса от метро по сравнению с аналогичной, но расположенной рядом с метро. В среднем каждые 200 метров от станции общественного транспорта до объекта недвижимости влияют на его цену в сторону понижения на 1%. (Источник: http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html).

Аналогично в случае расположения объекта недвижимости за пределами города его стоимость снижается при удалении от МКАД. Существует ярко выраженная обратная зависимость между стоимостью коммерческой недвижимости и ЗУ и удаленность от МКАД, т.к. в Московской область в зон 0 -100 км. от МКАД «центром стоимости» является г.Москва.

Наиболее оптимальным методом расчета величины корректировки на расстоянии до МКАД является корреляционно-регрисионный анализ, т.е. построение зависимости стоимости земельного участка от расстояния до МКАД. Для расчета корректировки были отобраны 10 аналогов в различных районах Московской области.

По каждому земельному участку – аналогу собиралась следующая информация:

Li – удаленность от МКАД, км.;

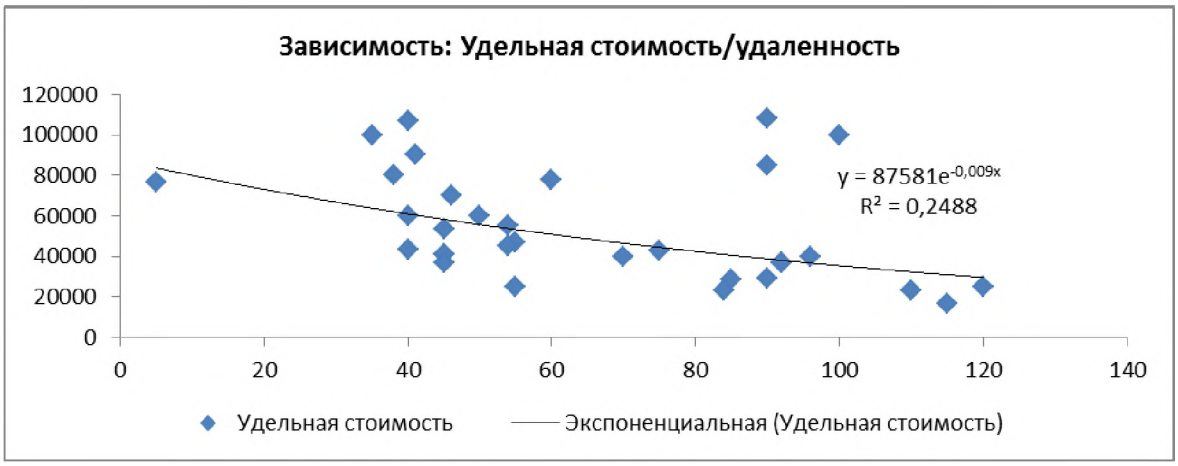
Si – площадь участка, соток;

Ci – цена предложения, руб.

Для аппроксимации зависимости между расстоянием и удельной ценой продажи использовались три вида формул:

Линейная регрессия	Ci = A + B*Li
Логарифмическая регрессия	Ci = A + B*lnLi
Степенная регрессия	Ci = A*LiB

Результаты аппроксимации представлены на диаграмме ниже:



Из диаграммы видно, что довольно точно характер зависимости отражает экспоненциальная зависимость. Поэтому, корректировка на местоположение (удаленность от МКАД) определялась по формуле:

$Ккор=(87581e^{-0,009\ Lo})/(87581e^{-0,009\ La})$

Ккор – коэффициент корректировки;

Lo – удаленность от МКАД, км;

La – удаленность аналога от МКАД, км.

Оценщиком были проведены консультации со специалистами в области загородной и коммерческой недвижимости, в результате которых было выяснено, что данная закономерность в целом справедлива и для рынка коммерческой недвижимости.

Корректировка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади объекты могут продаваться и сдаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Однако в ряде случаев существует возможность разбивки больших по площади объектов на несколько объектов меньшей площадью.

В данном случае Оценщиком вводились поправки на разницу в площади между оцениваемым помещением и аналогам в соответствии с параметрами, приведенными в справочнике Ко-Инвест «Общественные здания».

Коэффициент корректировки на площадь (объем)

Таблица 16

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

Формула для расчета коэффициента корректировки выглядит следующим образом:

So / Sa = диапазон

где: So – общая площадь (общий объем) объекта оценки;

Sa – общая площадь (общий объем) проекта-аналога;

K – коэффициент поправки на площадь (объем).

Данный источник показывает разницу в стоимости строительства за счет масштаба. В результате проведенных консультаций со специалистами по коммерческой недвижимости Оценщиком было выяснено, что данная закономерность справедлива м для рынка аренды.

Корректировка на класс качества отделки. Объекты недвижимости с хорошим ремонтом пользуются большим спросом. Стоимость таких объектов недвижимости и стоимость их аренды до 10% дороже, чем объектов недвижимости без отделки или с некачественной отделкой (источник: http://www.irn.ru/articles/31596.html)

Корректировка на этаж. Объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первом этаже до 15% дороже аналогичных объектов, расположенных выше первого этажа, и до 40% дороже подвальных помещений (источник: http://www.knkras.ru/upload/analitica2012.PDF, http://www.rview.ru/pomspb.html) .

Корректировка на возможность доступа. Наличие охраны и ограничение доступа на объекты коммерческой недвижимости отказывают влияние на стоимость недвижимости. Причем в зависимости от назначения недвижимости наличие охраны и ограничения доступа может как повышать стоимость недвижимости (что справедливо, например, в отношении складских помещений и офисов), так и снижать ее стоимость (например, в отношении помещений под размещение предприятий общественного питания и торговых помещений).

Расчёт величины арендной ставки для оцениваемых помещений

Таблица 17

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб. за кв.м./год с учетом НДС и без учета ком. платежей	определяется	15000	15238	12711	15294
Корректировки (все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки):						
Корректировка на рыночные условия	%		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректирован. цена	руб. за кв.м./год с учетом НДС и без учета ком. платежей		14250	14476	12075	14529
Передаваемые имущественные права на объект недвижимости		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	руб. за кв.м./год с учетом НДС и без учета ком. платежей		14250	14476	12075	14529
Наличие обременений права		в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАНК»	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован.	руб. за		14250	14476	12075	14529

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
цена	кв.м./год с учетом НДС и без учета ком. платежей					
Дата предложения		Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	руб. за кв.м./год с учетом НДС и без учета ком. платежей		14250	14476	12075	14529
Расположение		3 мин. п. от м. Серпуховская	10 мин. п. от м. Павелецкая	2 мин. п. от м. Шаболовская	9 мин. п. от м. Таганская	6 мин. п. от м. Курская
Корректировка	%		3,5%	-0,5%	3%	1,5%
Скорректирован. цена	руб. за кв.м./год с учетом НДС и без учета ком. платежей		14749	14404	12437	14747
Площадь	кв. м	1502,7	1216	2583	452	510
Корректировка	%		-5%	10%	-7%	-7%
Скорректирован. цена	руб. за кв.м./год с учетом НДС и без учета ком. платежей		14012	15844	11566	13715
Класс качества отделки		со стандартной отделкой	со стандартной отделкой	со стандартной отделкой	со стандартной отделкой	со стандартной отделкой
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректирован. цена	руб. за кв.м./год с учетом НДС и без учета ком. платежей		14012	15844	11566	13715
Этаж / этажность		1, 2, чердак / 2+чердак	1-6/6	1-6/6	1-2/2	1-4/4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	руб. за кв.м./год с учетом НДС и без учета ком. платежей		14012	15844	11566	13715
Ограничение доступа		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	руб. за кв.м./год с учетом НДС и без учета ком. платежей		14012	15844	11566	13715
Весовой коэффициент			0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя скорректированная цена	руб. за кв.м./год с учетом НДС и без учета ком. платежей	13784				

Весовые коэффициенты присваивались исходя из схожести объектов-аналогов с объектом оценки по трем критериям, оцененным в диапазоне от 1 до 5 баллов:

Качество исходной информации по объекту-аналогу;

Соответствие объекта-аналога особенностям объекта оценки;

Соответствие предложения по объекту-аналогу сложившейся рыночной ситуации.

Чем больше параметр объекта-аналога отличается от параметра оцениваемого объекта, тем меньше количества баллов по критерию ему присваивается:

Расчет весов аналогов

Критерий	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Качество исходной информации	4	4	4	4
Соответствие особенностям объекта оценки	4	4	4	4
Учет сложившейся рыночной ситуации	4	4	4	4
Итого	12	12	12	12
Сумма баллов	48			
Вес аналога, %	0,25	0,25	0,25	0,25

Таким образом, средняя рыночная арендная ставка за аналогичное помещение составляет 13784 руб. за 1 кв.м. руб. в год.

Таким образом, ПВД = 1502,7*13784 = 20713217 руб.

2) ДВД определяется с учетом потерь от простоя (недозагруженности) помещений. Согласно анализу рынка по указанному помещению составит 0,9%.

ДВД = ПВД* Кзагр.= 20713217*0,9=18641895 руб.

3) Согласно анализу рынка коммунальные и эксплуатационные расходы не включаются в указанные ставки. Таким образом ЧОД = ДВД=18641895 руб.

4) Рыночная стоимость определяется следующим образом:

С дох = ЧОД (1 + Тр) / (Кк – Тр)

Долгосрочные темпы роста уровня арендных ставок был взят на уровне 4,6%, в соответствии с информацией, полученной из открытых источников и средними прогнозными темпами роста арендных ставок за период 2011-2014 год (http://www.economy.gov.ru).

Коэффициент капитализации – коэффициент пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в величину его стоимости на дату оценки.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1. ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
2. нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Ставка доходности инвестиций (капитала) строится методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премия за риск вложения в недвижимость + Премия за низкую ликвидность недвижимости + Премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает минимальную компенсацию за вложенные средства с учетом фактора времени. В качестве безрисковой ставки дохода в расчетах принимаем среднюю доходность к погашению Государственных облигаций федерального займа, которая составила на дату оценки 8,23%.

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

Таблица 18

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1					
Несистематический риск											
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		1	2	0	5	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	4	0	20	10	0	0	0	0	0
Сумма	35										
Количество факторов	10										

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	3,5%										

Компенсацию за низкую ликвидность для объектов оценки можно оценить в размере 2,74% исходя из того, что маркетинговый период для подобных объектов сопоставимой площади в среднем составляет 4 месяца, годовая безрисковая ставка равна 8,23%, компенсация за низкую ликвидность – 8,23%*4/12).

Премия за инвестиционный менеджмент предусматривает поправку к безрисковой ставке, необходимость которой возникает в силу сложности управления оцениваемым объектом. Величина данной премии в подавляющем большинстве рассчитывается на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость

Таблица 19.

Премия за инвестиционный менеджмент	Значение
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности	Низкое значение (1%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника.	Значение ниже среднего (2%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере.	Среднее значение (3%)

Премия за инвестиционный менеджмент	Значение
Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление.	Значение выше среднего (4%)
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Высокое значение (5%)

Величина премии за инвестиционный менеджмент для оцениваемого объекта принята равной 3%.

Окончательный расчет ставки доходности инвестиций (капитала) приведен в таблице ниже.

Таблица 20

Расчет ставки доходности инвестиций (капитала)

Поправки	Значение, %
Номинальная безрисковая ставка	8,23
Премия за риск вложения в недвижимость	3,5
Премия за низкую ликвидность недвижимости	2,74
Премия за инвестиционный менеджмент	3
Итого ставка доходности инвестиций (капитала)	17,47

Как отмечалось выше, коэффициент капитализации включает ставку доходности инвестиций (капитала) и норму возврата капитала, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

Формула для определения нормы возврата капитала имеет следующий вид:

$Nv = (1 / O_c)*100\%$,

где: Nv - норма возврата капитала;

O_c - оставшийся срок службы, лет.

Расчет оставшегося срока службы объекта проводился по формуле:

$O_c = O_н \times (1 - И)$,

где: O_c – оставшийся срок службы, лет;

$O_н$ – нормативный срок службы, лет;

И – износ объекта, %.

Нормативный срок жизни оцениваемого здания составляет 150 лет (в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990).

В соответствии с Классификацией общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий, наше здание относится ко второй группе капитальности со сроком службы 150 лет.

Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Таблица 21

ГРУППА	КОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЙ	СРОК

ЗДАНИЙ		СЛУЖБЫ, ЛЕТ
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.	10

Критерием оценки технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы и инженерное оборудование под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются; снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости.

Оценка состояния здания в зависимости от общего износа.

Таблица 22

СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Износ здания, в котором находятся оцениваемые помещений, в соответствии с данной таблицей принят равным 30%.

Зная срок жизни аналогичного здания и износ, можно найти оставшийся срок жизни здания.

Расчет оставшегося срока службы объекта проводился по формуле:

$О_с = О_н$ х (1 - И),

где: $О_с$ – оставшийся срок службы, лет;

$О_н$ – нормативный срок службы, лет;

И – износ объекта, %.

Таким образом, оставшийся срок службы составит: 150х(1-30%) = 105 лет.

Норма возврата капитала для оцениваемого помещения составит 1/105 х 100% = 0,95%.

Расчет коэффициента капитализации приведен в таблице ниже.

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 23.

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Ставка доходности инвестиций (капитала)	лет	17,47
Норма возврата капитала	%	0,95
Коэффициент капитализации	%	18,42

Таким образом, рыночная стоимость права пользования на условиях аренды земельным участком земельного участка (кадастровый номер 77:01:0006013:49) площадью 1080 кв. м, расположенным по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5; строения (нежилого здания) площадью 1502,7 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5, полученная в рамках доходного подхода, с учетом сделанных допущений, составляет с учетом НДС:

С = 18641895*(1+4,6%)/(18,42%-4,6%) = 141095675 руб.

4.3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (метод сравнения продаж).

Методология оценки объектов недвижимости методом сравнения продаж приведена в разделе 4.1.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж была использована информация БД сети Интернет (irr.ru, realprice.ru, roszem.ru).

Данные об отобранных для сравнения объектах и примененные к ним корректировки приведены в следующей таблице.

Данные по объектам-аналогам*

Таблица 24

№ п/п	Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Объект-аналог	земельный участок + строение	земельный участок + строение	земельный участок + строение	земельный участок + строение
2	Общая площадь земельного участка, соток	20	6	6	10
3	Общая площадь строения, кв. м	4238	1242	1431	2096
4	Характеристики	Москва, район Таганский, Большой Дровяной пер., 6 адм. здание 4238м2 356 880 000 р. 7 905 718-52-85	Москва, район Замоскворечье, Большой Строченовский пер., 11 адм. здание 1242м2 80 000 000р. 7 495 777-00-32	Москва, район Замоскворечье, Кожевническая ул., 1БС2 адм. здание 1431м2 100 000 000р. 7 965 181-17-11	Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 67к2 адм. здание 2096м2 160 000 000р. 7 495 266-55-36
5	Расположение	Москва, район Таганский, Большой Дровяной пер., 6, 4 мин. **п. от м**. Таганская	Москва, район Замоскворечье, Большой Строченовский пер., 11, 10 мин. **п. от м**. Курская	Москва, район Замоскворечье, Кожевническая ул., 1БС2, 3 мин. **п. от м**. Павелецкая	Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 67к2, 15 мин. **п. от м**. Павелецкая
6	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
7	Наличие коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются
8	Наличие подъездных путей	имеются	имеются	имеются	имеются
9	Состояние строения	со стандартной отделкой	требует капитального	со стандартной отделкой	со стандартной отделкой

			ремонта		
10	Цена продажи объекта, руб.	356880000	80000000	100000000	160000000
11	Дата предложения	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.
12	Источник информации	Телефон: 7 905 718-52-85 Источник http://www.cian.ru	Телефон: 7 495 777-00-32 Источник http://www.cian.ru	Телефон: 7 965 181-17-11 Источник http://www.cian.ru	Телефон: 7 495 266-55-36 Источник http://www.cian.ru

* Характеристики объектов-аналогов были уточнены Оценщиком в ходе телефонных переговоров с брокерами по объектам недвижимости.

В связи с достаточной выборкой объектов-аналогов и нахождением их в том же районе, Оценщик посчитал обоснованным рассмотреть применение следующих корректировок:

Корректировка на рыночные условия, учитывающая разницу между ценой предложения и ценой сделки. В соответствии со Справочником оценщика недвижимости (под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр оценки, 2012 г.), корректировка на торг для объектов, аналогичных оцениваемому, сопоставимого назначения составляет 10%.

Корректировка на дату предложения. С течением времени стоимость объектов недвижимости изменяется. Например, существуют сезонные колебания цен на недвижимость в зависимости от времени года. Причём изменения в короткие промежутки времени могут быть значительными (источник: http://www.subschet.ru/subschet.nsf/docs/6500B8724C82D26CC32572320073F66A.html).

Корректировка на право собственности и на наличие ограничений права. Отсутствие права собственности на объект недвижимости или наличие тех или иных ограничений на право собственности в среднем на 5-10% снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи (источник: http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/17.html).

Корректировка на категорию земли. Земельный рынок неоднороден по своему составу, он состоит из земельных участков, принадлежащих разным категориям. Категория земли – это мощный фактор, который напрямую влияет на ее стоимость. Основных категорий земель всего пять – это земли поселений, земли промышленности, сельскохозяйственные земли, а также земли водного и лесного фондов. Согласно данным независимых оценщиков, самая дешёвая земля сельхозназначения, на порядок дороже – земли промышленности, ещё на порядок дороже - земли поселений.

Вместе с тем зачастую существует возможность перевода земли из одной категории в другую, в таком случае вопрос упирается в стоимость перевода (источник: http://gradmoscow.ru/perevod-zemli-v-drygyu-kategoriu). Кроме того в настоящее время в стадии разработки находится закон об упразднении категорий земельных участков (источник: http://www.rg.ru/2011/10/13/zemlya-kategorii-site-dok.html).

Корректировка на разрешенное использование земельного участка. В рамках каждой категории земель оценка земельных участков может существенно варьироваться в зависимости от их разрешенного использования. Это использование определяет доход собственника земельного участка, и, соответственно, его рыночную стоимость.

Вместе с тем зачастую существует возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка, в таком случае, как ив случае перевода земли из одной категории в другую, вопрос упирается в стоимость процедуры по изменению вида использования.

Корректировка на расположение. Значительное влияние на стоимость объекта недвижимости оказывает район расположения объекта. Чем престижнее и более благоустроенный район его расположения, тем выше стоимость (источник: http://www.kommersant.ru/doc-rss/1984359).

Существует ярко выраженная обратная зависимость между стоимостью коммерческой недвижимости и ЗУ и удаленность от МКАД, т.к. в Московской область в зон 0 -100 км. от МКАД «центром стоимости» является г.Москва.

Наиболее оптимальным методом расчета величины корректировки на расстоянии до МКАД является корреляционно-регрисионный анализ, т.е. построение зависимости стоимости земельного участка от расстояния до МКАД. Для расчета корректировки были отобраны 10 аналогов в различных районах Московской области.

По каждому земельному участку – аналогу собиралась следующая информация:

Li – удаленность от МКАД, км.;

Si – площадь участка, соток;

Ci – цена предложения, руб.

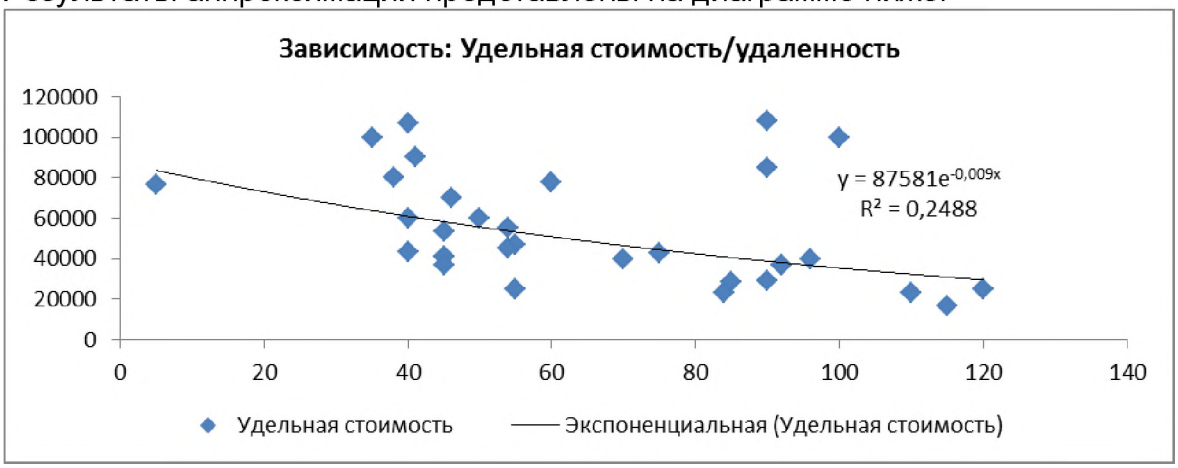
Для аппроксимации зависимости между расстоянием и удельной ценой продажи использовались три вида формул:

Линейная регрессия Ci = A + B*Li

Логарифмическая регрессия Ci = A + B*lnLi

Степенная регрессия Ci = A*LiB

Результаты аппроксимации представлены на диаграмме ниже:



Из диаграммы видно, что довольно точно характер зависимости отражает экспоненциальная зависимость. Поэтому, корректировка на местоположение (удаленность от МКАД) определялась по формуле:

$Ккор=(87581e^{-0,009\ Lo})/(87581e^{-0,009\ La})$

Ккор – коэффициент корректировки;

Lo – удаленность от МКАД, км;

La – удаленность аналога от МКАД, км.

Корректировка на площадь. Стоимость 1 сотки земельных участков разной площади различна.

Наиболее оптимальным методом расчета величины корректировки на площадь земельного участка является корреляционно-регрисионный анализ, т.е. построение зависимости стоимости земельного участка от площади земельного участка. Для расчета корректировки были отобраны более 20 аналогов в одном районе Московской области, расположенных на одинаковом расстоянии от МКАД.

По каждому земельному участку – аналогу собиралась следующая информация:

Si – площадь участка, соток;

Ci – удельная стоимость, руб. за 1 сотку.

Для аппроксимации зависимости между расстоянием и удельной ценой продажи использовались формула степенной регрессии: Ci = A*LiB

Результаты аппроксимации представлены на диаграмме ниже:

Корректировка на площадь определялась по формуле:

Ккор= $68906*Sa^{-0,09}/68906*So^{-0,09}$

Ккор – коэффициент корректировки;

So – площадь объекта, соток;

Sa – площадь аналога, соток.

Корректировка на наличие коммуникаций. Обеспеченность коммунальными услугами для земельных участках является ценообразующим фактором. Например, наличие газа, водопровода и канализации по границе земельных участков для участков под загородные владения резко повышает их стоимость, что явно прослеживается по сопоставительным рыночным данным (источник: http://www.metrinfo.ru/articles/78232.html).

Корректировка на наличие подъездных путей. Транспортная доступность – существенный фактор, который оказывает непосредственное влияние на стоимость земли. Земельные участки будут несколько различаться по цене за сотку в зависимости от того, насколько комфортным и быстрым будет путь к земельному участку. Чем более комфортен проезд к земельному участку, тем выше его стоимость. И наоборот, в случае отсутствия нормального подъезда к участку, его стоимость значительно снижается. (источник: http://saccon.ucoz.net/news/nedorogie_uchastki_serpukhovskogo_rajona_ili_ot_ch/2014-02-25-140).

Корректировка на наличие подземных ископаемых. Сведения о возможном залегании полезных ископаемых служат основой для учета возможных обременений в будущем и появления лицензий на разработку ископаемых. Наличие подземных ископаемых резко сужает функциональную направленность земельного участка и, в ряде случаев, улучшений (источник: http://lawtoday.ru/razdel/biblo/zem-prav/DOC_060.php).

Корректировка на состояние объекта. Объекты недвижимости с хорошим ремонтом пользуются большим спросом и стоят на 5-10% дороже, чем объекты недвижимости без отделки или с некачественной отделкой. (источник: http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html).

Корректировка на площадь строения. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м. площади уменьшается. Это связано с меньшей ликвидностью объектов недвижимости большей площади по сравнению с объектами недвижимости меньшей площади. Поправка на разницу в площади между оцениваемым объектом и объектами-аналогами была рассчитана по данным справочника Ко-Инвест «Общественные здания».

Таблица 25

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

Формула для расчета коэффициента корректировки выглядит следующим образом:

So / Sa = диапазон

где:

So – общая площадь объекта оценки

Sa – общая площадь проекта-аналога

K – коэффициент поправки на площадь

Корректировки по сравнимым продажам

Таблица 26

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи	Руб.	определяется	356880000	80000000	100000000	160000000
Общая площадь участка / площадь строения	соток / кв. м	10,8 / 1502,7	20 / 4238	6 / 1242	6 / 1431	10 / 2096
Корректировка на рыночные условия	%		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректирован. цена	Руб.		339036000	76000000	95000000	152000000
Дата предложения		Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.	Февраль, 2017 г.
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена			339036000	76000000	95000000	152000000
Определение рыночной стоимости земельных участков аналогов						
Цена за 1 сотку земельного участка (рассчитанная в рамках затратного подхода)	Руб./сотку	4354403	определяется	определяется	определяется	определяется
Корректировки: (все поправки делаются от объекта оценки объекту сравнения)						
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена			4354403	4354403	4354403	4354403
Разрешенное использование		для эксплуатации	для размещения	для размещения	для размещения	для размещения

		существующего административного здания	коммерческой недвижимости	коммерческой недвижимости	коммерческой недвижимости	коммерческой недвижимости
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена			4354403	4354403	4354403	4354403
Передаваемые имущественные права		аренда	аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	-13%	-13%	-13%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		4354403	3788331	3788331	3788331
Наличие ограничений права		в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАНК»	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		4354403	3788331	3788331	3788331
Расположение		3 мин. п. от м. Серпуховская	4 мин. п. от м. Таганская	10 мин. п. от м. Курская	3 мин. п. от м. Павелецкая	15 мин. п. от м. Павелецкая
Корректировка	%		0,5%	3,5%	0,0%	6%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		4376175	3920923	3788331	4015631
Площадь земельного участка	соток	10,8	20	6	6	10
Корректировка	%		-7%	5%	5%	1%
Скорректирован. цена			4069843	4116969	3977748	4055787
Наличие коммуникаций		имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		4069843	4116969	3977748	4055787
Наличие подъездных путей		имеются	имеются	имеются	имеются	имеются

Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		4069843	4116969	3977748	4055787
Наличие подземных ископаемых		сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб./сотку		4069843	4116969	3977748	4055787
Рыночная стоимость земельного участка	Руб.	47027552	81396860	24701814	23866488	40557870
Определение рыночной стоимости оцениваемого строения						
Рыночная стоимость объекта без учета земельного участка	Руб.	определяется	257639140	51298186	71133512	111442130
Площадь строения	кв.м	1502,7	4238	1242	1431	2096
Рыночная стоимость единицы площади строения	Руб. / кв.м		60793	41303	49709	53169
Корректировки: (все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки)						
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб. / кв.м		60793	41303	49709	53169
Наличие ограничений права		в залоге у АО «ГЛОБЭКСБАНК»	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб. / кв.м		60793	41303	49709	53169
Площадь строения	кв.м.	1502,7	4238	1242	1431	2096
Корректировка			20%	-5%	0%	10%
Скорректирован. цена	Руб. / кв.м		72952	39238	49709	58486
Состояние объекта		со стандартной	со стандартной	требует	со стандартной	со стандартной

		отделкой	отделкой	капитального ремонта	отделкой	отделкой
Корректировка	%		0%	10%	0%	0%
Скорректирован. цена	Руб. / кв.м		72952	43162	49709	58486
Весовой коэффициент			0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешен. цена	Руб. / кв.м	56077				
Стоимость строения	Руб.	84266908				

Комментарии к таблице:

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 сотки (1 кв. м) площади объектов сравнения. Сравнение объектов по стоимости 1 сотки (1 кв. м) площади земельных участков применяется в риэлторских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости недвижимости.

Весовые коэффициенты присваивались исходя из схожести объектов-аналогов с объектом оценки по трем критериям, оцененным в диапазоне от 1 до 5 баллов:

Качество исходной информации по объекту-аналогу;

Соответствие объекта-аналога особенностям объекта оценки;

Соответствие предложения по объекту-аналогу сложившейся рыночной ситуации.

Чем больше параметр объекта-аналога отличается от параметра оцениваемого объекта, тем меньше количества баллов по критерию ему присваивается:

Расчет весов аналогов

Критерий	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Качество исходной информации	4	4	4	4
Соответствие особенностям объекта оценки	4	4	4	4
Учет сложившейся рыночной ситуации	4	4	4	4
Итого	12	12	12	12
Сумма баллов	48			
Вес аналога, %	0,25	0,25	0,25	0,25

Таким образом, стоимость строения (нежилого здания) площадью 1502,7 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5, определенная в рамках сравнительного подхода составляет:

131294460 (сто тридцать один миллион двести девяносто четыре тысячи четыреста шестьдесят) рублей.

5. Согласование результатов

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Согласование результатов оценки и определение итоговой величины рыночной стоимости

Таблица 27

Показатели	Весовой коэффициент	Значения
Затратный подход, руб.	0,6	102201991
Сравнительный подход, руб.	0,2	131294460
Доходный подход, руб.	0,2	141095675
Итоговая величина стоимости, руб.		115799222

6. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, рыночная стоимость права пользования на условиях аренды *земельным участком земельного* участка (кадастровый номер 77:01:0006013:49) площадью 1080 кв. м, расположенным по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5; строения (нежилого здания) площадью 1502,7 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5, определенная на дату проведения оценки, с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет с учетом НДС:

115799000 (сто пятнадцать миллионов семьсот девяносто девять тысяч) рублей

Справочно:

Стоимость земельного участка площадью 1080 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5, определенная на дату проведения оценки, с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет 47028000 (Сорок семь миллионов двадцать восемь тысяч) рублей.

Стоимость строения (нежилого здания) площадью 1502,7 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 5, определенная на дату проведения оценки, с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет с учетом НДС 68771000 (шестьдесят восемь миллионов семьсот семьдесят одна тысяча) рублей.

Оценщик **Исакова Ю.Н.**

М.П.

7. Подтверждение качества оценки

Оценщик, выполнявший данную работу, на основании своих знаний и убеждений подтверждает, что:

- все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного Отчета, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым Объектом;
- величина вознаграждения Оценщика никак не связана с определённой итоговой величиной стоимости Объекта оценки, и также не связана с заранее предопределённой стоимостью или стоимостью, определённой в пользу клиента;
- настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к отчетам об оценке Федеральным законом РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки.
- Оценщик производил осмотр оцениваемого имущества.
- Оценщик, участвовавший в настоящей работе, ознакомлен с содержанием ст. 307 УК РФ об ответственности за дачу заведомо ложного заключения.
- в процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

8. Используемые материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 №51-ФЗ;

Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. М.: Маросейка, 2009;

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка бизнеса. - М.: "Финансы и статистика", 2008;

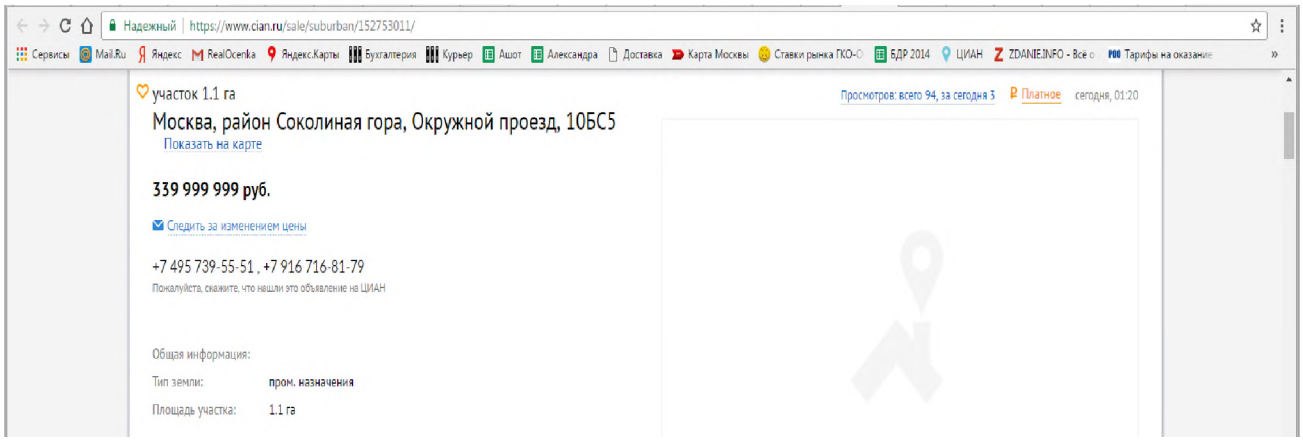
Косорукова И.В., Бакалов А.С. Пособие по дисциплине «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» – М., Московская финансово-промышленная академия, 2009.

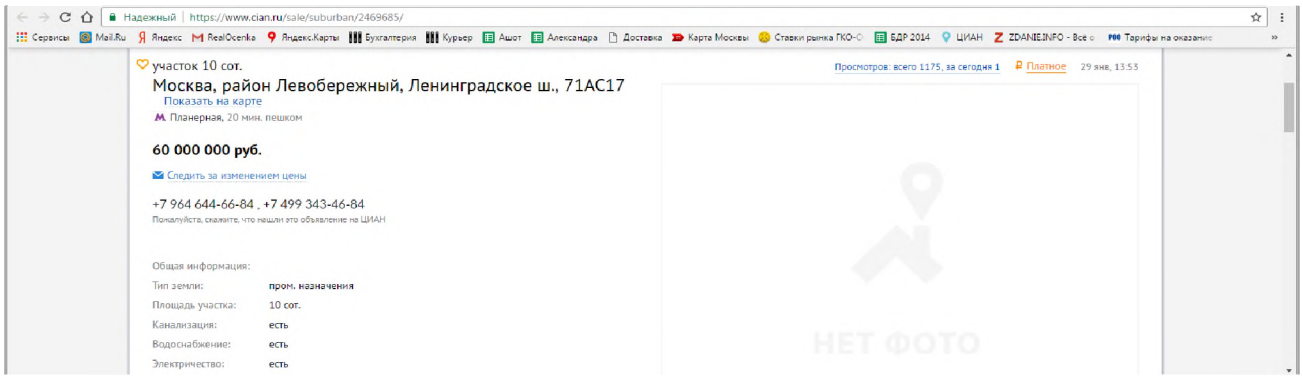
Мирзоян Н.В., Управление и оценка недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2011;

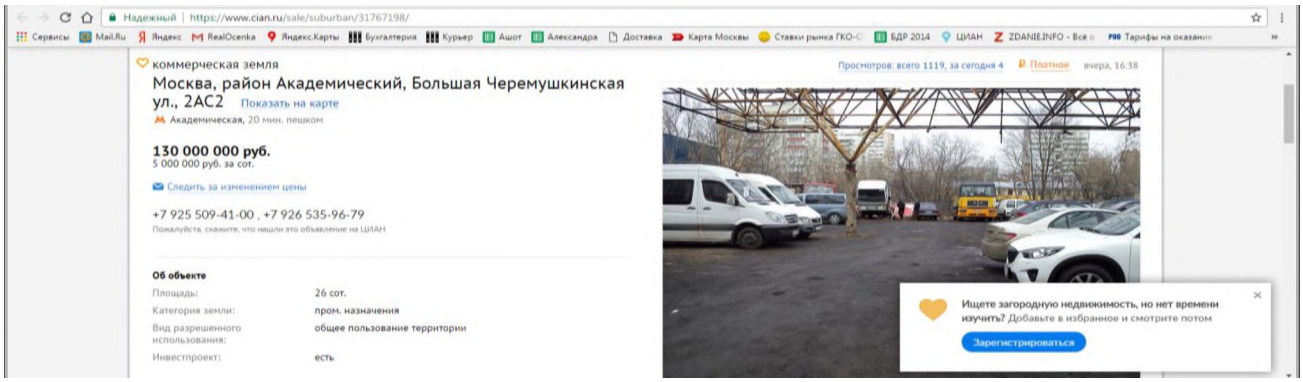
Симионова Н. Е. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земли. - Ростов н/Д.: «Феникс», 2010;

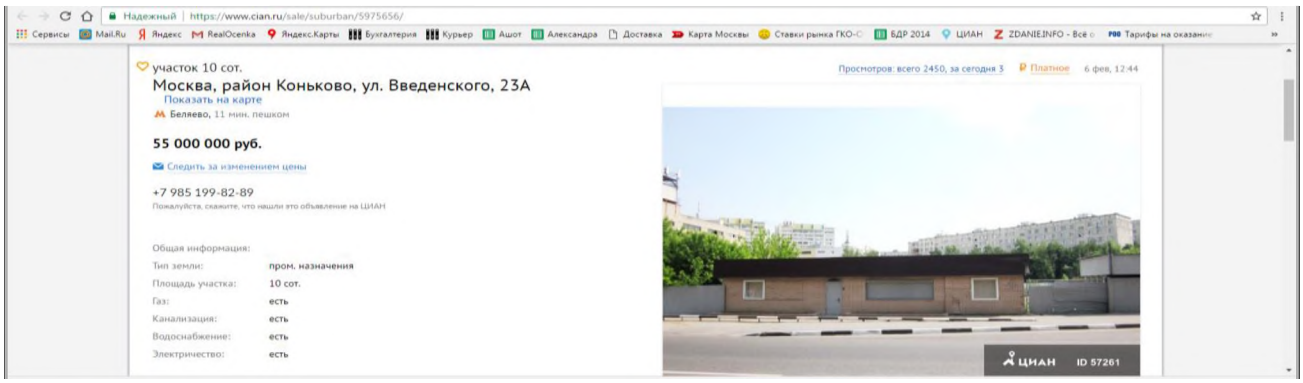
Интернет-сайты.

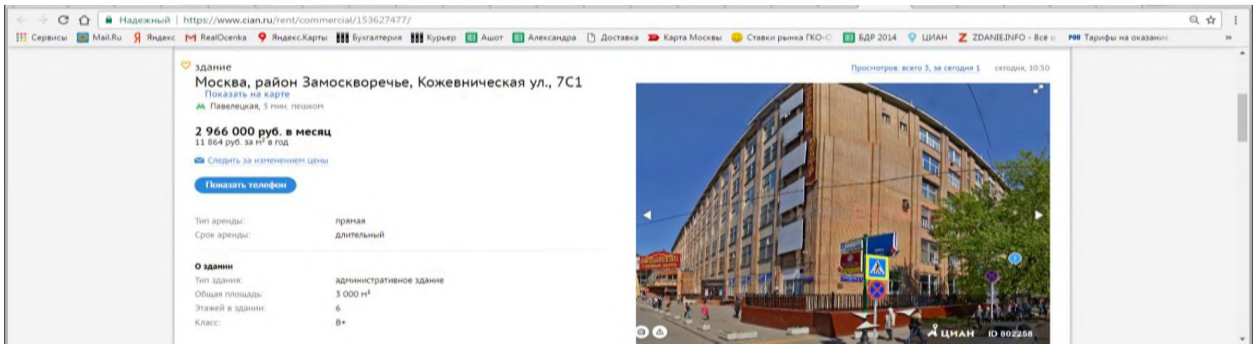
9. Приложения

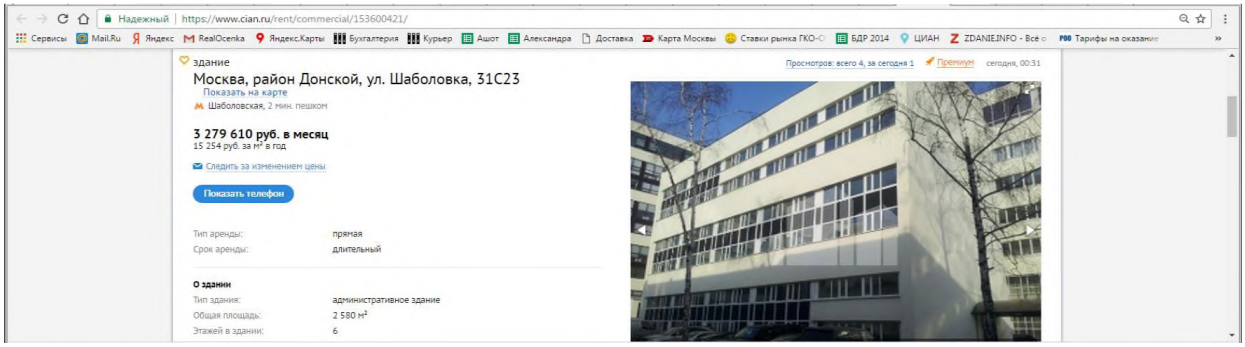


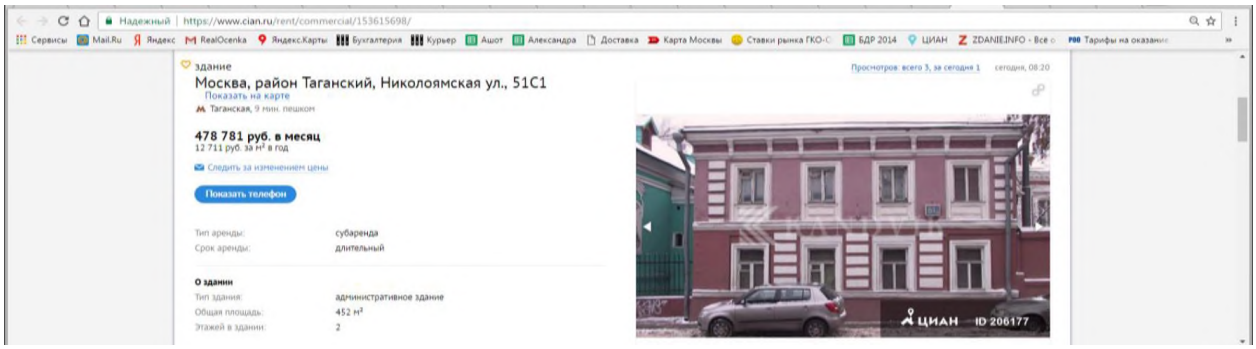


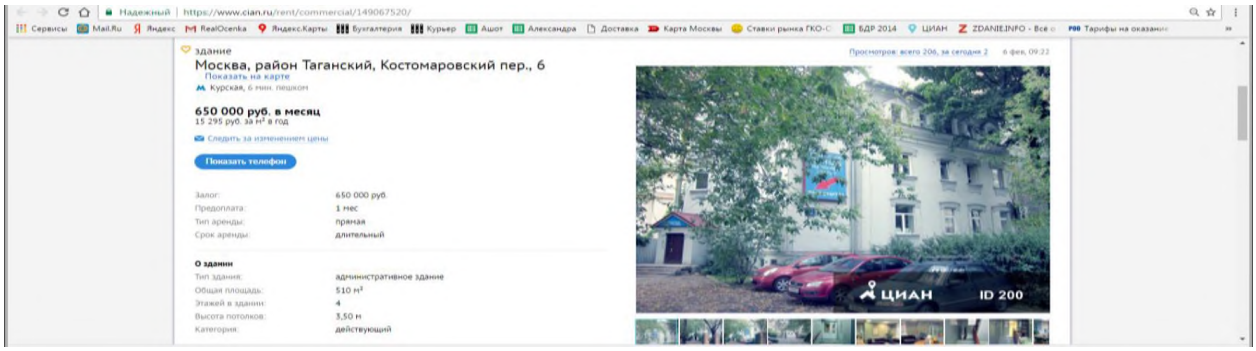


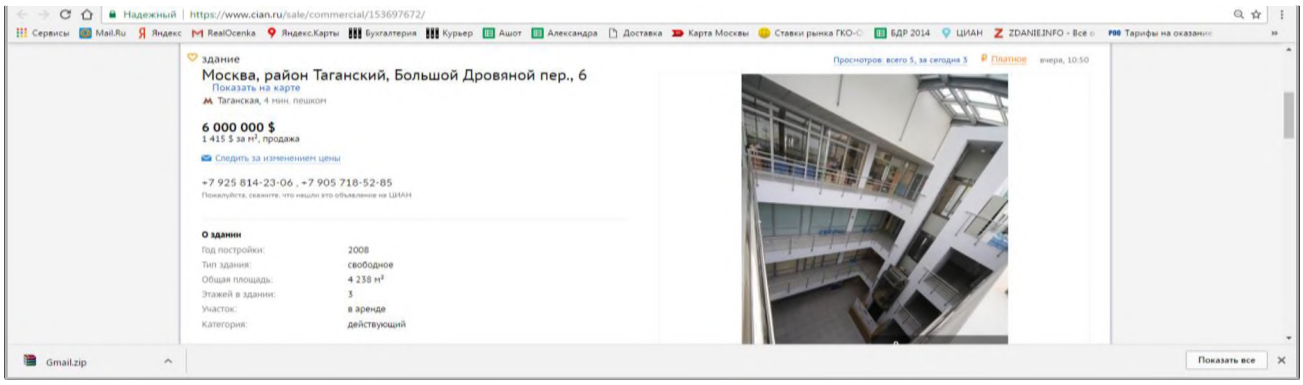


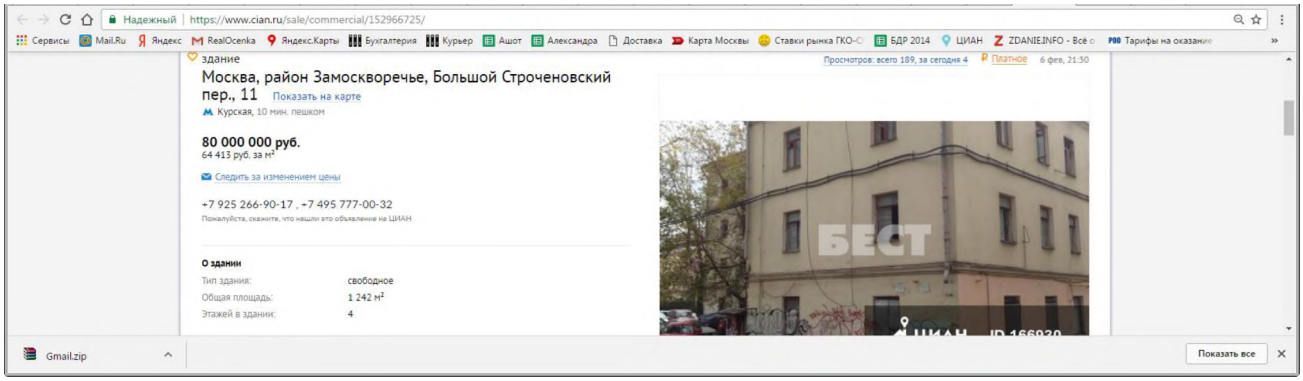

https://www.cian.ru/rent/commercial/153627477/
здание
Москва, район Замоскворечье, Кожевническая ул., 7С1
Показать на карте
Павелецкая, 5 мин. пешком
2 966 000 руб. в месяц
11 864 руб. за м² в год
Следить за изменением цены
Показать телефон
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 3 000 м²
Этажей в здании: 6
Класс: B+
ЦИАН ID 802258

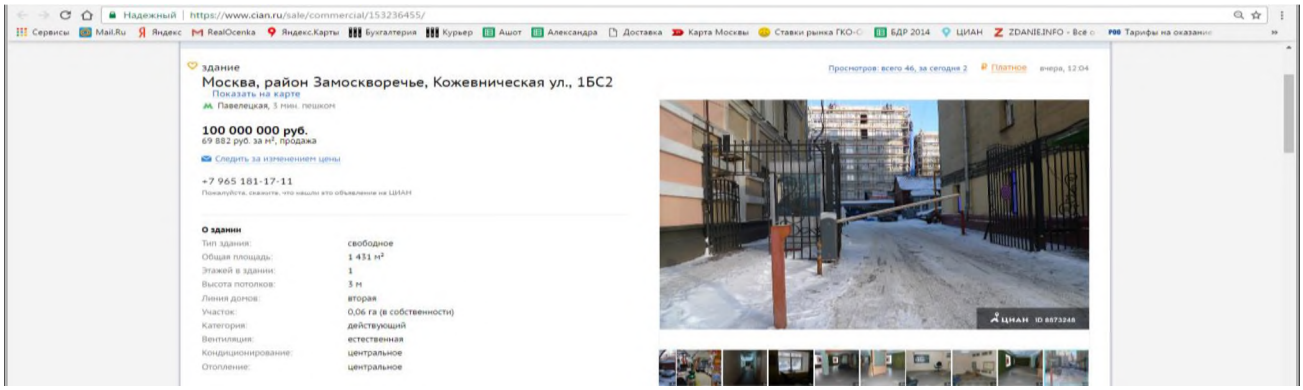

https://www.cian.ru/rent/commercial/153600421/
здание
Москва, район Донской, ул. Шаболовка, 31С23
Показать на карте
Шаболовская, 2 мин. пешком
3 279 610 руб. в месяц
15 254 руб. за м² в год
Следить за изменением цены
Показать телефон
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 2 580 м²
Этажей в здании: 6

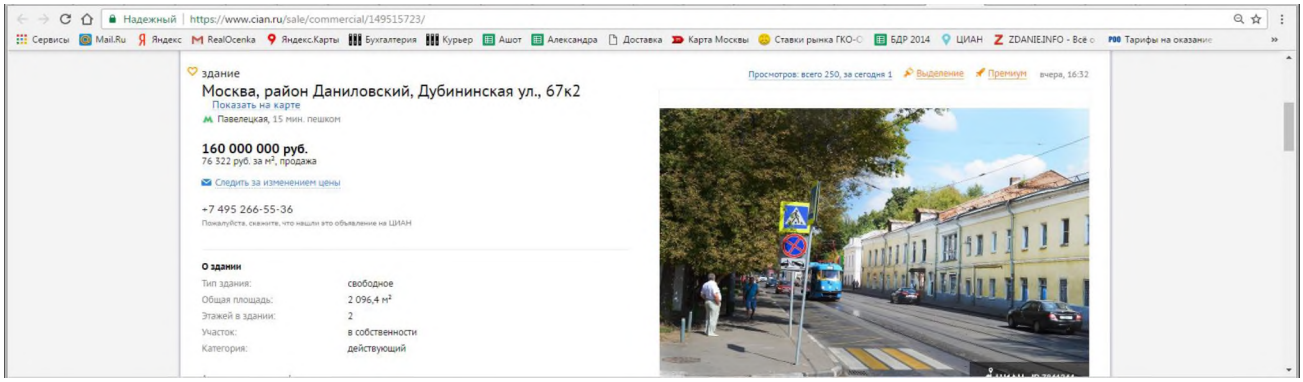

https://www.cian.ru/rent/commercial/153615698/
здание
Москва, район Таганский, Николоямская ул., 51С1
Показать на карте
Таганская, 9 мин. пешком
478 781 руб. в месяц
12 711 руб. за м² в год
Следить за изменением цены
Показать телефон
Тип аренды: субаренда
Срок аренды: длительный
О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 452 м²
Этажей в здании: 2
ЦИАН ID 206177


https://www.cian.ru/rent/commercial/149067520/
здание
Москва, район Таганский, Костомаровский пер., 6
Показать на карте
Курская, 6 мин. пешком
650 000 руб. в месяц
15 295 руб. за м² в год
Следить за изменением цены
Показать телефон
Залог: 650 000 руб.
Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 510 м²
Этажей в здании: 4
Высота потолков: 3,50 м
Категория: действующий
ЦИАН ID 200

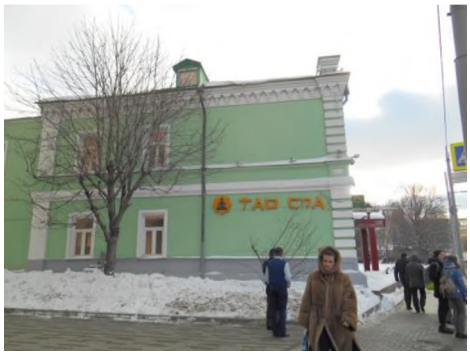
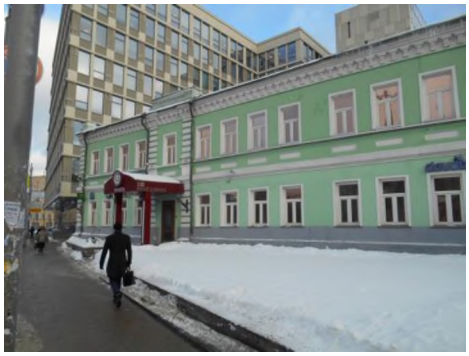
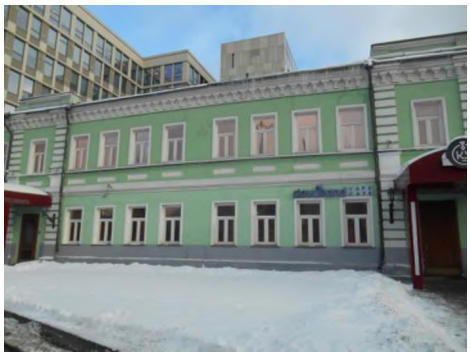

https://www.cian.ru/sale/commercial/153697672/
здание
Москва, район Таганский, Большой Дровяной пер., 6
Показать на карте
Таганская, 4 мин. пешком
6 000 000 $
1 415 $ за м², продажа
Следить за изменением цены
+7 925 814-23-06 , +7 905 718-52-85
О здании
Год постройки: 2008
Тип здания: свободное
Общая площадь: 4 238 м²
Этажей в здании: 3
Участок: в аренде
Категория: действующий
Показать все

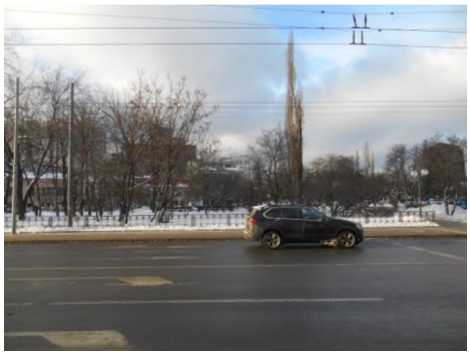

https://www.cian.ru/sale/commercial/152966725/
здание
Москва, район Замоскворечье, Большой Строченовский пер., 11
Показать на карте
Курская, 10 мин. пешком
80 000 000 руб.
64 413 руб. за м²
Следить за изменением цены
+7 925 266-90-17 , +7 495 777-00-32
О здании
Тип здания: свободное
Общая площадь: 1 242 м²
Этажей в здании: 4
БЕСТ
Показать все

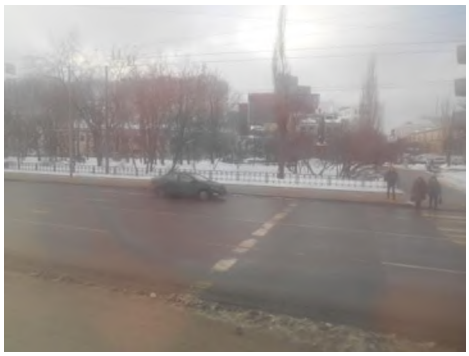
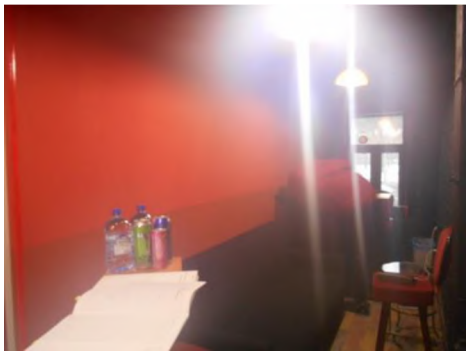
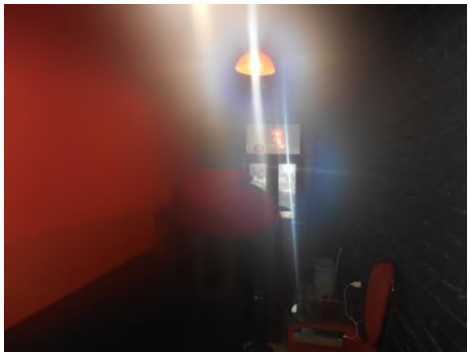
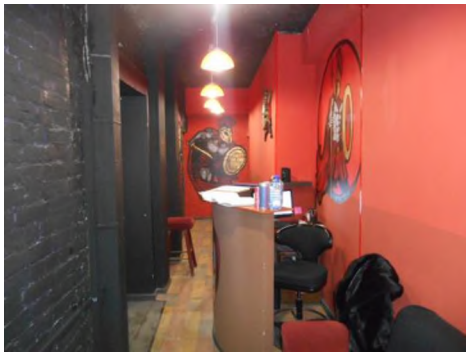
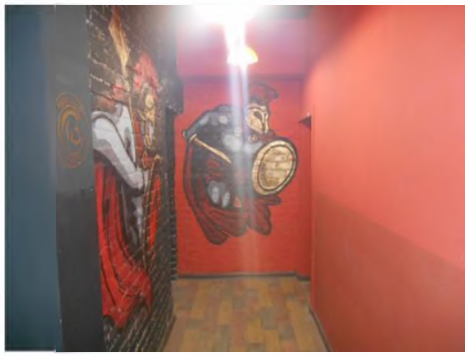
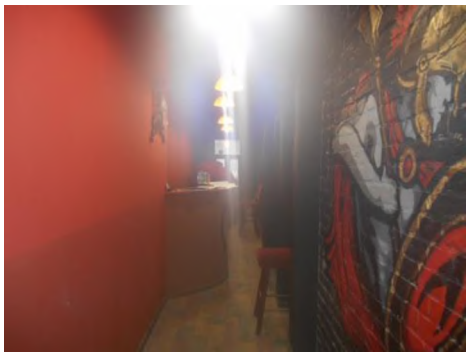

https://www.cian.ru/sale/commercial/153236455/
здание
Москва, район Замоскворечье, Кожевническая ул., 1БС2
Показать на карте
Павелецкая, 3 мин. пешком
100 000 000 руб.
69 882 руб. за м², продажа
Следить за изменением цены
+7 965 181-17-11
О здании
Тип здания: свободное
Общая площадь: 1 431 м²
Этажей в здании: 1
Высота потолков: 3 м
Линия домов: вторая
Участок: 0,06 га (в собственности)
Категория: действующий
Вентиляция: естественная
Кондиционирование: центральное
Отопление: центральное

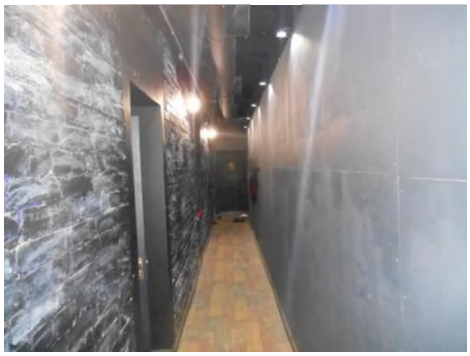
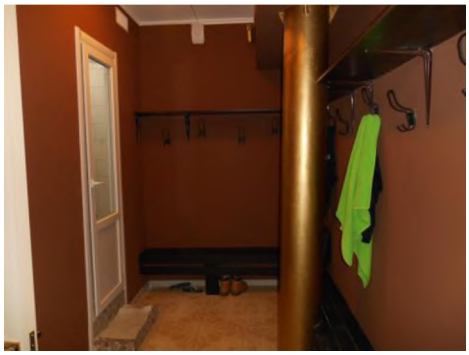
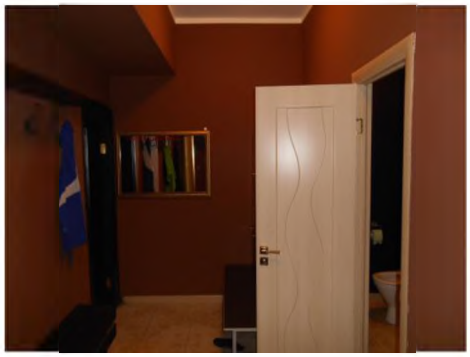
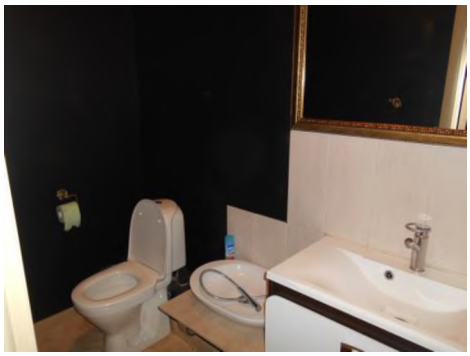
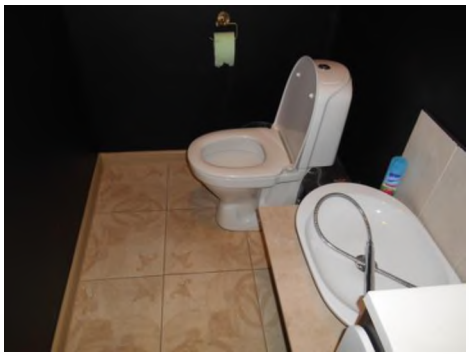

https://www.cian.ru/sale/commercial/149515723/
здание
Москва, район Даниловский, Дубининская ул., 67к2
Показать на карте
Павелецкая, 15 мин. пешком
160 000 000 руб.
76 322 руб. за м², продажа
Следить за изменением цены
+7 495 266-55-36
О здании
Тип здания: свободное
Общая площадь: 2 096,4 м²
Этажей в здании: 2
Участок: в собственности
Категория: действующий

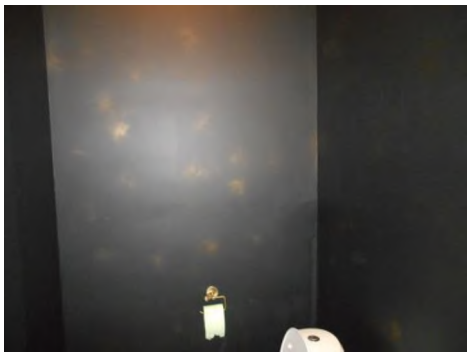
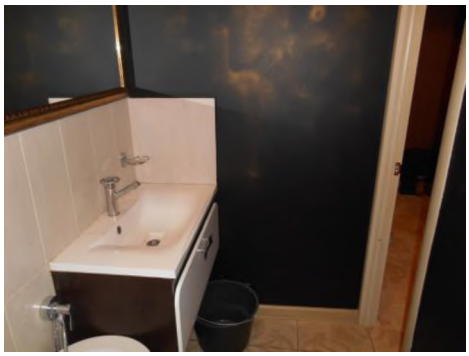
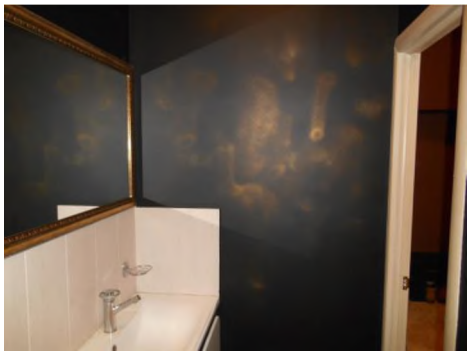
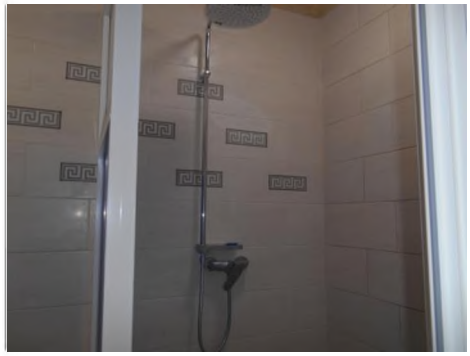
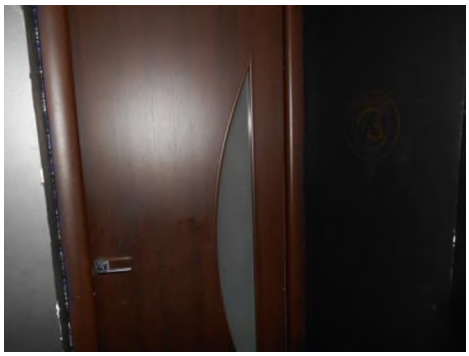
Фотография №1	Фотография №2
Фотография №3	Фотография №4
Фотография №5	Фотография №6
Фотография №7	Фотография №8

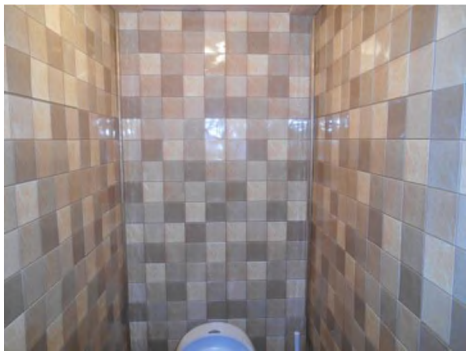
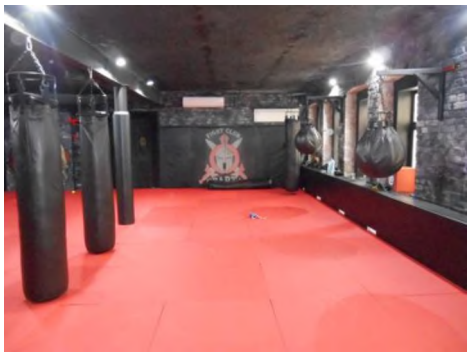
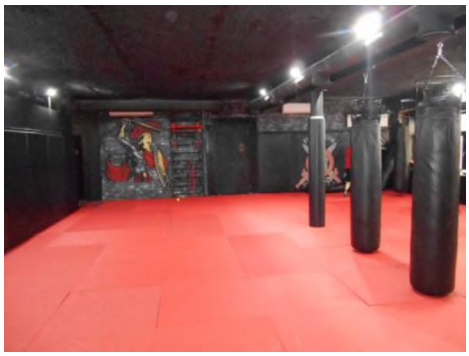
Фотография №9	Фотография №10
	
Фотография №11	Фотография №12
	
Фотография №13	Фотография №14
	
Фотография №15	Фотография №16

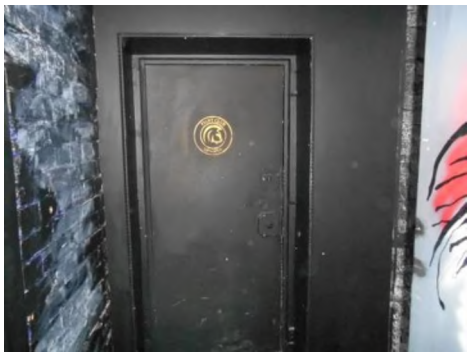
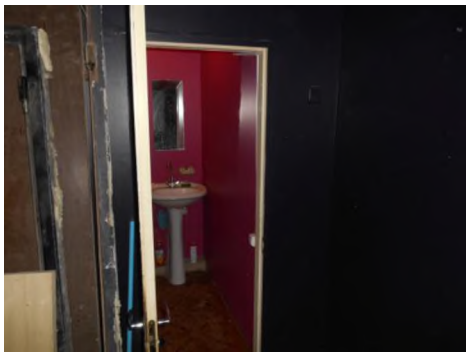
Фотография №17	Фотография №18
	
Фотография №19	Фотография №20
Фотография №21	Фотография №22
Фотография №23	Фотография №24

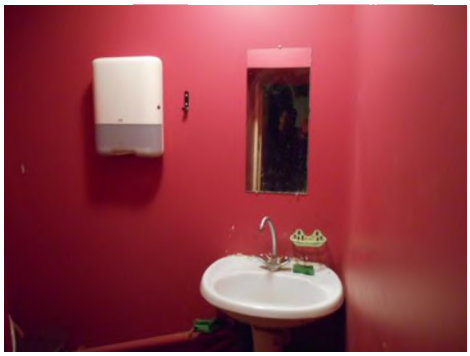
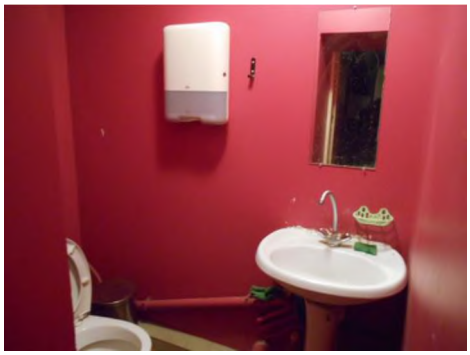
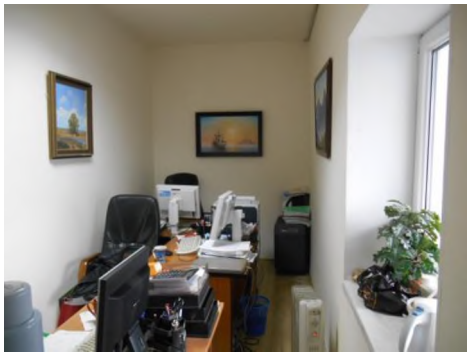
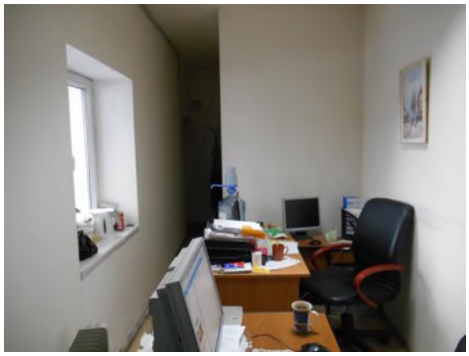
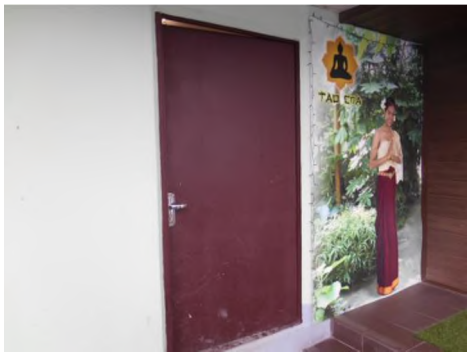
	
Фотография №25	Фотография №26
	
Фотография №27	Фотография №28
	
Фотография №29	Фотография №30
	
Фотография №31	Фотография №32

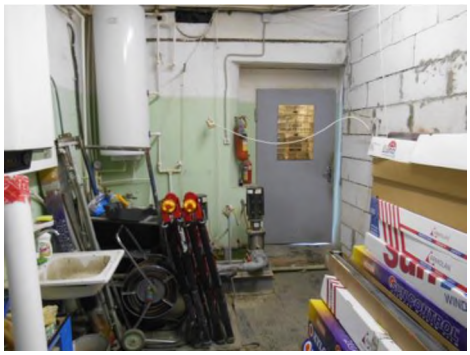
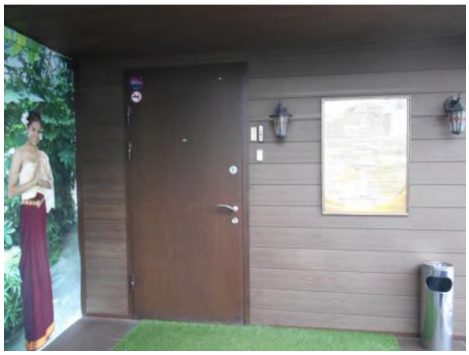
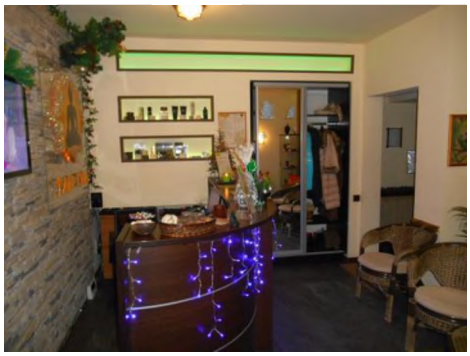
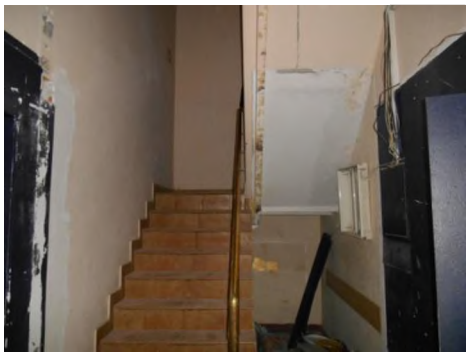
	
Фотография №33	Фотография №34
	
Фотография №35	Фотография №36
	
Фотография №37	Фотография №38
	
Фотография №39	Фотография №40

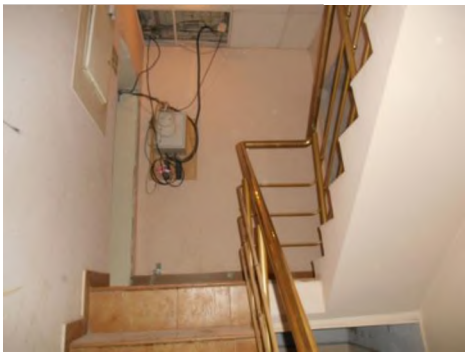
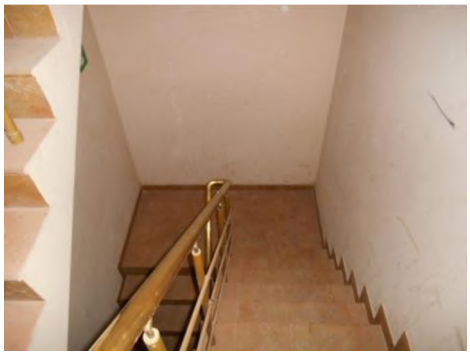
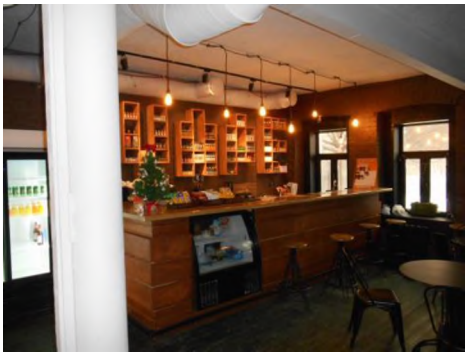
	
Фотография №41	Фотография №42
	
Фотография №43	Фотография №44
	
Фотография №45	Фотография №46
	
Фотография №47	Фотография №48

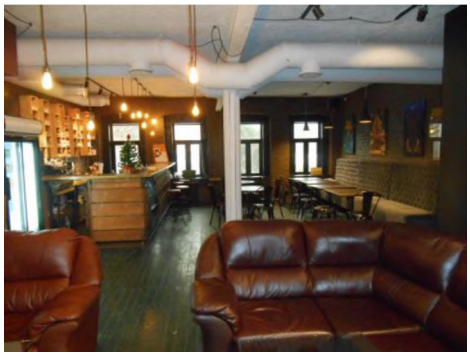
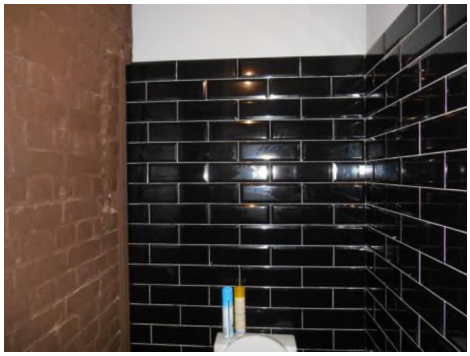
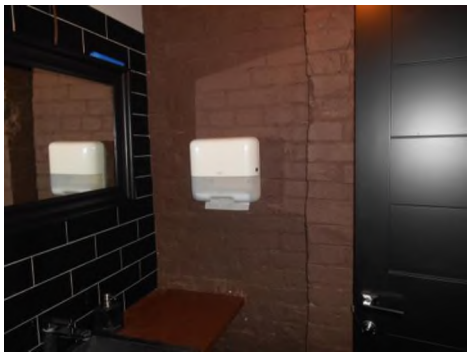
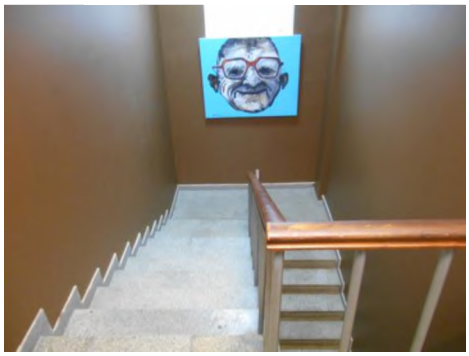
Фотография №49	Фотография №50
	
Фотография №51	Фотография №52
Фотография №53	Фотография №54
	
Фотография №55	Фотография №56

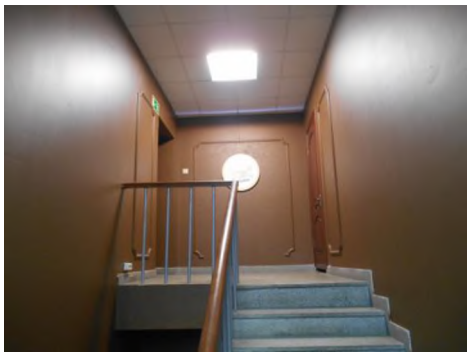
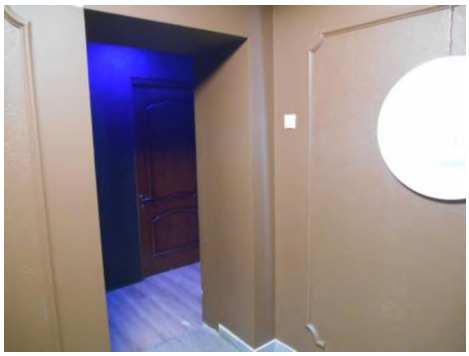
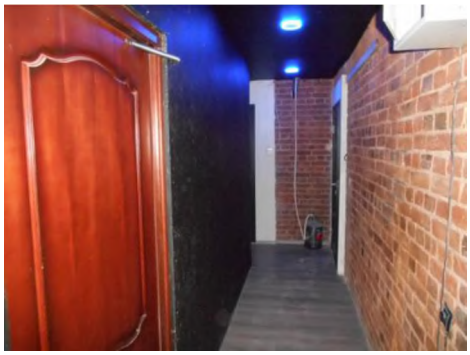
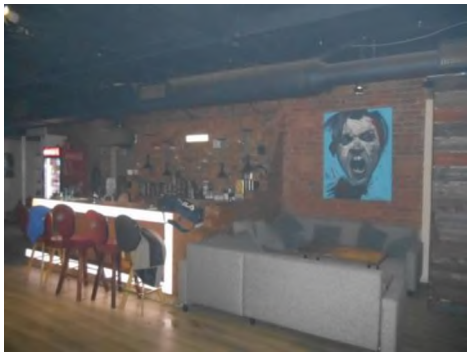
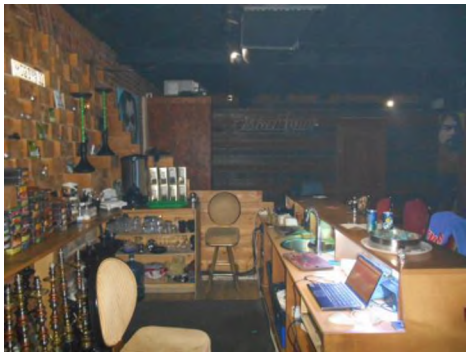
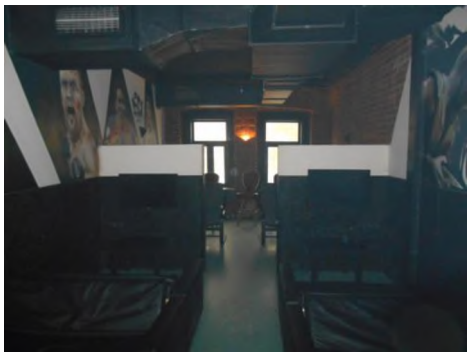
	
Фотография №57	Фотография №58
Фотография №59	Фотография №60
Фотография №61	Фотография №62
	
Фотография №63	Фотография №64

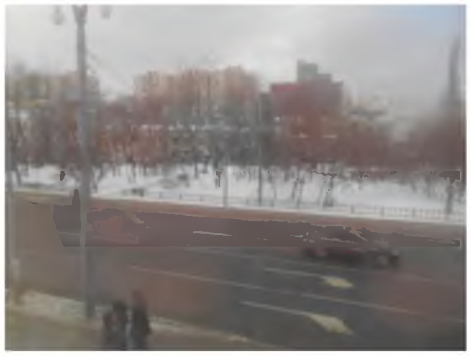
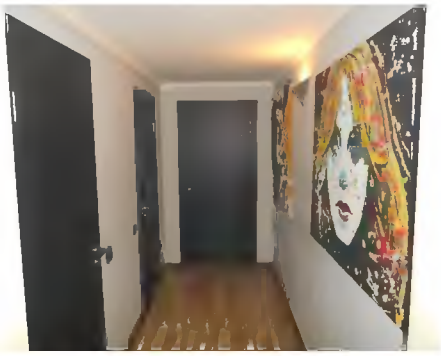
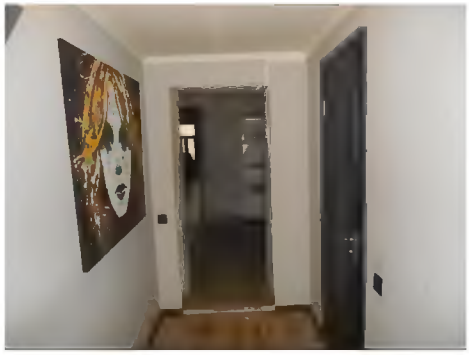
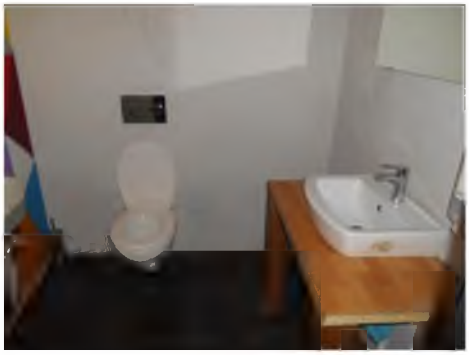
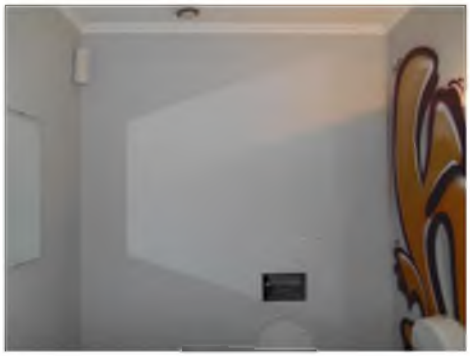
	
Фотография №65	Фотография №66
	
Фотография №67	Фотография №68
	
Фотография №69	Фотография №70
	
Фотография №71	Фотография №72

Фотография №73	Фотография №74
	
Фотография №75	Фотография №76
Фотография №77	Фотография №78
	
Фотография №79	Фотография №80

	
Фотография №81	Фотография №82
	
Фотография №83	Фотография №84
	
Фотография №85	Фотография №86
Фотография №87	Фотография №88

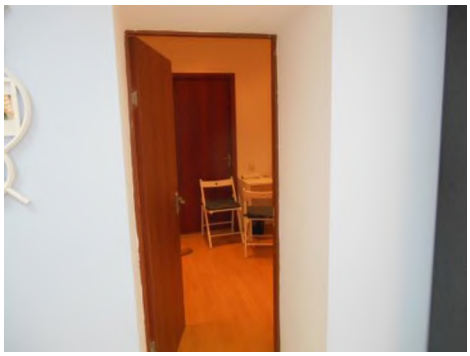
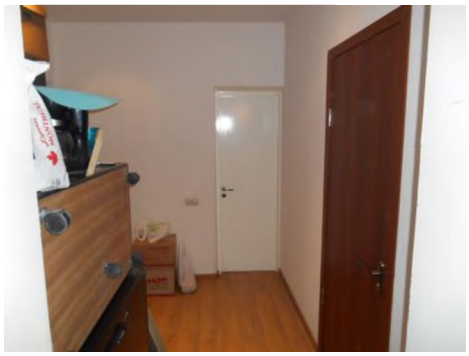
	
Фотография №89	Фотография №90
Фотография №91	Фотография №92
	
Фотография №93	Фотография №94
	
Фотография №95	Фотография №96

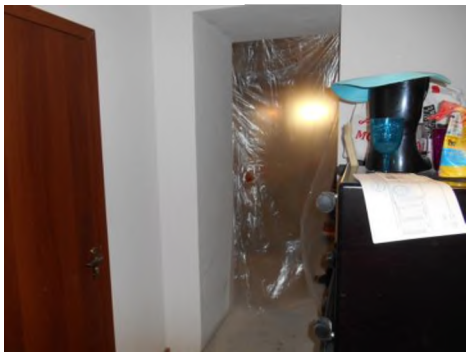
	
Фотография №97	Фотография №98
	
Фотография №99	Фотография №100
	
Фотография №101	Фотография №102
	
Фотография №103	Фотография №104

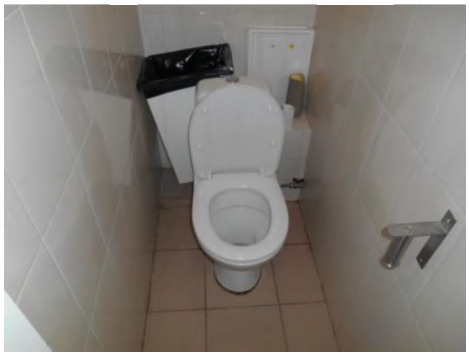
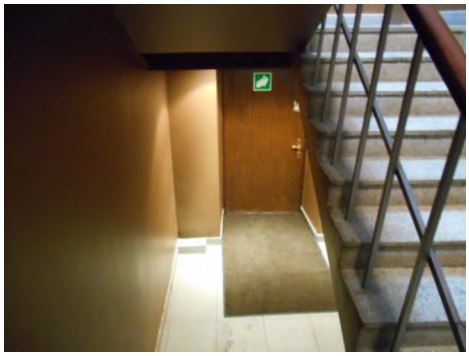
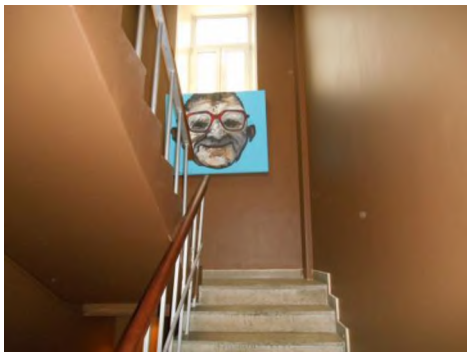
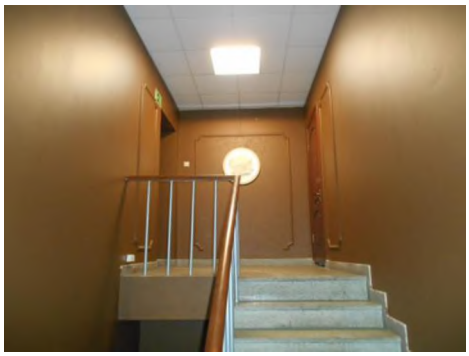
	
Фотография №105	Фотография №106
	
Фотография №107	Фотография №108
Фотография №109	Фотография №110
	
Фотография №111	Фотография №112

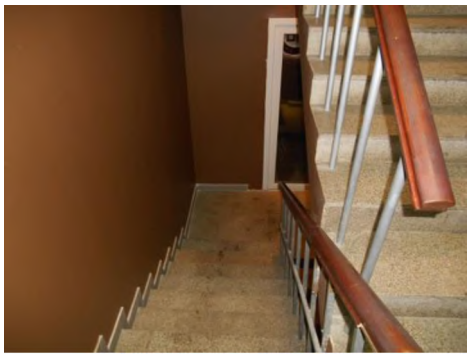
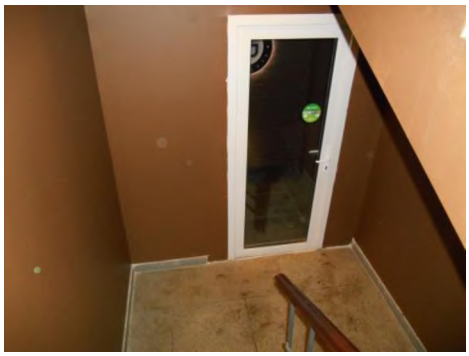
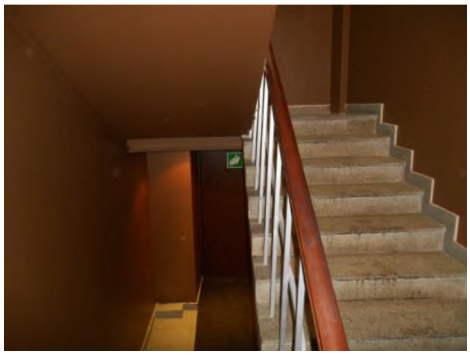
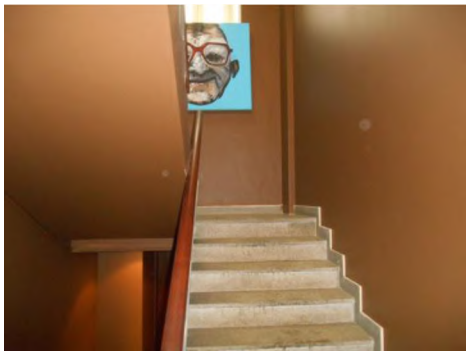
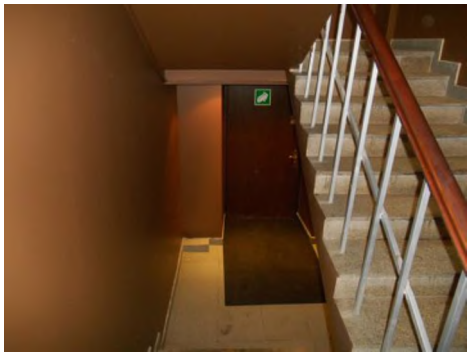
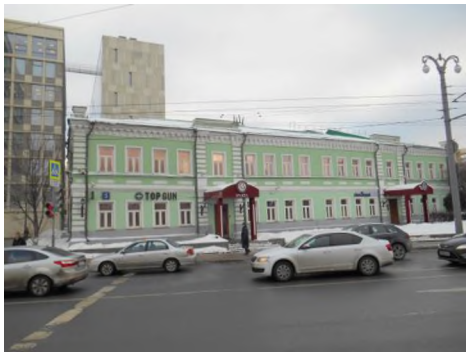
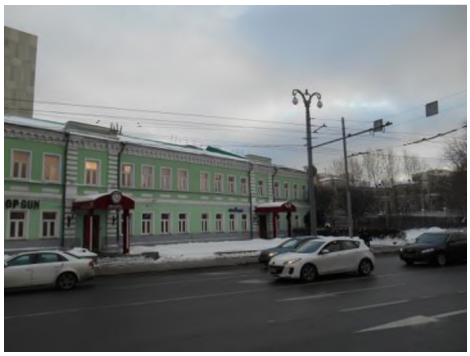
Фотография №113	Фотография №114
Фотография №115	Фотография №116
Фотография №117	Фотография №118
Фотография №119	Фотография №120

Фотография №121	Фотография №122
Фотография №123	Фотография №124
Фотография №125	Фотография №126
Фотография №127	Фотография №128

	
Фотография №129	Фотография №130
Фотография №131	Фотография №132
Фотография №133	Фотография №134
	
Фотография №135	Фотография №136

	
Фотография №137	Фотография №138
Фотография №139	Фотография №140
Фотография №141	Фотография №142
Фотография №143	Фотография №144

	
Фотография №145	Фотография №146
Фотография №147	Фотография №148
	
Фотография №149	Фотография №150
	
Фотография №151	Фотография №152

	
Фотография №153	Фотография №154
	
Фотография №155	Фотография №156
	
Фотография №157	Фотография №158
	
Фотография №159	

900001638_14200226

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
http://www.msk.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
Об исправлении опечатки (описки)

г. Москва

12 октября 2016 г. Дело № А40-93748/16-30-145Б

Судья Ларина Г.М.

рассмотрев в рамках дела о банкротстве ОАО «НВА» требование АО "ГЛОБЭКСБАНк" о включении в реестр требований кредиторов к должнику,

УСТАНОВИЛ:

При изготовлении определения Арбитражного суда г. Москвы от 28.09.2016 г. по делу № А40-93748/16-30-145Б были допущены опечатки/описки, а именно:

вместо:

- «Признать обоснованным и включить в третью очередь реестра требований кредиторов ОАО «НВА» требование АО "ГЛОБЭКСБАНК" в размере 303 602 713, 70 руб. из которых: 261 595 509, 97 руб. – основной долг, 39 593 586,12 руб. – сумма неуплаченных процентов, 2 336 617, 61 руб. – сумма неустойки, 76 000 руб. – сумма расходов по государственной пошлине, с учетом п. 3 ст. 137 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», из них: 283 164 700 руб. как обеспеченные залогом имущества должника,

а именно: нежилого здания площадью 1 502,7 кв.м., этажность - 2 этажа, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Серпуховская Б., д.5, кадастровый (условный) номер: 77:01:0006013:1056, стоимостью 160 188 700 руб.,

- права аренды земельного участка площадью 1 088 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Серпуховская Б., д.5, разрешенное использование: эксплуатация существующего административного здания, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:01:0006013:49 стоимостью 122 976 000 руб.»;

было указано:

- «Признать обоснованным и включить в третью очередь реестра требований кредиторов ОАО «НВА» требование АО "ГЛОБЭКС" в размере 303 602 713, 70 руб. из

которых: 261 595 509, 97 руб. – основной долг, 39 593 руб. – сумма неуплаченных процентов, 2 336 617, 61 руб. – сумма неустойки, 76 000 руб. – сумма расходов по государственной пошлине, с учетом п. 3 ст. 137 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», из них: 283 164 700 руб. как обеспеченные залогом имущества должника,

а именно: нежилого здания площадью 1 502,7 кв.м., этажность - 2 этажа, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Серпуховская Б., д.5, кадастровый (условный) номер: 77:01:0006013:1056, стоимостью 160 188 700 руб.,

- права аренды земельного участка площадью 1 088 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Серпуховская Б., д.5, разрешенное использование: эксплуатация существующего административного здания, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:01:0006013:49 стоимостью 122 976 000 руб.»

В соответствии с положениями Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации арбитражный суд в соответствии со ст.179 АПК РФ вправе исправить допущенные в судебном акте описки, опечатки и арифметические ошибки без изменения его содержания.

Руководствуясь ст. 179, 184 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Исправить допущенные опечатки/описки в определении Арбитражного суда г. Москвы от 28.09.2016 г. по делу № А40-93748/16-30-145Б , а именно:

Вместо: «Признать обоснованным и включить в третью очередь реестра требований кредиторов ОАО «НВА» требование АО "ГЛОБЭКС" в размере 303 602 713, 70 руб. из которых: 261 595 509, 97 руб. – основной долг, 39 593 руб. – сумма неуплаченных процентов, 2 336 617, 61 руб. – сумма неустойки, 76 000 руб. – сумма расходов по государственной пошлине, с учетом п. 3 ст. 137 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», из них: 283 164 700 руб. как обеспеченные залогом имущества должника,

а именно: нежилого здания площадью 1 502,7 кв.м., этажность - 2 этажа, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Серпуховская Б., д.5, кадастровый (условный) номер: 77:01:0006013:1056, стоимостью 160 188 700 руб.,

- права аренды земельного участка площадью 1 088 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Серпуховская Б., д.5, разрешенное использование: эксплуатация существующего административного здания, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:01:0006013:49 стоимостью 122 976 000 руб.»

Считать: «Признать обоснованным и включить в третью очередь реестра требований кредиторов ОАО «НВА» требование АО "ГЛОБЭКСБАНК" в размере 303 602 713, 70 руб. из которых: 261 595 509, 97 руб. – основной долг, 39 593 586,12 руб. – сумма неуплаченных процентов, 2 336 617, 61 руб. – сумма неустойки, 76 000 руб. – сумма расходов по государственной пошлине, с учетом п. 3 ст. 137 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», из них: 283 164 700 руб. как обеспеченные залогом имущества должника,

а именно: нежилого здания площадью 1 502,7 кв.м., этажность - 2 этажа, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Серпуховская Б., д.5, кадастровый (условный) номер: 77:01:0006013:1056, стоимостью 160 188 700 руб.,

- права аренды земельного участка площадью 1 088 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Серпуховская Б., д.5, разрешенное использование: эксплуатация существующего административного здания, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:01:0006013:49 стоимостью 122 976 000 руб.».

СУДЬЯ: Ларина Г.М.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0090

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 782607

Настоящий диплом выдан Исаковой Юлии Николаевне

в том, что он(а) с 02 августа 2011 г. по 24 февраля 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московский финансово-промышленный университет „Синергия"

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 февраля 2012

удостоверяет право (соответствие квалификации) Исаковой Юлии Николаевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2012

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Исакова Юлия Николаевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 157834, выдан 08.09.2005г.

ОВД Нагорного района города Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 27 » апреля 2012г., регистрационный № 007967

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 28 » апреля 2015 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0019531 *

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
1-й Магистральный тупик, дом 5А, г. Москва, 123290
+7 495 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 775001001

ПОЛИС № 022-073-000405/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000405/16 от 17.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Исакова Юлия Николаевна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***117418. г. Москва, ул. Гарибальди, д. 36, кв. 443***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***159 000 (Сто пятьдесят девять тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «15» ноября 2016 г. по «14» ноября 2026 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 17.10.2016г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

_____ *(Милорадова Т.М.)*

М.П.
«17» октября 2016г.

Страхователь:
Исакова Юлия Николаевна

_____ *(Исакова Ю.Н.)*

«17» октября 2016г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
1-й Магистральный тупик, дом 5А, г. Москва, 123290
+7 495 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 775001001

ПОЛИС № 022-073-000386/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000386/16 от 17.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «Оценка 360»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***117461, г. Москва, ул. Каховка, д. 30, пом. I, комната 13***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***70 000 (Семьдесят тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2026 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"* *2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 17.10.2016г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

(Милорадова Т.М.)

М.П.
«17» октября 2016г.

Страхователь:
ООО «Оценка 360»
Генеральный директор на основании Устава

(Исакова Ю.Н.)

«17» октября 2016г.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

166

страница (страниц)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА 360» ИНН 7727[illegible] ОГРН 1167746[illegible] МОСКВА