



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.91*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 365-16/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 23 декабря 2016г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 12 декабря 2016г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «ЛОНА ЛТД»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2016 г.



Член Российской
коллегии оценщиков

Общество с ограниченной ответственностью «РЕБУС»

450022, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ст. Злобина, д.6 тел. (347)-253-12-01, 253-12-02, www.rebus-ufa.ru

ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003 г., ИНН 0278095076, ОКПО 15290618, ОКВЭД 70.31.21, 70.31.22

**Конкурсному управляющему
ООО «ЛОНА ЛТД»
г-же Рутштейн А.А.**

Уважаемая Александра Алексеевна!

В соответствии с договором №365-16 от 08 декабря 2016 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.91, принадлежащего ООО «ЛОНА ЛТД».

Дата оценки - 12 декабря 2016 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

32 302 000 (Тридцать два миллиона триста две тысячи) рублей.

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7 утверждённым Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611, Стандартам и правилам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённым Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Ш.С. Ахметзянова

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
ГЛАВА 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта.....	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
ГЛАВА 2 ВВЕДЕНИЕ	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	5
2.3. Сведения о Заказчике оценки.....	5
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	5
2.5. Декларация качества оценки	6
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	7
2.8. Общие понятия и определения.....	8
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	9
ГЛАВА 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
3.1. Общие локальные данные по г. Москва.....	10
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.....	11
3.3. Фотоснимки объекта оценки	13
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	13
ГЛАВА 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	14
4.1.1. Факторы и условия социально-экономического развития РФ в 2016 - 2018 годах.....	14
4.1.2. Обзор рынка недвижимости в г. Москве.....	16
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	17
4.3. Основные ценообразующие факторы.....	18
4.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	18
ГЛАВА 5 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	19
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке	19
5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	24
5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора.....	25
ГЛАВА 6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	26
6.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	26
6.2. Согласование результатов	30
ГЛАВА 7 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	32
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения.....	32
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	32
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов	32
ПРИЛОЖЕНИЯ	33

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №365-16 от 08 декабря 2016 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Таблица 1.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки

Наименование	Общая площадь, кв. м	Этаж/этажность здания	Адрес	Кадастровый номер объекта	Текущее использование
Нежилое помещение	153,2	Подвал/12	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.91	77:02:0003002:3117	торговое

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 2.

Результаты оценки

№п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, тыс.руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое помещение расположенное по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.91	Не применялся	32 302 000	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта.

***Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:
32 302 000 (Тридцать два миллиона триста две тысячи) рублей.***

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- За временной лаг от даты определения стоимости до даты публичной оферты могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения внутри предприятия, способные повлиять на мнение потенциальных покупателей относительно ценности объекта оценки. Поэтому, итоговая величина рыночной стоимости признаётся достоверной только на дату оценки, с учётом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений и Оценщик не даёт гарантий того, что объект оценки будет отчуждён по указанной стоимости.

Оценщик

А.Г. Решетников

Глава 2 ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.9
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Полное право собственности. Субъект права - ООО «ЛОНА ЛТД» Обременений для целей и предполагаемого использования настоящего отчёта нет.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемым использованием результатов оценки является реализация объекта оценки в процессе конкурсного производства.

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	12 декабря 2016 г.
Дата составления отчёта	23 декабря 2016 г.
Срок проведения оценки	08 декабря 2016 г. - 23 декабря 2016 г.
Порядковый номер отчёта	365-16/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	ООО «ЛОНА ЛТД»
Реквизиты Заказчика	ИНН 7714532596, КПП 771401001, ОГРН 1047796008732 от 08.01.2004г. Место нахождения: 125040, г. Москва, ул. Нижняя, д. 6

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № СОО/160011, период страхования с 14.03.16 по 13.03.17, выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Место нахождения оценщика	450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 19 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 13 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом

	серии ПП № 341457 от 24.06.2002г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №СОО/160012, период страхования с 14.03.16 по 13.03.17, выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.
5. Оценщик, а также Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
6. Вознаграждение общества с ограниченной ответственностью «Ребус» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Показатели баланса предприятия, ввиду невозможности расшифровки их Заказчиком, принимаются по номинальной стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности, если впоследствии появится расширенная информация, которая может исказить в любую сторону результаты настоящей оценки.
3. Оценщик исходит из предпосылки, что все обязательства предприятия отражены в пассиве баланса.
4. Финансовые отчёты, техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Обществом принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
5. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
6. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
7. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
8. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
9. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

10. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

Глава 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие локальные данные по г. Москва

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчета природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в г. Москва, который отличается по названным факторам от других регионов России.

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и Европы, центр Московской городской агломерации. Входит в десятку крупнейших городов мира.

Историческая столица Великого княжества Московского, Царства Русского, Российской империи (1728-1732), Советской России и СССР; носит звание Города-героя. Имеет внутреннее административно-территориальное деление, официально утвержденные герб, флаг и гимн. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации, за исключением Конституционного суда Российской Федерации, и органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений, а также иностранные представительства компаний, работающих в России и СНГ. Москва относится к глобальным городам, внося значительный вклад в развитие мировой цивилизации. Этому способствует высокий экономический, культурный и научный потенциал города.

Расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на одной широте с такими городами, как Красноярск, Омск, Петропавловск (Казахстан), Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Согласно правовым актам Москвы, в состав территории города входят: территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД); территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода МКАД (Куркино, Молжаниновский, Митино, Южное и Северное Бутово, Жулебино, Новокосино, Косино-Ухтомский, Солнцево, Новопеределкино, район Северный); посёлки Акулово и Восточный; посёлок Некрасовка; посёлок Рублёво (с деревней Мякинино); посёлок Внуково и Толстопальцевский сельсовет в составе посёлка Толстопальцево и деревни Толстопальцево; посёлки: Новобратцевский, Липки и Милицейский (бывшая часть города Щербинка); деревни: Захарьино, Захарьинские дворики (часть), Федосьино и Щербинка; город Зеленоград; территории, включённые в состав города Зеленограда, с населёнными пунктами; посёлок Малино; дачный посёлок Алабушево (часть); деревни: Кутузово, Ново-Малино и Рожки.

Москва разделена на десять административных округов, из которых только один (Зеленоградский) полностью расположен за пределами Кольцевой автодороги:

- Центральный административный округ
- Северный административный округ
- Северо-восточный административный округ
- Восточный административный округ
- Юго-восточный административный округ
- Южный административный округ
- Юго-западный административный округ
- Западный административный округ
- Северо-западный административный округ
- Зеленоградский административный округ



В свою очередь, округа делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Рисунок 1.

Местоположение объекта оценки на карте города

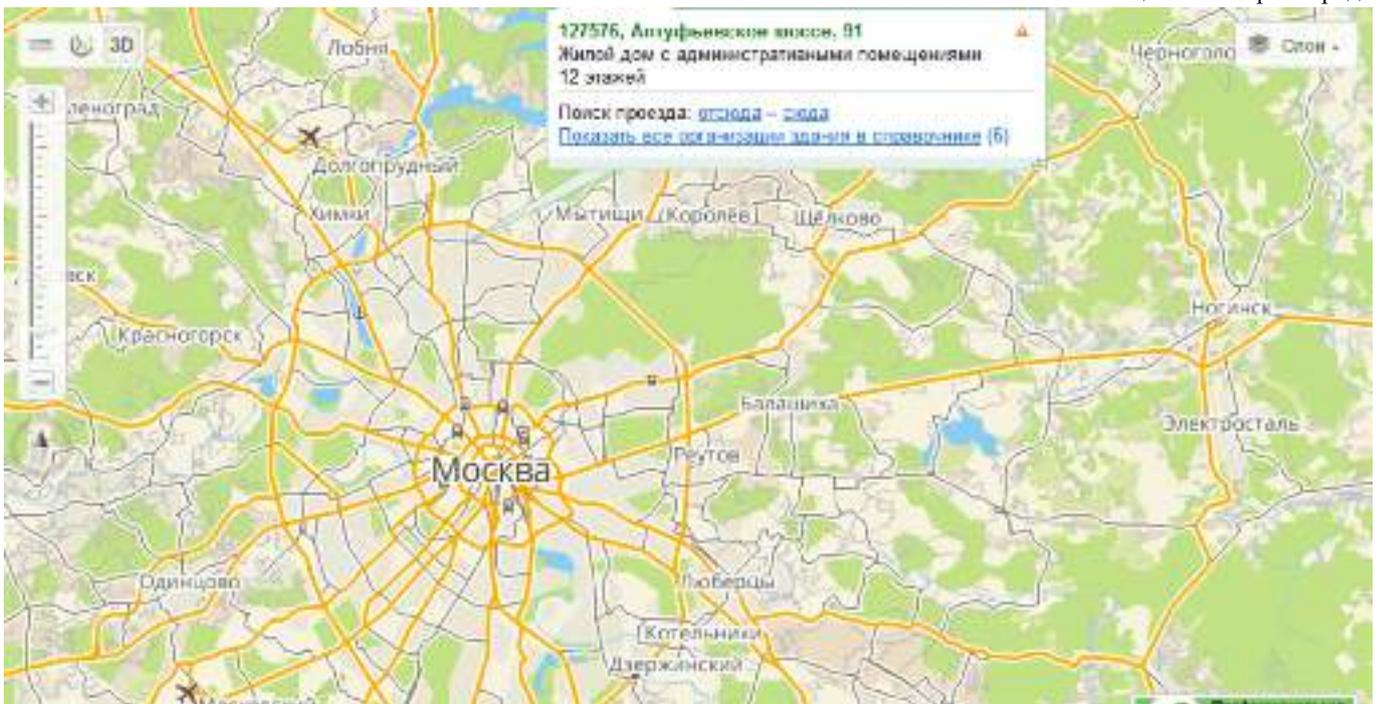




Таблица 3.

Характеристика местоположения объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Транспортная доступность – отличная Вход в метро «Алтуфьево» находится в 100м, в 150 м – остановка общественного транспорта «Метро Алтуфьево». Рядом со зданием проходит дублёр Алтуфьевского шоссе.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отличное. Стихийная асфальтированная парковка перед зданием на обочине дублёра Алтуфьевского шоссе.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Спальный район, представленный многоэтажной жилой застройкой. Имеются магазины, школы, детские сады, торговые центры.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	При использовании объекта оценки по назначению – как торговое, окружающая застройка повышает его ценность
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Объект оценки расположен на общем земельном участке с многоэтажным жилым домом

Таблица 4.

Характеристики объекта оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	153,2
Этаж/этажность	Подвал/12
Внутренняя отделка	Стандартная отделка
Состояние имущества	Хорошее
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Текущее использование - торговое
Остаточная балансовая стоимость, руб.*	6558

* данная цифра взята из формы №1 бухгалтерского баланса ООО «ЛОНА ЛТД». Оценщик не исключает вероятность того, что данная цифра является суммой балансовых стоимостей объекта оценки и прочих основных средств предприятия. Иных уточнений Заказчиком не предоставлено.

3.3. Фотоснимки объекта оценки

Фото 1. Вид на дом



Фото 2. Вид на входную группу



Фото 3. Внутреннее состояние помещений

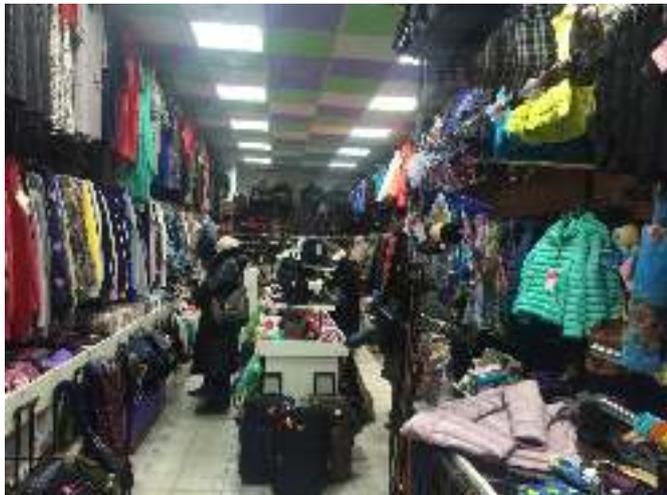


Фото 4. Внутреннее состояние помещений



Фото 5. Внутреннее состояние помещений



Фото 6. Внутреннее состояние помещений



3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в настоящем отчёте является рыночная стоимость нежилого помещения. Рынок продажи нежилых помещений в г. Москва достаточно развит. Предложения опубликованы на сайте <http://www.avito.ru/>

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

4.1.1. Факторы и условия социально-экономического развития РФ в 2016 - 2018 годах.

Прогноз социально-экономического развития на 2016 - 2018 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

Прогноз социально-экономического развития российской экономики разработан на вариантной основе в составе базового, целевого и консервативного вариантов.

Разработанные варианты базируются на единой гипотезе роста мировой экономики со среднегодовыми темпами в 2016 - 2018 годах на уровне 3,4 - 3,6 процента.

Базовый вариант характеризует основные макроэкономические параметры развития экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов и консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и разработан исходя из среднегодовой цены на нефть Urals в 2016 году 50 долларов США за баррель, в 2017 году - 52 доллара США за баррель, в 2018 году - 55 долларов США за баррель. В 2016 году ожидается снижение стоимости экспортируемого газа в страны дальнего зарубежья относительно уровня 2015 года в том числе в связи с усилением конкуренции на европейских газовых рынках.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет, с одной стороны, ограничиваться сдержанной динамикой доходов населения, с другой - поддерживаться постепенным оживлением потребительского кредитования.

Рост ВВП в 2016 году прогнозируется на уровне 0,7%, в дальнейшем, по мере восстановления инвестиционного и потребительского спроса, темпы роста экономики повысятся до 1,9% в 2017 году и до 2,4% в 2018 году.

Целевой вариант разработан в соответствии с поручением Президента Российской Федерации и предполагает выход российской экономики на траекторию устойчивого роста с темпами, не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4% и рост производительности труда не менее чем на 5% при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Целевой сценарий отражает переход к новой модели экономического роста. Для достижения целевых параметров потребуются проведение значительных структурных преобразований расходной части федерального бюджета, предполагающих оптимизацию и повышение эффективности бюджетных расходов, радикальный пересмотр государственных программ Российской Федерации в целях соответствия ориентирам и показателям целевого состояния социально-экономического развития Российской Федерации.

Реализация основных мер, предусматриваемых целевым сценарием развития, позволит обеспечить увеличение темпов экономического роста на 1,5 - 2 п. п. по сравнению с базовым сценарием в 2017 - 2018 годах и перейти к 2020 году на устойчивую динамику экономического роста со средним темпом 4,5% в год, обеспечив при этом рост производительности труда не менее чем на 5%

в год и достижение целевого уровня инфляции не выше 4 процентов. Основной вклад в увеличение темпов экономического роста в 2016 - 2020 годах будут вносить следующие факторы:

- рост инвестиций в расширение производства и производственную инфраструктуру;
- рост инвестиций в увеличение экспорта несырьевых товаров и стимулирование экспорта высокотехнологичной продукции;
- повышение совокупной производительности факторов в результате увеличения вложений в инновационные сектора экономики;
- реализация мер по экономии ресурсов и сокращению издержек, в том числе связанных с трудовыми затратами и тарифами естественных монополий;
- развитие малого бизнеса, улучшение условий для предпринимательской деятельности и другие факторы.

Консервативный вариант прогноза рассматривает развитие российской экономики в условиях более низкой динамики цен на сырьевые товары, прежде всего на нефть и природный газ. Предполагается, что в 2016 - 2018 гг. среднегодовая цена на нефть Urals снижается до 40 долларов США за баррель и стабилизируется на этом уровне на протяжении всего прогнозного периода.

В этих условиях на фоне сложившихся в последние два года инерционных трендов в 2016 году основные макроэкономические показатели будут иметь резко негативную динамику: снижение ВВП может составить до 1%, продолжится углубление инвестиционного спада, усилится негативная динамика в промышленности и розничной торговле, произойдет дальнейшее снижение уровня жизни населения. В меньшей степени снижение затронет добычу нефти и газа, а также сельскохозяйственное производство, производство пищевых продуктов, в наибольшей степени – весь инвестиционный комплекс и сферу услуг. Данный сценарий характеризуется повышенным инфляционным фоном: в 2016 году инфляция может составить 8 - 9 процентов.

В 2017 году ситуация в экономике несколько стабилизируется. В 2018 году наметится переход к положительной динамике (рост ВВП на уровне 2,3%), однако это не позволит вернуться на докризисный уровень.

Базовый вариант использован для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Таблица 5.
Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 - 2018 годы

Сценарий	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
базовый			50	52	55
консервативный	97,6	53	40	40	40
целевой			50	52	55
Валовой внутренний продукт, темп роста, %					
базовый			0,7	1,9	2,4
консервативный	0,6	-3,9	-1,0	1,3	2,3
целевой			2,3	3,3	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый			-1,6	2,1	2,6
консервативный	-2,7	-9,9	-6,4	0,6	1,4
целевой			3,1	6,0	8,3
Промышленность, %					
базовый			0,6	1,5	1,9
консервативный	1,7	-3,3	-0,5	1,3	1,5
целевой			2,0	2,8	3,4
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый			-0,7	1,5	1,9
консервативный	-0,7	-4,0	-3,7	-0,2	0,9
целевой			0,0	2,6	3,1

Действующая система налогообложения.

Системы налогообложения, действующие на территории РФ:

- Общая система налогообложения (ОСНО);

- Упрощенная система налогообложения (УСН);
- Единый налог на вмененный доход (ЕНВД);
- Патентная система налогообложения;
- Единый сельскохозяйственный налог (ЕСХН).

Перечень всех налогов, плательщиками которых может являться юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, установлен статьями 13, 14 и 15 НК РФ.

Общая система налогообложения (ОСНО) – традиционная и самая сложная система налогообложения, которая включает уплату полного перечня налогов и ведения бухгалтерского учета в полном объеме. Поскольку оцениваемое предприятие находится на ОСНО, остальные формы налогообложения в настоящем отчете не рассматриваем.

Общая система налогообложения предполагает уплату следующих видов налогов:

1. налог на добавленную стоимость НДС – 18% (основная ставка, действующая в большинстве случаев). Существуют также льготные ставки: НДС – 10%, при реализации некоторых продовольственных и детских товаров, медикаментов и печатных изданий; НДС – 0%, льготная ставка применяется при экспорте товаров;
2. Налог на прибыль – 20%;
3. Налог на имущество – 2,2%;
4. НДФЛ (с дохода работника) – 13%;
5. Страховые взносы с оплаты труда (30% - 2016 год): в ПФР (22%), ФФОМС (5,1%), ФСС (2,9%);
6. Местные налоги: земельный налог, транспортный налог, за негативное воздействие на окружающую среду и прочие.

4.1.2. Обзор рынка недвижимости в г. Москве.

Консалтинговая компания RRG (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-october-2016>) в рамках ежемесячного мониторинга предложения коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги октября 2016 г.

В октябре на продажу предлагалось 1004 объекта общей площадью 1 431 тыс. кв. м и общей стоимостью 3,954 млрд. \$, что ниже показателя сентября 2016 г. на 21% по количеству и на 30% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 8% и составила 2 764 \$/кв. м. Курс доллара в октябре снизился на 3%, поэтому в рублевом эквиваленте средневзвешенная цена уменьшилась на 11%, составив 177 800 руб./кв. м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 16%, в рублях – на 20%.

Существенность уменьшения цен как за месяц, так и за год в условиях сокращения объема предложения может свидетельствовать о продолжении доминирования негативных тенденций на рынке коммерческой недвижимости.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 54%. Далее идут, производственно-складские помещения (22%), помещения свободного назначения (16%) и торговые помещения (7%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в октябре 2016 г. по количеству снизился на 17%, а по общей площади – снизился на 37%. Всего экспонировалось 195 объектов общей площадью 104 тыс. кв. м. и общей стоимостью 0,418 млрд. \$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 15 объектов общей площадью 4 тыс. кв. м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 29%, а по общей площади на 10%.

Цена за месяц выросла на 7% и составила 15 268 \$/кв.м. Рост цены произошел за счет выставления в октябре двух дорогих торговых объектов на ул. М. Бронная (74 кв. м, 20 807 \$/кв. м) и

на ул. Тверская (560 кв.м, 26 116 \$/кв. м). При этом по объектам, экспонируемым давно, цены возросли на 3%.

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 15%, а по общей площади - на 38%, составив 180 объектов общей площадью 100 тыс. кв. м.

Цена на объекты за пределами центра за месяц уменьшилась на 4% и составила 3 555 \$/кв.м, при этом по давно экспонируемым объектам цена снизилась на 1%. Сокращение цены было связано с выходом в октябре нескольких крупных и дешевых объектов - на ул. Дубнинская (3178 кв.м, 1258 \$/кв.м), ул. Бусиновская (3665 кв.м, 1662 \$/кв.м) и Ленинградское ш. (6000 кв.м, 1679 \$/кв.м).

Исходя из роста цен как за месяц, так и за последние 12 месяцев, объекты внутри Садового Кольца являются традиционно более инвестиционно привлекательными по сравнению с помещениями за пределами центра.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	15	61	4	0,28	15 260
К сентябрю 2016	▼ -29%	▼ -4%	▼ -20%	▲ +27%	▲ +7%
К октябрю 2015	▼ -78%	▼ -79%	▼ -84%	▼ -26%	▲ +26%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	180	354	100	0,55	3 555
К сентябрю 2016	▼ -15%	▼ -40%	▼ -38%	▼ -2%	▼ -4%
К октябрю 2015	▼ -50%	▼ -72%	▼ -71%	▼ -13%	▼ -5%



4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Проанализировав данные об объекте оценки можно сделать вывод о том, что он относится к сегменту нежилой недвижимости в подсегменте «торговая недвижимость».

4.3. Основные ценообразующие факторы.

Для выделения основных ценообразующих факторов на рынке г. Москвы Оценщиком проанализирован текст объявлений по предложениям. Наиболее часто встречающиеся факторы, которые, по мнению агентов недвижимости, могут привлечь потенциальных покупателей, являются:

- местоположение (включая округ, район, расстояние от станции метро);
- площадь объектов;
- этаж размещения;
- пешеходный трафик и транспортный поток;
- расположение в первой линии от магистрали (30-50 метров);
- техническое состояние;
- уровень отделки.

4.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Объект оценки представляет собой встроенные в многоэтажный жилой дом подвальные помещения, поэтому наилучшее использование рассматривается объекта в целом, без поэтапного рассмотрения отдельно незастроенного и застроенного земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования

1. Физически возможные варианты использования. Тип объекта оценки, проектные характеристики и техническое состояние дают возможность использовать его по назначению. Также возможно использовать данное помещение под склад негабаритных безвредных предметов.

2. Юридически допустимое использование. Текущее использование не противоречит действующему законодательству.

3. Экономически целесообразное и наиболее доходное использование. Недвижимость должна приносить доход, создавая максимальную стоимость при минимальных затратах. При всех возможных альтернативных использованиях именно текущее даёт максимальную стоимость (удельная стоимость торговых помещений значительно выше удельной стоимости складских) при отсутствии затрат на реконструкцию, то есть использование под торговое помещение является наиболее эффективным.

5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход,
- доходный подход,
- затратный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В ходе проведения оценки, рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Основным методом сравнительного подхода является метод сравнения продаж.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Общая формула расчёта рыночной стоимости:

$$PC = \Sigma (C_i \times K_i \times U_i + C_2 \times K_2 \times V_2 + C_i \times K_i \times U_i), \quad (1)$$

где:

C_i – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

U_i – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, *относительные корректировки* измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- Поправка на вещные права.
- Поправка на условия финансирования.
- Поправка на условия продажи.
- Поправка на дату продажи.
- Поправка на местоположение.
- Поправки на прочие физические характеристики.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

Для расчёта и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчёта и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчёта и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Статистические методы. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Метод на основе соотношения дохода и цены продажи (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться *валовой рентный мультипликатор (ВРМ)*. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (*ПВД*), или к действительному валовому доходу (*ДВД*).

Для применения метода валовой ренты необходимо:

- а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- б) определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков (ДДП);

При использовании **метода прямой капитализации** доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$PC = \frac{ЧОД}{K_{\text{кап}}} \quad (2)$$

где:

ЧОД – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

K_{кап} – коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ПВД - Потери + Прочие доходы - ОР, \quad (3)$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

Потери – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

Прочие доходы – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

ОР – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на нее);
- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);
- расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитываю эти расходы).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$K_{\text{кап}} = d + N \quad (4)$$

- *d* - ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);

- *N* - нормы возврата капитала.

Обычно применяются три способа расчета возврата капитала:

- прямолинейный (метод Ринга);
- по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- по фонду возмещения и безрисковой ставке доходности (метод Хоскольда).

Ограничивающие условия применения: метода прямой капитализации:

- нестабильность потока доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод ДДП применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Расчёт стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n} \quad (5)$$

где: PC – текущая рыночная стоимость;

C_i – величина прогнозного денежного потока в i -ый период;

d – ставка дохода на капитал (дисконт);

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

n – длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года – n) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

$$C_i = ЧОД_i - Капиталовложения_i - Обслуживание кредита_i + Прирост кредитов_i \quad (6)$$

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учётом износа и устаревания (ФСО №1)

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период времени без существенных задержек.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) Оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
- 3) Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 4) Расчет выявленных видов износа зданий и сооружений;
- 5) Корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;
- 6) Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = CZU + (CC + ПП - НИ) \quad (7)$$

Где:

PC – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

CZU – рыночная стоимость прав на земельный участок;

CC – стоимость строительства зданий и сооружений;

$ПП$ – прибыль предпринимателя (инвестора);

$НИ$ – накопленный износ зданий и сооружений.

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);
- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

- Метод сравнения продаж;

- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Стоимость строительства может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

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

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

Существует несколько методов определения стоимости строительства:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта стоимость единиц сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величин затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС и т.д.). Информационной базой для проведения методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о текущих и прогнозных ценах на здания, сооружения, строительномонтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России)

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется смета воссоздания оцениваемого объекта. Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно – информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – это потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов. Он включает в себя три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под *физическим износом* понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т. е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Методы расчета физического износа:

- нормативные;
- стоимостные;
- метод срока жизни и т.д.

Функциональный износ — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между величиной затрат на воспроизводство и величиной затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Экономический износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на *устранимый и неустранимый*, внешний износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Износы, как правило, определяются в процентах. Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода: аддитивный (сложение износов) и мультипликативный. При оценке недвижимости, как правило, применяют мультипликативный подход расчета коэффициента накопленного износа по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}), \quad (8)$$

где

$K_{\text{физ}}$ – коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{\text{фун}}$ – коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{\text{вн}}$ – коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

При данном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа.

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора.

Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Затем согласуются результаты расчётов: результату по каждому из подходов отдается определённый процент в итоговой стоимости объекта.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход не достаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой встроенное в многоэтажный жилой дом помещение. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете используется методология прямого сравнительного анализа продаж как наиболее адекватная в условиях современного положения на рынке недвижимости.

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

Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, он основан на ожидании собственником будущих доходов, т.е. он основан не на фактах, а на прогнозных данных. Учитывая текущее состояние рынка недвижимости и макроэкономическую ситуацию (последствия международного финансового кризиса), прогнозы доходов и других показателей могут дать большую погрешность и тем самым исказить результаты оценки, поэтому в данном отчёте он не используется.

Глава 6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Стоимость объектов оценки определялась путем сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу в 4 квартале 2016 года. В выборке заданы торговые объекты, расположенные на конечных и предконечных станциях метрополитена, но не выходящие за пределы МКАД, в радиусе пешей доступности от станций.

Выбор единицы сравнения: в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв. м общей площади, что является типичным для данного сектора рынка.

Таблица 6.

Расчёт стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Источник информации	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	
Ссылка на интернет-страницу	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_201.2_m_827240901	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_225.6_m_721983294	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_827904068	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_313_m_789828553	
Адрес	Алтуфьевское шоссе, 83	Бибиревская ул., д. 10, корп. 1	Грекова 22	Менжинского ул, 23к1	Алтуфьевское шоссе, 91
Площадь, кв. м	201,2	225,6	115,0	313,0	153,2
Цена предложения (продажи), руб.	44 700 000	55 000 000	39 000 000	112 284 681	
Цена предложения (продажи), руб./кв. м	222 167	243 794	339 130	358 737	
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Ближайшая станция метро	Алтуфьево (900 м)	Бибирево (300 м)	Медведково (100 м)	Бабушкинская (300 м)	Алтуфьево (100 м)
Дата предложения (продажи)	09.12.2016	12.12.2016	28.11.2016	19.11.2016	12.12.2016
Коэффициент перевода на дату	1,0	1,0	1,0	1,0	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	222 167	243 794	339 130	358 737	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	
Корректирующий коэффициент	0,898	0,898	0,898	0,898	
Абсолютная величина корректировки, %	10,20%	10,20%	10,20%	10,20%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	199 506	218 927	304 539	322 146	
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	199 506	218 927	304 539	322 146	
Наличие отдельного	да	да	да	да	да

входа					
Корректировка на наличие отдельного входа	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	199 506	218 927	304 539	322 146	
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	подвал
Корректировка на этаж расположения	0,71	0,71	0,71	0,71	
Абсолютная величина корректировки, %	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	141 649	155 438	216 223	228 724	
Расположение относительно красной линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии
Корректировка на расположение	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	141 649	155 438	216 223	228 724	
Расстояние до метро	900	300	100	300	100
Корректировка на расстояние до метро	1,8959	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	89,59%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	268 549	155 438	216 223	228 724	
Внутренняя отделка	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка на внутреннюю отделку	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	268 549	155 438	216 223	228 724	
Диапазон площадей	100-250	100-250	100-250	250-500	100-250
Корректировка на размер помещения	1,00	1,00	1,00	1,10	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	268 549	155 438	216 223	251 596	
Сумма всех корректировок, %	129%	39%	39%	49%	
Удельный вес аналога	0,098	0,322	0,322	0,257	1,000
Компонент рыночной стоимости, руб./кв. м	26 358	50 123	69 724	64 641	
Рыночная стоимость, руб./кв. м					210 846
Рыночная стоимость объекта, руб.					32 302 000

Определение корректировок к таблице 6.

1. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается равной 10,2% на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том II «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016г., табл.90, стр.299.
2. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
3. *Условия расчёта.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
4. *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже аналогов - текущие, корректирование не проводится.
5. *Месторасположение.* Аналоги и объект оценки находятся в местах, сопоставимых по привлекательности для потенциальных покупателей. Корректирование не проводится.
6. *Этаж расположения.* Все аналоги расположены на 1х этажах, в то время как объект оценки находится в подвальном помещении. Корректировка принимается равной -29% на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том II «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016г., табл.48, стр.162
7. *Поправка на удаленность от метро.* Исследование компании *Cushman & Wakefield* показало, что критичной удаленностью от метро, влияющей на уровень арендных ставок является порог в 8 минут ходьбы. Средняя скорость ходьбы человека составляет 5 км/час или 83 метра в минуту. Следовательно, объекты-аналоги, расположенные на расстоянии от станции метро до 650 м в корректировке не нуждаются. Аналог №1 расположен в 900 м от станции метро, разница от критической точки, с которой начинается понижение стоимости из-за расстояния – 250 м или примерно 3 минуты ходьбы. В вышеуказанном исследовании указывается, что каждая минута ходьбы понижает стоимость аренды помещения на 10 USD, что по курсу на дату оценки составит 611,1 руб. Выделяя из арендной ставки чистый операционный доход и капитализируя в стоимость (см. расчёт ниже) получаем, что каждая минута ходьбы понижает стоимость помещения на 42 300 руб./кв. м, тогда поправка на удаленность от метро аналога №1 составит: $42\ 300 \times 3 = 126\ 900$ руб./кв. м.

Таблица 7.

Расчёт потери в стоимости в зависимости от удалённости от станции метро

Показатель	Значение
Потеря в арендной ставке, руб./кв. м в месяц	611,1
Недозагрузка, %	-12,3%
Потеря в ДВД, руб.	535,9
ОР, %	-17,9%
Потеря в ЧОД, руб.	426,5
R _{мес}	1,01%
Потеря в стоимости за минуту ходьбы от станции метро, руб./кв. м	42 300

8. *Поправка на техническое состояние (отделку).* Для сравнения оценщиком выбраны аналоги, имеющие хорошее техническое состояние, завершённую отделку стандартного качества. Корректирование не проводится.
9. *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректировка на размер общей площади произведена на основе корректирующих коэффициентов на разницу в площади к стоимости всего здания, взятых

из справочника оценщика недвижимости Том II «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016г., табл.38, стр.133.

Анализ полученных результатов. Определение удельного веса аналогов.

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;
 P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;
 n - количество элементов выборки;
 P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Таблица 8.

Расчёт коэффициента вариации для объекта оценки

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (P_i)	Среднее значение, руб./кв. м (P_{cp})	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
1	268 549	222 952	43 310	19,4%
2	155 438			
3	216 223			
4	251 596			

Вывод: Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта экспертизы, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой

коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3 + 1/CK_4},$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

6.2. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{итоговая} = k1 \times C_{доход} + k2 \times C_{сравнит.} + k3 \times C_{затрат.} \quad \text{где}$$

$C_{доход}$, $C_{сравнит.}$, $C_{затрат.}$ - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$, $k2$, $k3$ - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1$$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

Так как расчёт был произведен только в рамках сравнительного подхода, то результату по этому подходу присваивается 100% в итоговой стоимости объекта оценки.

Глава 7 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 9.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Данные Минэкономразвития России о текущей макроэкономической ситуации в РФ;	www.economy.gov.ru
2	Характеристики объекта оценки	Заказчик
3	Данные о балансовой стоимости	Заказчик
4	Анализ рынка торговых помещений в г. Москве	Приведён по тексту отчёта

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 10.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Документ*
1	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.11.2016г.
2	Бухгалтерская отчетность форма №1 за 2015 год

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ (ред. от 29.12.2015).
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
9. Справочник оценщика недвижимости-2016. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Том II, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016г.

ПРИЛОЖЕНИЯ



Выслать ссылку

16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[☆](#) | [Вход и регистрация](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Подать объявление

Коммерческая недви...

Поиск по объявлениям

Москва

Найти

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Продам](#) / [Торговое помещение](#)

[Назад](#) [Следующее](#) →

Продам торговое помещение, 313 м²

№ 789828553, размещено 19 ноября в 23:16 981 (+6)

112 284 681 ₽

8 926 013-93-95

Написать сообщение

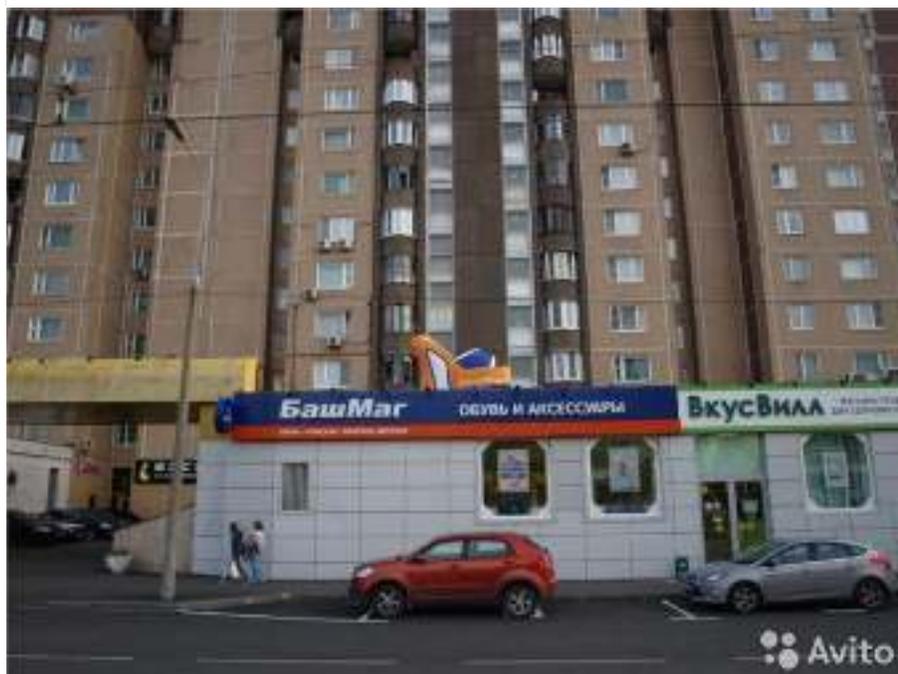
Агентство

"Penny Lane Realty"

На Avito с апреля 2014

Адрес

Москва, м. Бабушкинская,
Менжинского ул, 23к1



Площадь: 313 м²

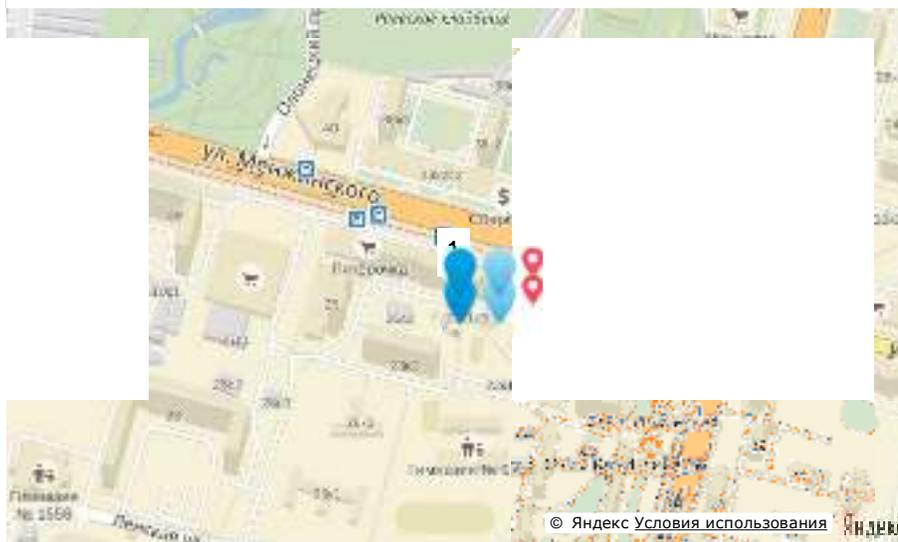
Адрес: Москва, Менжинского ул, 23к1

Бабушкинская (300 м)

Свиблово (1.6 км)

Медведково (2 км)

Скрыть карту



Новый арендный бизнес от собственника - магазин БашМаг. Расположен между универсамами Дикси и Пятерочка. Договор аренды действует с 2016 по 2019 год. Помещение в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Вся площадь в 1-м этаже. Перспективный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. МАП-900 000 руб., индексация-7%. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение. Номер лота на нашем сайте: 19514.

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [пользовательским соглашением](#).
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. [Информация о cookies](#).





Выслать ссылку

16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[☆](#) | [Вход и регистрация](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Подать объявление

Коммерческая недви...

Поиск по объявлениям

Москва

Найти

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Продам](#) / [Помещение свободного назначения](#)

[В каталог](#) [Следующее](#) →

Торговое помещение

№ 827904068, размещено 28 ноября в 12:24 530 (+5)



39 000 000 ₽

8 926 239-41-40

Написать сообщение

Агентство

сергей

На Avito с сентября 2013

Активное лицо

Сергей

Адрес

Москва, м. Медведково, Грекова 22

Площадь: 115 м²

Адрес: Москва, Грекова 22

Медведково (100 м) Бабушкинская (2 км) Свиблово (3.6 км)

Скрыть карту



Прямая продажа от собственника. Готовый арендный бизнес в 3 минутах ходьбы от метро Медведково. Первая линия домов. Первый этаж. Витринное остекление. Высокие потолки. Зальная планировка. Вся площадь на первом этаже. Арендатор - АРОМАТНЫЙ МИР Срок договора 5 лет Ежегодная индексация по договору - 7%. Месячный арендный поток - 315000 Коммунальные платежи оплачивает арендатор.



Выслать ссылку

16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[☆](#) | [Вход и регистрация](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Подать объявление

Коммерческая недви...

Поиск по объявлениям

Москва

Найти

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Продам](#) / [Торговое помещение](#)

[Назад](#) [Следующее](#) →

Торговое помещение, 201.2 м²

№ 827240901, размещено 9 декабря в 20:15 [763 \(+6\)](#)

44 700 000 ₽

8 967 114-20-50

Написать сообщение



Агентство

Кирилл

На Avito с апреля 2012

Адрес

Москва, м. Алтуфьево, Алтуфьевское шоссе, 83

Кадастровый номер 77:02:000****:30** проверен

[Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 201.2 м²

Адрес: Москва, Алтуфьевское шоссе, 83

[Алтуфьево \(900 м\)](#)

[Бибирево \(1.3 км\)](#)

[Отрадное \(3.2 км\)](#)

[Скрыть карту](#)



1 этаж жилого дома, площадью 201.2 кв.м. Собственность. Действующий продуктовый магазин с алкогольной лицензией. Высокие потолки.

Примечание:

Приватизация по 159 ФЗ РФ.

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [пользовательским соглашением](#).
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. [Информация о cookies](#).





Выслать ссылку

16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[☆](#) | [Вход и регистрация](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Подать объявление

Коммерческая недви...

Поиск по объявлениям

Москва

Найти

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Продам](#) / [Торговое помещение](#)

[Назад](#) [Следующее](#) →

Торговое помещение, 225.6 м²

№ 721983294, размещено сегодня в 17:27 1565 (+10)

55 000 000 ₽

8 985 222-54-01

Написать сообщение

Агентство

Наталья

Его фактическое лицо

Татьяна

Адрес

Москва, м. Бибирево, Бибиревская ул., д. 10, корп. 1



Площадь: 225.6 м²

Адрес: Москва, Бибиревская ул., д. 10, корп. 1

Бибирево (300 м)

Отрадное (2 км)

Алтуфьево (2.1 км)

Скрыть карту



Предлагается продажа коммерческого помещения в офисно-торговом комплексе на улице Бибиревская. Общая площадь составляет 225,6 кв. м. Оно находится на первом этаже и имеет отдельный вход с улицы (очень заметная входная группа!), на фасаде много места под рекламу. Часть площади, а именно 91,8 кв. м, располагается в подвале. Все помещение с качественным ремонтом, планировки смешанные, высота потолков на 1-м этаже - 2,7 м, в подвале - 3 м. В наличии вся необходимая инженерия (в том числе

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [пользовательским соглашением](#).
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. [Информация о cookies](#).



Рис 1. Обложка справочника



Рис 2. Корректировка на площадь

Активный рынок

Индустрия	Средняя			Дивергентная		
	Цена	Площадь	Объем	Цена	Площадь	Объем
1. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
6. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
7. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
8. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
9. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
10. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Таблица 81

Активный рынок

Индустрия	Средняя			Дивергентная		
	Цена	Площадь	Объем	Цена	Площадь	Объем
1. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
5. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
6. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
7. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
8. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
9. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%
10. Дивергентная область	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Таблица 82

Рис 3. Корректировка на этаж

Динамические факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местонахождение объекта (престижность, деловой трафик)
- важность и значимость отдаленных объектов делового назначения
- наличие вылета отдаленного объекта на этаж на объекты делового назначения
- видовой вид, видовой группы (Сфера, крыша и пр.)

5.5. Элемент сравнения - расположение возмороженного помещения в здании (этаж)

Значения корректировки, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 83

Категория объекта	Средняя	Дивергентная	Доверительный интервал
Усредненный этаж			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене объекта на 1 этаже	0,77	0,78	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене объекта на 1 этаже	0,83	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене объекта на 1 этаже	0,87	0,88	0,88

162

Рис 4. Процент недозагрузки

9.2.1. Активный рынок

Значения процента недогрузки при сдвиге вправо, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 85

Класс объектов	Активный рынок		
	Средняя	Дивергентная	Доверительный интервал
1. Дивергентная область	12,3%	11,7%	13,0%
2. Дивергентная область	2,8%	3,0%	11,0%
3. Дивергентная область	11,7%	11,6%	12,0%

Границы расширенного интервала значения процента недогрузки при сдвиге вправо

Таблица 86

Класс объектов	Активный рынок		
	Средняя	Дивергентная	Доверительный интервал
1. Дивергентная область	12,3%	6,0%	13,0%
2. Дивергентная область	2,8%	7,0%	11,0%
3. Дивергентная область	11,7%	6,0%	12,0%

213

Рис 5. Процент операционных расходов

9.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от кадастрового налога на имущество, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Активный рынок		
	Средняя	Дивергентная	Доверительный интервал
1. Дивергентная область	17,6%	17,1%	16,0%
2. Дивергентная область	17,8%	17,0%	16,0%
3. Дивергентная область	18,4%	17,0%	16,0%

Границы расширенного интервала значения процента операционных расходов от кадастрового налога на имущество

Таблица 93

Класс объектов	Активный рынок		
	Средняя	Дивергентная	Доверительный интервал
1. Дивергентная область	17,6%	12,0%	16,0%
2. Дивергентная область	17,8%	12,4%	16,0%
3. Дивергентная область	18,4%	12,0%	16,0%

229

Рис 6. Корректировка на торг

9.3.1. Активный рынок

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

Таблица 94

Класс объектов	Активный рынок		
	Средняя	Дивергентная	Доверительный интервал
1. Дивергентная область	10,2%	9,8%	10,7%
2. Дивергентная область	9,9%	9,8%	10,7%
3. Дивергентная область	9,2%	8,8%	9,7%
4. Дивергентная область	10,7%	10,0%	11,0%

Границы расширенного интервала значения скидки на торг

Таблица 95

Класс объектов	Активный рынок		
	Средняя	Дивергентная	Доверительный интервал
1. Дивергентная область	9,9%	7,8%	9,7%
2. Дивергентная область	9,9%	7,8%	9,7%
3. Дивергентная область	9,2%	7,8%	9,7%
4. Дивергентная область	10,7%	10,7%	11,0%

230

7.4. Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от единиц объекта к цене к его рыночной стоимости. При определенных условиях, текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практический анализ чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (методом различной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, приведенные ниже таблицы, гистограммы и диаграммы могут быть использованы как ориентиры для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

7.4.1. Активный рынок

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

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Средне торговые объекты недвижимости (магазины и офисы типов объектов недвижимости)	12,1%	11,6%	12,7%
2. Бизнес-классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3. Бизнес-классные торговые объекты недвижимости	12,8%	12,3%	13,3%

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

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Средне торговые объекты недвижимости (магазины и офисы типов объектов недвижимости)	12,1%	9,1%	15,2%
2. Бизнес-классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	9,5%	15,3%
3. Бизнес-классные торговые объекты недвижимости	12,8%	9,8%	16,1%

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ КУРСОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СУДЕБНОМ С ИДЕИ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМУЩЕСТВО И ИЛИ О ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 13.11.2016

№ 90-28276078

На основании запроса №90-28276078 от 11.11.2016, поступившего на рассмотрение 13.11.2016, сообщаем, что правообладателем ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛОНА ЛУД" ИНН:7714532596 принадлежащих следующим объектам недвижимости:

1.1	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77-02/0093602/3117
	идентификация объекта:	коммерция
	назначение объекта:	Коммерция
	площадь объекта:	153,2 Квадратный метр
	адрес (местонахождение) объекта:	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д.91
1.2	вид права, дата в право:	Собственность
	дата государственной регистрации:	05.09.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-12/019/2012-003
	основание государственной регистрации:	Решение № 2376-р от 01.11.2011 Департамента имущества города Москвы; Договор купли-продажи недвижимости (земельный участок) 10-28 от 20.03.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3	Ограничения (обременения) права:	
	1.3.1. вид:	Залог
		номер государственной регистрации:
	1.3.2. вид:	Залог
		номер государственной регистрации:
	1.3.3. вид:	Залог
		номер государственной регистрации:

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 123-ФЗ «О государственной противопожарной защите при на пожизненное имущество и средств с целью исключенные сведений, содержащихся в настоящей книге, способами или в форме, которые влекут ущерб жизни и здоровью населения при эксплуатации, имеют ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный издатель

Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Советская, 100
Ижевск, ул. Советская, 100 (426000)

Федеральный информационный ресурс

(www.gostech.ru)

Получены сведения из ИИИ для государственного использования в органах государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного информационного фонда в целях обеспечения государственных и муниципальных нужд не требуют. Данная информация является частью информации, размещенной у Государства «аналитическая» (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч.1, ст.7)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013г.

№ 379

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа, Дуванский бульвар, д. 17, корп. 1, кв. 54
Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012г.

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

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев



страховая компания

АО «Страховая компания «Выручим!»
620026, Екатеринбург, ул. Белинского, 56, офис 412
(343) 379 22 90, 379 22 65
www.skviruchim.ru, e-mail: info@skviruchim.ru

**ПОЛИС ДОБРОВОЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА ОСНОВАНИИ
ТРУДОВЫХ ДОГОВОРОВ С ОЦЕНЩИКАМИ
СОД/160011**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора добровольного страхования ответственности юридического лица, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудовых договоров с оценщиками на основании Протокола страхования ответственности оценщиков АО «СК «Выручим!»

СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Страховая компания «Выручим!»	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Ребус»	
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС:	450022 г. Уфа ул. Златош, б: 8(347)253-12-02, 253-12-03 rebusinfo@mail.ru	
БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Р/счет 40702810300010000873 В филиале ОАО «УралСиб» в г. Уфа К/счет 30101810600000000770 ИНН/КПП 0278095076/027801001	
ВЫГОДОПРИБРАТЕТЕЛЬ:	Застрахованные лица, которым могут быть причинены убытки в виде уменьшения выгоды в результате осуществления сделки	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Информационные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя за убытки Выгодоприобретателя вследствие неисполнения оценочной деятельностью оценщика обязательств оценкой и оценке оценщика или оценщиков	
ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:	Настоящие риски: Прямые убытки в результате совершения Страхователем ошибок, небрежности или упущения при осуществлении оценочной деятельности в период действия договора страхования. Неисполнение или утрата и повреждение (выручение, материалов и т.п.) имущества застрахованных при Выгодоприобретателем во время выполнения Страхователем работ по оценке	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный законодательством в законе или в договоре страхования (судебным актом) или признанный Страхователем факт причинения убытков Выгодоприобретателем (реального ущерба и упущенной выгоды) вследствие неисполнения оценочной деятельности оценщиком или утраты или повреждения имущества оценкой и оценке оценщиком, в которых Страхователем для заключения трудовых договоров, составляющих в результате нарушенной требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, участвовало специализированной организацией оценщиков, статус которой является оценкой на законных основаниях	
СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 рублей	Сто миллионов рублей. Франшиза не предусмотрена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000 рублей	Двадцать тысяч рублей
УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА:	<input checked="" type="checkbox"/> ЕДИНОВРЕМЕННО	<input type="checkbox"/> В РАССРОЧКУ
ФОРМА РАСЧЕТОВ:	<input type="checkbox"/> НАЛИЧНАЯ	<input checked="" type="checkbox"/> БЕЗНАЛИЧНАЯ
ДАТА УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10 марта 2016г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с 00 час. «14» марта 2016 г. до 24 час. «13» марта 2017 г.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	Договор страхования	

Страховщик: АО «Страховая компания «Выручим!»
Выданный настоящим полис действует на условиях Договора страхования СОД/160011 от «10» марта 2016 г. при выполнении застрахованным обязанностей оценщиков. Страхователь обязан уведомить о наступлении события, являющегося объектом страхования, в пределах установленной страховой суммы

По вопросам, связанным с настоящим Договором, обращаться к представителю Страховщика по адресу:
450105, г. Уфа, ул. Жукова, д. 21, оф. 206 тел. (347) 279-92-10

От Страховщика: Представитель
АО «Страховая компания «Выручим!»

А.Д. Смирнова
28.11.2014
действующая на основании доверенности
Дата выдачи полиса: 10 марта 2016г.

Получил страховку ответственности оценщиков по полису, с условиями страхования согласен
Страхователь: Директор ООО «Ребус»

Ахметзянова Ш.С./
действующая на основании Устава



страховая компания

АО "Страховая компания "Выручим!"
620026, Екатеринбург, ул. Белинского, 56, офис 412
(343) 379 22 90, 379 22 65
www.skvyruchim.ru, e-mail: info@skvyruchim.ru

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
СОО/160012

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на основании Правил страхования ответственности оценщиков АО «СК «Выручим!»

СТРАХОВЩИК:	<i>Акционерное общество «Страховая компания «Выручим!»</i>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>Решетников Александр Геннадьевич</i>	
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС:	450080 г. Уфа, Цуванский Бульвар, д. 171, кв. 54; 8-987-627-99-97	
ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ:	Паспорт серия 8012 649518 выдан 28.12.2012 ОУФМС России по Республике Башкортостан в Кировском р-не г. Уфа	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	<i>Заказчики и иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате страхового случая</i>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьими лицами вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете оценщика или оценщиком.</i>	
ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:	<i>Нанесение ущерба Третьим лицам в результате совершения Страхователем ошибки, небрежности или упущения при осуществлении оценочной деятельности в период действия договора страхования. Непреднамеренная утрата и порча имущества (документов, материалов и т.п.) утрата имущественных прав Выгодоприобретателей по результатам выполнения Страхователем работ по оценке</i>	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Установленной вступившим в законную силу судебным постановлением (судебным актом) или признанием Страховщиком факта причинения убытков Выгодоприобретателем вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, наступивший в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения вреда</i>	
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 рублей	Пять миллионов рублей. Франшиза не предусмотрена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 200 рублей	Три тысячи двести рублей
УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА:	<input checked="" type="checkbox"/> ЕДИНОВРЕМЕННО	<input type="checkbox"/> В РАССРОЧКУ
ФОРМА РАСЧЕТОВ:	<input type="checkbox"/> НАЛИЧНАЯ	<input checked="" type="checkbox"/> БЕЗНАЛИЧНАЯ
ДАТА УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>10 марта 2016г.</i>	
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	<i>с 00 час. «14» марта 2016 г. до 24 час. «13» марта 2017 г.</i>	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<i>Договор страхования</i>	

Страховщик: АО «Страховая компания «Выручим!»

Выданный настоящим полисом обременен на условиях Договора страхования СОО/160012 от «10» марта 2016 г. при наступлении застрахованного события/случая истинности. Страхователем принятые к исполнению условия убытки и пределы установленной страховой суммы

По вопросам, связанным с настоящим Договором, обращайтесь к представителям Страховщика по адресу:
450105, г. Уфа, ул. Жупова, д. 22, оф. 206 тел. (347) 279-92-40

От Страховщика: Представитель
АО «Страховая компания «Выручим!»

Правила страхования ответственности оценщиков по лучш. с. условиям страхования обременен.
Страхователь: Решетников Александр Геннадьевич

/А.Д. Смертина/

/Решетников А.Г./

документ не исполнен до 15.03.2016 г. №15 от 10.03.2016 г.
Дата выдачи полиса: 10 марта 2016 г.