



ОТЧЕТ

ОБ ОЦЕНКЕ № 370/РО/2018/1

Заказчик:

ООО «СтройГрад – XXI»
121359, г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 21,
корп. 1

Исполнитель:

ООО «Современные Технологии Консалтинга»
117420, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 57

Основание:

Договор № 370/РО/2018 от 15 мая 2018 г.

Дата составления отчёта:

25 мая 2018 г.

СТК

ул. Профсоюзная, д. 57
Москва, Россия, 117420
Т/ф (495) 786-2553, (495) 334-4910

Конкурсному управляющему
ООО «СтройГрад - XXI»
Г - же Демушкиной О.А.

Исх. № 0039/1/2018 от 25.05.2018 г.

Сопроводительное письмо к отчету об оценке

Уважаемая Ольга Александровна,

В соответствии с договором № 370/РО/2018 от 15 мая 2018 г. оценщики компании СТК провели оценку стоимости объекта оценки, определённого в договоре. По результатам оценки был составлен отчёт № 370/РО/2018/1, который с данным письмом передаётся в Ваше распоряжение.

Процесс оценки и подготовка отчёта проводились в соответствии с указанным выше договором, а так же с учётом требований российского законодательства и стандартов в сфере оценочной деятельности. Отчет включает описание количественных и качественных характеристик объекта оценки, методологию определения стоимости, этапы проведенного анализа и обоснование полученных результатов. В отчет также включены принятые допущения и ограничивающие условия, в рамках которых необходимо рассматривать вывод оценщиков о величине стоимости объекта оценки.

На основании результатов, полученных в процессе проведения оценки, оценщики компании СТК пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки (15.05.2018 г.) составляет **24 439 000 (Двадцать четыре миллиона четыреста тридцать девять тысяч)** рублей.

В заключение необходимо отметить, что оценщики компании СТК оставляют за собой право пересмотра выводов, содержащихся в отчёте, в случае получения ими какой-либо информации, требующей внесения корректировок либо в содержание отчёта, либо в выводы относительно величины итоговой стоимости объекта оценки.

Благодарим за предоставленную возможность оказать услуги Вашей организации и надеемся на дальнейшее взаимовыгодное сотрудничество.

С уважением,

Заместитель генерального директора

Поздняков А.П.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7. АНАЛИЗ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
8. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....	18
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	19
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	24
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	35
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	41
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	49
14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ.....	51
15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ №1.....	54
ПРИЛОЖЕНИЕ №2.....	61
ПРИЛОЖЕНИЕ №3.....	64

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «ОЦЕНКА» В КОНТЕКСТЕ ОТЧЁТА

Процесс установления (расчета) стоимости имущества по состоянию на конкретную дату, проводимый оценщиком.

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке № 370/РО/2018/1 от 25 мая 2018 г.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор на оказание услуг по оценке № 370/РО/2018 от 15 мая 2018 г.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое помещение общей площадью 196,1 кв.м.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

121359, г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1.

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ООО «СтройГрад - XXI», ОГРН 1027739281228 от 30.09.2002 г.

121359, г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на объект оценки.

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Основываясь на информации, полученной от заказчика, результаты настоящего отчета об оценке будут использоваться в целях принятия управленческих решений в отношении оцениваемого имущества, в том числе при реализации указанного имущества.

ДАТА ОЦЕНКИ

15 мая 2018 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

15 – 25 мая 2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

25 мая 2018 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 25 648 311 руб.

Доходный подход – 20 742 522 руб.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом математического округления, составляет 24 439 000 (Двадцать четыре миллиона четыреста тридцать девять тысяч) рублей.

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОБМЕННЫЙ КУРС НА ДАТУ ОЦЕНКИ

1 долл.США = 62,3250 руб.

1 Евро = 73,8150 руб.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от Заказчика в устной и документальной форме, объект оценки находится в ипотеке. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Определение стоимости объекта оценки производилось без учета данного обременения.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Все допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в специальном разделе данного отчета.

2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «ОЦЕНКА» В КОНТЕКСТЕ ОТЧЁТА

Процесс установления (расчета) стоимости имущества по состоянию на конкретную дату, проводимый оценщиком.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое помещение общей площадью 196,1 кв.м.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

121359, г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1.

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ООО «СтройГрад - XXI», ОГРН 1027739281228 от 30.09.2002 г.

121359, г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на объект оценки.

ЗАДАНИЕ

Предоставить заказчику заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки.

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

ДАТА ОЦЕНКИ

15 мая 2018 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

15 – 25 мая 2018 г.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от Заказчика в устной и документальной форме, объект оценки находится в ипотеке. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Определение стоимости объекта оценки производилось без учета данного обременения.

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК

ООО «СтройГрад - XXI», ОГРН 1027739281228 от 30.09.2002 г.
121359, г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1.

ОЦЕНЩИКИ

Поздняков Александр Петрович. / Заместитель генерального директора ООО «СТК» / Член СРО - Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков (СМАО), Свидетельство №213 (согласно реестра) от 04.05.2007 г. / Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №004814-1 от 15 марта 2018 г. / Страховой полис №0780R/776/80081/7-01 от 29.12.2017 г., срок действия с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» / Стаж работы по специальности с 1995 г.

Контактные данные: тел. +7 (495) 786-25-53 доб. 121; эл.почта rap@stk.ru.

Копии документов оценщиков приведены в Приложении №2.

МЕСТО РАБОТЫ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик (оценщики), а также иные привлечённые к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке объекта оценки, работают по месту нахождения работодателя на основании трудового договора, заключённого между ними и ООО «Современные Технологии Консалтинга» (117420, Москва, ул. Профсоюзная, д. 57. ОГРН 1027739522986 (дата присвоения 25 июля 2003 г.).

Полис страхования профессиональной ответственности ООО «СТК» №0780R/776/80079/7 от 15.12.2017 г., срок действия с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование».

Контактные данные: тел. +7 (495) 786-25-53; эл.почта admin@stk.ru.

Копии документов компании приведены в Приложении №2.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ

Во избежание двусмысленного толкования результатов оценщиком (оценщиками) в процессе оценки приняты необходимые допущения, связанные с владением и распоряжением имуществом, текущим состоянием объекта оценки. Выводы оценщика (оценщиков) о величине стоимости объекта оценки ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик (оценщики) не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

Информация, использованная оценщиком (оценщиками) при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Если какая-либо информация или допущения, на которых основываются выводы о стоимости объекта оценки, окажутся впоследствии неверными, то величина стоимости также может оказаться неверной и должна быть пересмотрена.

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Базой оценки является рыночная стоимость в трактовке статьи 3 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Данный термин, трактуемый указанным выше законом, как «наиболее вероятная цена», полученная расчётным путём, не учитывает расходы по реализации объекта оценки (в т.ч. издержки покупателя), а также уплату налогов, возникающих при продаже имущества, поскольку данные налоги являются атрибутом сделки с имуществом.

В статье 146 Объект налогообложения (Налоговый кодекс РФ, Раздел VIII. Федеральные налоги, Глава 21. Налог на добавленную стоимость) отсутствует упоминание о том, что рыночная стоимость (расчётная денежная сумма, представляемая в отчёте об оценке) является объектом налогообложения, в частности, операцией, попадающей под действие Статьи 146.

Исходя из положений пункта 1 статьи 154 Главы 21 Налогового кодекса РФ, налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 105.3 настоящего кодекса, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

Из этого следует, что налоговое законодательство определяет стоимость и цену как величину без учета НДС.

Аналогичные выводы можно сделать на основе изучения понятия стоимость, используемого в экономической теории. Стоимость формируется факторами производства, добавленная стоимость создается трудом. НДС – это платеж, который установлен подлежащим уплате в пользу государства, возникающий только при совершении сделки с имуществом. Очевидно, что стоимость имущества,

созданного для собственных нужд и не предполагаемого к продаже, и стоимость такого же имущества, участвующего в сделке или иной операции, должны быть равны.

Возникновение обязанности по уплате НДС при сделке зависит не только от того, является ли имущество объектом налогообложения по НДС в соответствии с налоговым законодательством, но и от формы совершения и структуры самой сделки, а также юрисдикции лиц, участвующих в сделке, и используемой ими системы налогообложения. Стоимость объекта не должна зависеть от этих факторов и быть во всех случаях одинаковой. Именно поэтому стоимость имущества рассчитывается по доналоговым денежным потокам, причем как очищенным от НДС, так и до исчисления налога на прибыль.

Таким образом, для корректного формирования итоговой величины стоимости при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды, операционных расходах и инвестиционных затратах оценщиком обычно выполняется их очистка от данного налога и все дальнейшие расчеты осуществлять на основе величин, не включающих НДС.

Тем не менее, в практической оценке рыночной стоимости разным заказчикам для различного использования результатов оценки в одних случаях удобнее считать, что рыночная стоимость включает этот налог при условии, что объекты оценки являются объектом налогообложения по НДС, а в других случаях полагать, что рыночная стоимость — это величина до налогообложения по НДС, а налог является добавкой.

Таким образом, все расчётные стоимостные величины, фигурирующие в отчёте, указаны без учёта каких-либо налогов, за исключением особо оговоренных случаев.

Так же, за исключением особо оговоренных случаев, не учитываются внутрифирменные договора аренды, залоги, долговые обязательства и прочие обременения.

ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

На этапе сбора информации оценщику (оценщикам) не удалось собрать достаточно объективных данных о сделках купли-продажи (аренды) объектов-аналогов, поэтому к работе он принял Цены предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников. При отсутствии в свободном доступе информации о ценах сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

ПРОВЕРКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Проверка объектов-аналогов проводилась с использованием метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключается в телефонном общении оценщика под видом «потенциального клиента» с представителями собственника или самим собственником (продавцом или арендатором). В ходе разговора оценщик уточняет Цены предложений и иные ценообразующие факторы объектов-аналогов, а также возможность предоставления скидок относительно объявленных цен. Уточненные цены предложений и ценообразующие факторы сводятся в соответственные таблицы и используются оценщиком в расчетах.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствующем разделе отчёта указаны источники информации, использованной в процессе оценки. Оценщик (оценщики) подтверждает, что на момент проведения оценки информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Оценщик (оценщики) не проводил замеров и углублённого обследования как объекта оценки в целом, так и отдельных его составляющих, не проверял состояние или наличие инженерных коммуникаций, не проводил отдельного обследования участка, а также не организовывал изысканий для установления наличия или отсутствия вредных или опасных веществ или технологий, которые ранее использовались или в настоящее время присутствуют в составе объекта оценки. Таким образом, оценщик не может гарантировать, что объекты не имеет таких дефектов. При отсутствии в распоряжении оценщика (оценщиков) достоверной информации, свидетельствующей иное, оценка проводилась исходя из допущения, что какие-либо факторы, способные повлиять на его стоимость, отсутствуют.

ТИТУЛ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВЛАДЕНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ

Информация о титуле объекте оценки, правах владения и распоряжения, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки предоставлена заказчиком. Оценщик (оценщики) не проверял предоставленную документацию на предмет подлинности и соответствия законодательству, т.к. это не входит в его обязанности по договору. Оценщик исходил из достоверности всех предоставленных заказчиком документов и информации, отражение в отчёте содержания которых соответствует пониманию оценщиком данных материалов. Оценщик не проводил толкования правоустанавливающей документации, т.к. этот вопрос является компетенцией юридической службы заказчика. При отсутствии у оценщика достоверной информации, свидетельствующей иное, оценка проводилась исходя из допущения, что:

Объект оценки имеет легальный правовой статус, свободный от обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчёте.

Региональные, федеральные, ведомственные и отраслевые программы (социальные, инвестиционные, экономические) не влияют на величину стоимости объекта оценки.

Права на объект при соответствующих обстоятельствах могут быть реализованы собственником без ограничений.

ПРОВЕРКА ИНФОРМАЦИИ

До совершения сделки с объектом оценки (на основании данного отчёта) исполнитель рекомендует проверить информацию, используемую в отчёте в качестве допущений. Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчёта необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках.

ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Представленный отчёт предназначен для использования заказчиком в целях, указанных в настоящем документе. Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчёт, а также иные

представители исполнителя не обязаны появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от Заказчика в устной и документальной форме, объект оценки находится в ипотеке. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Определение стоимости объекта оценки производилось без учета данного обременения.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Все допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в специальном разделе данного отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ

Предоставление услуг по оценке и оформление Отчета об оценке осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации, в том числе:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ФСО №1, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)», с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г.
- ФСО №2, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №2)» с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г.
- ФСО №3, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г. и приказом Минэкономразвития России от 06.12.2016г. №785.
- ФСО №7, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) «Оценка недвижимости», утвержденные решением Совета НП «СМАОс» (Протокол №78 от 15.08.2008 г.), измененные и дополненные решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г).

СТАТУС ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик (оценщики) выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик (оценщики) не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав.

Оценщик (оценщики) не имел интереса в объекте оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.

Оценщик (оценщики) не является участником (членом) или кредитором заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика (оценщиков).

Исполнитель данного отчета - юридическое лицо (ООО «СТК») не имеет никакого имущественного интереса в объектах оценки и не является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ОПЫТ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик (оценщики) выполнивший оценку и подготовивший данный отчёт, имеет надлежащее образование в области оценочной деятельности, обладает необходимой компетенцией, квалификацией и опытом для проведения оценки объекта оценки.

НАСТОЯЩИМ УДОСТОВЕРЯЕТСЯ, ЧТО

Оценщик (оценщики) лично производил осмотр объекта оценки.

Факты, изложенные в отчете, являются достоверными и точными, насколько они известны оценщику (оценщикам). Никто, кроме лиц, указанных в отчёте, не оказывал оценщику (оценщикам) профессиональной помощи в подготовке отчета.

ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТЧЁТА

Согласно Ст. 12 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение общей площадью 196,1 кв.м.

Оценщик (оценщики) не проводил измерений площади объекта оценки, а руководствовался предоставленными Заказчиком данными.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

121359, г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Здание объекта оценки представляет собой девятиэтажный жилой дом 1971 года постройки с первым нежилым этажом и подвалом. Здание расположено в первой линии домов по ул. Академика Павлова. В здании расположены жилые помещения (квартиры) и нежилые помещения на первом этаже. Со стороны фасада здания имеются витринные окна.

Основные параметры жилого дома: общая площадь – 8320,9 кв.м; фундамент – ленточный, бетонный; стены – панельные; перекрытия – железобетонные плиты; кровля - рулонная.

Инженерные системы и коммуникации: электричество; газоснабжение; водоснабжение; отопление; канализация; вентиляция, лифты, мусоропровод.

Территория около здания благоустроена, имеет асфальтовое покрытие, освещается в вечернее и ночное время суток. Рельеф земельного участка ровный.

Парковка автотранспорта возможна на прилегающей к зданию объекта оценки территории.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки- нежилое помещение общей площадью 196,1 кв.м. расположено на первом этаже жилого дома, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – помещение с 1 по 5, 5а, 5б, с 6 по 17, высота потолков помещений – 3,00 м. Объект оценки в своем составе имеет следующие помещения: офисные и вспомогательные помещения. Объект оценки имеет витринные окна со стороны фасада здания. Имеется отдельный вход в объект оценки со стороны двора.

Отделка внутренних помещений – выполнена отделка хорошего качества: полы – ламинат, плитка, стены – текстурная окраска, потолок – подвесной с декоративными и встроенными светильниками; окна – стеклопакеты; двери – филенчатые, входная – металлическая.

Объект оценки имеет доступ ко всем инженерным коммуникациям здания, помещение оборудовано пожарной и охранной сигнализацией.

Копии документов на объект оценки предоставлены в Приложении №3.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении №1.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение на момент проведения оценки используется как офисное помещение.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

В качестве документов, для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, заказчиком были предоставлены оценщику:

- Свидетельство о государственной регистрации права на помещение 77-АР №892157 от 18.03.2015 г.
- Документы БТИ на здание и помещение от 25.02.2014 г.

Копии документов по объекту оценки даны в Приложении №3.

СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБ ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ

Нежилое помещение на момент проведения оценки находилось в хорошем техническом состоянии, выполнена отделка помещений хорошего качества. Факторов, препятствующих эксплуатации объекта оценки, с точки зрения физической возможности, оценщиком не выявлено.

БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные о балансовой стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлены.

СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

ООО «СтройГрад - XXI», ОГРН 1027739281228 от 30.09.2002 г.

121359, г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от Заказчика в устной и документальной форме, объект оценки находится в ипотеке. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Определение стоимости объекта оценки производилось без учета данного обременения.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Все допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в специальном разделе данного отчета.

7.АНАЛИЗ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в районе Кунцево Западного административного округа г. Москвы.

Окружение объекта – офисная, коммерческая и жилая застройка, парковые зоны.

Расположение объекта оценки можно охарактеризовать как удобное для данного типа недвижимости.

Объект оценки расположен в первой линии домов по ул. Академика Павлова, в районе с большим автомобильным и пешеходным трафиком, где аналогичные объекты пользуются спросом.

С иллюстрацией, отражающей расположение объекта оценки на карте Москвы, пользователь отчёта может ознакомиться на нижеприведенной карте.

Местоположение объекта оценки на карте г. Москва.



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Подъезд автотранспортом к объекту оценки осуществляется по ул. Академика Павлова. Станции метро «Молодежная» и «Крылатское» расположена в 15 минутах ходьбы от объекта оценки.

Местоположение объекта оценки не характеризуется высокими автомобильными и пешеходными потоками.

При общей характеристике доступности объекта оценки, с точки зрения потребителей, оценщик (оценщики) исходил из того, что аналогичные объекты посещаются как с использованием автотранспорта, так и пешком. Доступность объекта оценки можно охарактеризовать как хорошую.

ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки располагаются в муниципальном районе Кунцево ЗАО г. Москвы. В районе объекта оценки располагаются: жилые дома, магазины, административные здания, объекты социальной

инфраструктуры, объекты здравоохранения, парки. Инфраструктуру района объекта оценки можно охарактеризовать как очень развитую, отсутствуют препятствия для нормального функционирования аналогичной недвижимости.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РАЙОНА (СУБЪЕКТИВНАЯ ОЦЕНКА)

Предполагаемое развитие района расположения объекта оценки в будущем, по мнению оценщика, будет строиться на существующем использовании территории. В ближайшем окружении присутствуют свободные земельные площади для застройки района расположения объекта оценки, поэтому дальнейшее развитие территории возможно за счет перепрофилирования, реконструкции или сноса существующей недвижимости и освоения новых территорий.

8. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование - это наиболее вероятное использование объекта оценки, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо, и при котором оценка дает наибольшую величину стоимости объекта оценки.

В общем случае анализ НЭИ проводится в два этапа:

- определение наилучшего использования участка как свободного, исходя из гипотезы, что участок земли не застроен или может быть освобождён путём сноса имеющихся зданий и сооружений.
- определение наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями (зданиями, строениями, коммуникациями и т.п.);

Такой подход позволяет определить целесообразность сохранения имеющихся улучшений земельного участка.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ НАИЛУЧШЕГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляют собой нежилое помещение.

Таким образом, в случае, если указанное использование объекта оценки не будет противоречить приведённым выше критериям наиболее эффективного использования, то подобное использование можно считать наилучшим для объекта оценки.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМЕРНОСТЬ

Поскольку в ходе анализа представленных заказчиком документов на объект оценки оценщик (оценщики) не обнаружил никаких нарушений, связанных с юридическим использованием объекта оценки, то в целом можно сделать заключение о юридической правомерности указанного использования объекта оценки.

ВЫВОД

Таким образом, оценщик (оценщики) принял решение, на основании которого в дальнейших расчётах в качестве наиболее эффективного использования будет рассматриваться юридически разрешенное использование объекта оценки в качестве нежилого помещения офисного или свободного назначения.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал в себя выполнение следующих работ:

Выезд оценщика на место, фотосъемку и осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости с учетом требований Федеральных стандартов оценки, проверку ее на соответствие критериям достаточности и достоверности, включая анализ рынка, к которому относится объект оценки.

Изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценку с использованием приемлемых подходов, осуществление необходимых расчетов, обобщение результатов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки.

Составление и написание отчета об оценке.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Наиболее эффективное использование - это наиболее вероятное использование объекта оценки, которое не противоречит действующему законодательству, физически возможно, экономически оправдано, и при котором эксплуатация объектов оценки приносит наибольшую прибыль.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Совокупность методов оценки, объединенных общими методологическими принципами.

МЕТОД ОЦЕНКИ

Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной в рамках данного метода информации рассчитывать стоимость объекта оценки. Согласно Ст. 14 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» оценщик вправе самостоятельно применять методы проведения оценки.

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты гражданских прав, близкие по свойствам, определяющим его стоимость, к объекту оценки. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, цены предложения или спроса в зависимости от доступной информации. Элемент сравнения - характеристики объекта оценки, объектов-аналогов и сделок с ними, которые влияют на его стоимость и цену.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Совокупность методов оценки объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

оцениваемого объекта¹. Официально подтвержденная в установленном порядке смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём части здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщик также учёл, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость. Это связано с тем, что затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесённым затратам². Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта при оценке объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. При наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение имущества, аналогичного по своим характеристикам, качеству и полезности.

Подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении объекта оценки с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между объектом оценки и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и объект оценки. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу (оферт), то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости имущества.

Выбор метода

В процессе оценки объекта оценки сравнительным подходом оценщик исходил из того, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи (оферты) объекта-аналога, что определило целесообразность использования для оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Выбор объектов-аналогов

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты - аналоги, исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех объектов - аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования). Руководствуясь указанным выше критериями, из общего числа представленных на рынке объектов - аналогов оценщик выбрал и включил в свои расчеты необходимое и достаточное количество объектов - аналогов. Исключив из

¹ Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

² Там же.

расчётов совпадающие характеристики, оценивалось влияние только тех параметров, по которым у объекта оценки и объектов - аналогов были незначительные отличия. Эти отличия учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнивании цен объектов - аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Понижающая корректировка вносилась, если по данному показателю объект - аналог превосходил объект оценки с точки зрения рыночных предпочтений, а повышающая - если по данному показателю объект - аналог ему уступал. Величина корректировки определялась экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта - аналога.

Величина стоимости

С процедурой расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода пользователь отчёта может ознакомиться в Разделе 11.

По результатам проведённого расчёта оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что величина стоимости объекта оценки, определённая с помощью сравнительного подхода, составляет 25 648 311 руб.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Подход построен на основе принципов ожидания и замещения и может быть применен, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить владельцу соответствующих прав, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода используются методы капитализации дохода или дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации применяется, если потоки доходов стабильны в течение длительного периода времени. Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков.

При использовании для получения стоимости будущих доходов метода капитализации репрезентативный уровень дохода делится на ставку капитализации. При этом в качестве дохода чаще всего принимается чистый операционный доход.

При использовании метода дисконтирования денежных потоков для каждого из нескольких определённых будущих периодов определяются расчётные денежные поступления, которые затем пересчитываются в значение стоимости с помощью ставки дисконтирования.

Для расчёта стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода определяется стоимость реверсии (путём капитализации чистого операционного дохода), а затем стоимость объекта оценки на конец прогнозного периода дисконтируется до её текущей стоимости с учётом ожидаемого времени реализации выгод, а также соответствующих рисков.

Ставка дисконтирования

Коэффициент, используемый для приведения к текущей стоимости будущих денежных потоков, генерируемых объектом оценки на протяжении периода прямого прогнозирования.

Коэффициент капитализации

Коэффициент, используемый для приведения к текущей стоимости денежного потока, генерируемого объектом оценки за единичный промежуток времени, учитывающий ожидаемые темпы роста.

Выбор метода

В процессе оценки объекта оценки доходным подходом оценщик исходил из следующего:

- доходами от эксплуатации объектов оценки являются доходы, полученные от сдачи его площадей в аренду;
- гипотезы, что изменение потока дохода в ближайшей перспективе будет происходить умеренными темпами;
- отсутствия необходимости существенных первоначальных инвестиций в объект оценки для сдачи его в аренду.

Всё это определило целесообразность использования для оценки объект оценки в рамках доходного подхода метода прямой капитализации.

Допущения и предпосылки

Все договора на сдачу площадей в аренду заключаются на рыночных условиях.

Вакантные на дату оценки площади будут сданы в аренду на рыночных условиях.

Период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности.

Величины дохода от сдачи площадей в аренду и расходы по их содержанию и обслуживанию условно постоянны.

При определении величины доли вакантных помещений принимается во внимание среднестатистический уровень соответствующего показателя на локальном рынке, а также среднерыночная продолжительность сдачи в аренду и возможный период экспозиции сопоставимых объектов.

Не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал.

При расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Динамика ставок аренды в течение прогнозного периода прогнозируется исходя из исторических темпов роста ставок на локальном рынке и ожиданий участников рынка в отношении их будущей динамики.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$PV = NOI / i$$

где:

NOI - чистый операционный доход; PV - стоимость; i - коэффициент капитализации.

Экономически данная модель формулируется следующим образом: стоимость недвижимости должна быть такой, чтобы доход от владения ею окупил соответствующие инвестиции за срок, равный $1/i$. Величина PV является верхним пределом экономически оправданной стоимости имущества.

Последовательность определения стоимости объекта оценки с использованием метода прямой капитализации

Применение метода прямой капитализации заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка с целью получения достоверной информации о факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение величины арендной платы для объекта оценки.

Определение величины потерь при сборе арендной платы.

Определение величины потенциального и действительного валового дохода.

Учет операционных расходов.

Определение величины чистого операционного дохода.

Расчет ставки капитализации.

Вывод стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Величина стоимости

С процедурой расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода пользователь отчёта может ознакомиться в Разделе 12.

По результатам проведённого расчёта оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что величина стоимости объекта оценки, определённая с помощью доходного подхода, составляет 20 742 522 руб.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Величина стоимости объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объектов оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Вывод о величине стоимости объектов оценки делается оценщиком (оценщиками) после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетность того метода или методов, которые расценены им как наиболее логичные и приемлемые в каждом конкретном случае.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИКИ РОССИИ В ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок. Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.). В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %. Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне. По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %). По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования. Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых

доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные выводы по итогам I квартала 2018 года

В I квартале на рынке продажи коммерческой недвижимости наблюдалось незначительное снижение объема предложения при снижении цены, а на рынке аренды, напротив - рост ставок при росте объема предложения. Так как рынок аренды традиционно более оперативно реагирует на изменение рыночной конъюнктуры, это может свидетельствовать о росте деловой активности и росте предложения, которые пока являются несущественными.

Судя по динамике цен, на рынке продажи заметно спрос вырос только по производственно-складским помещениям, а на рынке аренды роста спроса почти не отмечалось.

Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи можно выделить:

Цены на торговые помещения в центре незначительно снизились, а за его пределами, наоборот, выросли. Ситуация по ставкам была противоположной и, если по объектам в центре они значительно возросли, то по объектам за пределами Садового Кольца, наоборот, уменьшились.

По street-retail спрос как на рынке продажи, так и на рынке аренды по объектам в центре вырос, а за пределами центра – снизился, однако если на рынке аренды эта динамика была продолжением тенденции конца 2017 года, то на рынке продажи имела быть место ценовая коррекция.

Ставки и цены по офисным объектам за исключением ставок по объектам за пределами центра снизились.

Главный вывод

Судя по отсутствию сколь-нибудь заметного роста как цен, так и ставок по всем сегментам, стагнация на рынке коммерческой недвижимости продолжается. Подтверждается наш прогноз, что в силу системного характера проблем в макроэкономике, быстрого выхода из этой ситуации ожидать не приходится.

Продажа, рынок в целом, объем предложения

В I кв. 2018 года объем предложения вырос на 3% по количеству и снизился на 9% по общей площади. За год, по сравнению с I кв. 2017 года, объем предложения вырос на 11% по количеству и на 6% по общей площади. Всего в I квартале на продажу был выставлен 2 521 объект общей площадью 3 624 тыс.кв.м.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в I кв. 2018 года снизилась на 5% и составила 163 248 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год снизился на 3%, цена в долларовом эквиваленте за квартал снизилась на 8%, а за год снизилась на 14% и составила 2874 \$/кв.м. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 13%, а за год - на 5% и составила 591 млрд. руб.

Снижение цен как в рублях, так и в долларах за год свидетельствует о продолжении снижении спроса в условиях существования системных проблем в макроэкономике, разрешить которые не получается.

Графики для рынка в целом

Рынок в целом					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	2 521	591 583	3 624	1,44	163 248
к прошлому кварталу	▲+3%	▼-13%	▼-9%	▼-12%	▼-5%
к прошлому году	▲+11%	▼-5%	▲+6%	▼-4%	▼-11%

Сравнительный анализ по сегментам, объем предложения

Объем предложения по общей площади в I квартале 2018 г. по торговой недвижимости вырос на 12%, по офисной – сократился на 18%, по производственно-складским помещениям – вырос на 3%, а по помещениям свободного назначения – снизился на 9%.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению с I кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 110%, по офисной – снизился на 12%, по производственно-складским - вырос на 29%, а по помещениям свободного назначения - на 9%.

В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 59%. Далее идут помещения свободного назначения (21%), производственно-складские (13%) и торговые помещения (7%).

Ценовые показатели

За I квартал 2018 года цена по торговой недвижимости выросла на 1% до 211 122 руб./кв.м, по офисной сократилась на 4% и составила 185 772 руб./кв.м, по производственно-складской – выросла на 6% и составила 72287 руб./кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 10% до 186 230 руб./кв.м.

По сравнению с I кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 10% по торговой, на 11% - по офисной, выросла на 10% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 9% по помещениям свободного назначения.

Единственным сегментом, по которому цены заметно выросли - производственно-складская недвижимость. Это может быть связано с тем, что именно такие помещения могут пользоваться повышенным спросом в процессе затоваривания в условиях стагнации.

Графики сравнительного анализа по сегментам

Торговая недвижимость					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	538	108 433	513	0,95	211 122
к прошлому кварталу	▲+2%	▲+13%	▲+12%	▲+9%	▲+1%
к прошлому году	▲+33%	▲+88%	▲+109%	▲+57%	▼-10%

Офисная недвижимость					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 409	357 709	1 925	1,37	185 772
к прошлому кварталу	▼-3%	▼-21%	▼-18%	▼-15%	▼-4%
к прошлому году	▲+4%	▼-22%	▼-12%	▼-15%	▼-11%

Производственно-складские помещения					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	322	60 387	835	2,59	72 287
к прошлому кварталу	▲+83%	▲+10%	▲+3%	▼-43%	▲+6%
к прошлому году	▲+57%	▲+42%	▲+29%	▼-18%	▲+10%

Помещения свободного назначения					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	252	65 054	349	1,39	186 230
к прошлому кварталу	▼-13%	▼-18%	▼-9%	▲+4%	▼-10%
к прошлому году	▼-14%	-0%	▲+9%	▲+27%	▼-9%

Торговая недвижимость, объем предложения

В I квартале экспонировалось 538 торговых объектов общей площадью 514 тыс.кв.м, из них 51 объект – внутри Садового Кольца и 487 – за его пределами.

За I квартал объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 16%, по общей площади – на 12%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству вырос на 5% и на 13% по общей площади.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за I квартал 2018 г. снизилась на 3% и составила 616 305 руб./кв.м, что было обусловлено выходом на рынке дешевого объекта на 1-м Хвостовом пер. (2 357 кв. м, 431 252 руб./кв.м).

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра выросла на 6% до 192 207 руб./кв.м. Рост цены был связан с выходом на рынок в I квартале дорогого торгового объекта на Фестивальной ул. (36 000 кв.м, 361 100 руб./кв.м). Судя по динамике цен как за квартал, так и за год, спрос на помещения за пределами центра более высок.

Графики показателей торговой недвижимости

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	51	14 246	23	0,45	616 305
к прошлому кварталу	▼-16%	▼-15%	▼-12%	▲+5%	▼-3%
к прошлому году	▲+70%	▲+13%	▲+35%	▼-22%	▼-15%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	487	94 187	490	1,01	192 027
к прошлому кварталу	▲+5%	▲+20%	▲+13%	▲+8%	▲+6%
к прошлому году	▲+30%	▲+109%	▲+115%	▲+65%	▼-3%

Street Retail, объем предложения

В I квартале 2018 г. на продажу было выставлено 157 объектов street-retail общей площадью 44 тыс.кв.м., из них 19 объектов – внутри Садового Кольца и 138 объектов – за его пределами.

Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству снизился на 27%, а общей площади - на 32%. Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству и общей площади вырос на 2%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре выросла на 6% до 794 570 руб./кв.м. Рост цены был обусловлен уходом в IV квартале дешевых объектов на Фурманном пер. (203 кв.м, 295421 руб./кв.м) и на ул.Сретенка (400 кв.м, 275 000 руб./кв.м).

За пределами центра средневзвешенная цена снизилась на 5% и составила 267 929 руб./кв.м, что было связано, в частности, с выходом в I квартале дешевого крупного объекта на Волоколамском ш. (1 750 кв.м, 64 103 руб./кв.м).

Несмотря на то, что за квартал цены выросли, а за его пределами снизились, за год по объектам в центре наблюдается существенное снижение цен, в то время, как за пределами центра – рост, поэтому в первом случае речь может идти только о ценовой коррекции.

Графики показателей street-retail

Street-retail внутри Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	19	4 007	5,04	0,27	794 570
к прошлому кварталу	▼-27%	▼-28%	▼-32%	▼-7%	▲+6%

Street-retail внутри Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
к прошлому году	▲+36%	▼-4%	▲+29%	▼-5%	▼-26%

Street-retail вне Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	138	10 521,2	39,27	0,28	267 929
к прошлому кварталу	▲+2%	▼-3%	▲+2%	▼-1%	▼-5%
к прошлому году	▲+27%	▲+40%	▲+17%	▼-8%	▲+20%

Офисная недвижимость, объем предложения

Объем предложения офисных объектов в I квартале снизился на 3% по количеству и на 18% по общей площади и составил 1 409 объектов общей площадью 1 926 тыс.кв. м, из них 262 объекта экспонировалось в центре и 1 147 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в пределах Садового Кольца по количеству снизился на 11%, а по общей площади - на 1%, а за пределами – уменьшился на 1% и на 21%, соответственно.

По сравнению с I кварталом 2017 года общая площадь экспонируемых объектов в центре увеличилась на 12%, а за пределами Садового Кольца уменьшилась на 16%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в I кв. 2018 года снизилась на 7% и составила 326 641 руб./кв.м. Снижение цен во многом было вызвано выходом на рынок крупного дешевого офисного объекта на ул.Арбат (27 827 кв.м, 154 345 руб./кв.м).

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца в I квартале уменьшилась на 6% и составила 158 470 руб./кв.м. Влияние на снижение цены оказал выход в I квартале дешевого крупного объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 76 020 руб./кв.м), при этом на 6% снизилась цена и по объектам, которые экспонируются уже давно.

Цены по объектам в центре и за его пределами центра снизились примерно на одном уровне, однако за год более существенным снижением оказалось по объектам в центре.

Графики показателей офисной недвижимости

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	262	102 110	313	1,19	326 641
к прошлому кварталу	▼-11%	▼-8%	▼-1%	▲+11%	▼-7%
к прошлому году	▼-5%	▼-14%	▲+12%	▲+18%	▼-24%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 147	255 599	1 613	1,41	158 470
к прошлому кварталу	▼-1%	▼-25%	▼-21%	▼-20%	▼-6%
к прошлому году	▲+6%	▼-25%	▼-16%	▼-20%	▼-11%

Аренда, рынок в целом, объем предложения

Объем предложения на рынке аренды в I кв. 2018 года вырос на 11% по количеству и на 7% по общей площади. В целом за 4 квартала объем предложения по количеству вырос на 7%, а по общей площади, напротив, уменьшился на 7%. Всего в I квартале экспонировалось 4 754 объекта общей площадью 2 208 тыс. кв.м.

Ценовые показатели

Средняя ставка как за I квартал выросла 3% и составила 18 878 руб./кв.м/год. С учетом того, что курс доллара за I квартал 2018 г уменьшился на 3%, цена в долларовом выражении за квартал не изменилась и составила до 332 \$/кв.м/год. Годовая арендная плата за квартал выросла на 8% и составила 34,0 млрд. руб./год.

Рост рублевых ставок в условиях роста объема предложения свидетельствует о некотором росте спроса, однако он еще очень незначителен, чтобы можно было говорить о каких-либо устойчивых тенденциях.

Графики для рынка в целом

Рынок в целом					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	4 754	34 012	2 208	0,46	18 878
к прошлому кварталу	▲+11%	▲+8%	▲+7%	▼-4%	▲+3%
к прошлому году	▲+7%	▼-4%	▼-7%	▼-13%	▲+2%

Сравнительный анализ по сегментам, объем предложения

Объем предложения по общей площади за I квартал 2018 года по отношению к четвертому вырос на 17% по торговой, на 5% по офисной и на 5% по производственно-складской недвижимости.

За год объем предложения по общей площади по торговой недвижимости вырос на 8%, по офисной уменьшился на 10%, а производственно-складской недвижимости – на 8%.

Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 48%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (16%).

Ценовые показатели

Средняя ставка за I квартал по всем видам недвижимости выросла на 1% и составила по торговой недвижимости 30 994 руб./кв.м/год, по офисной недвижимости - 17 716 руб./кв.м/год, а по производственно-складской – 6 667 руб./кв.м/год.

Изменение ставок как за квартал, так и за год продолжает оставаться незначительным, что характерно для стадии стагнации рынка.

Графики сравнительного анализа по сегментам

Торговая недвижимость					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 145	9 478	344	0,3	30 994
к прошлому кварталу	▲+21%	▲+17%	▲+17%	▼-4%	▲+1%
к прошлому году	▲+16%	▲+18%	▲+8%	▼-6%	▲+1%

Офисная недвижимость					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	2 733	19 378	1 058	0,39	17 716
к прошлому кварталу	▲+7%	▲+5%	▲+5%	▼-3%	▲+1%
к прошлому году	▲+4%	▼-11%	▼-10%	▼-14%	▲+1%

Производственно-складские помещения					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	876	5 156	805	0,92	6 667
к прошлому кварталу	▲+9%	▲+6%	▲+6%	▼-3%	▲+1%
к прошлому году	▲+7%	▼-8%	▼-7%	▼-14%	▲+1%

Торговая недвижимость, объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости в I квартале по количеству вырос на 21%, а по общей площади - на 17%. Объем предложения за год вырос на 16% по количеству, а по общей площади - на 8%.

Всего в I квартале экспонировалось 1145 объектов площадью 344 тыс.кв.м, из них 71 объект - в центре и 1074 помещения – за его пределами. Объем предложения по общей площади в I квартале вырос на 16% в центре и на 17% за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в I кв. 2018 года выросла на 16% и составила 67 962 руб./кв.м/год. Средняя арендная ставка выросла за счет выхода на рынок таких дорогих объектов как: на ул. Арбат (333 кв.м, 118 900 руб./кв.м/год), Трубная ул. (109 кв.м, 120 900 руб./кв.м/год), ул. Сретенка (96 кв.м, 123 800 руб./кв.м/год), ул. Арбат (177 кв.м, 208 700 руб./кв.м/год), ул. Никольская (70 кв.м, 237 000 руб./кв.м/год),

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 2% и составила 28 550 руб./кв.м/год.

Судя по заметному росту ставок как за квартал, так и за год по объектам в центре, спрос на них выше, чем за пределами центра.

Графики показателей торговой недвижимости

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	71	987	16	0,23	67 962
к прошлому кварталу	▲+29%	▲+34%	▲+14%	▼-10%	▲+16%
к прошлому году	▼-29%	▼-24%	▼-36%	▼-8%	▲+17%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 074	8 490	328	0,31	28 550
к прошлому кварталу	▲+21%	▲+16%	▲+17%	▼-3%	▼-2%
к прошлому году	▲+21%	▲+26%	▲+12%	▼-7%	▲+3%

Street Retail, объем предложения

Объем предложения объектов формата street-retail в I квартале 2018 года вырос на 22% по количеству и на 25% по общей площади. За год объем предложения по количеству возрос на 10%, а по общей площади уменьшился на 6%. Объем предложения по общей площади за год вырос на 21% в центре и на 26% за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по объектам street-retail внутри Садового Кольца в I квартале по сравнению с IV выросла на 14% и составила 77 052 руб./кв.м/год. Рост ставки произошел за счет выставления на рынок дорогого объекта на Никольской ул. (70 кв.м, 237 000 руб./кв.м/год).

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца в I квартале снизилась на 5% и составила 30 805 руб./кв.м/год, при этом доля дорогих объектов со ставками выше 30 000 руб./кв.м/год снизилась с 41% в IV квартале до 39% в первом.

Ситуация по street-retail аналогична ситуации по торговым помещениям в центре: спрос на объекты в центре более значителен, чем за пределами.

Графики показателей street-retail

Street-retail внутри Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	27	402	5	0,21	77 052
к прошлому кварталу	▲+23%	▲+31%	▲+25%	▼-2%	▲+14%
к прошлому году	▼-4%	▲+9%	0%	▲+10%	▲+9%

Street-retail вне Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	398	2 553	95	0,24	30 804
к прошлому кварталу	▲+22%	▲+17%	▲+27%	▲+3%	▼-5%
к прошлому году	▲+11%	▼-3%	▲+7%	▼-4%	▼-3%

Офисная недвижимость, объем предложения

Объем предложения офисных объектов за I квартал 2018 года по количеству вырос на 7%, а по общей площади - на 5%. Объем предложения составил 2 733 объекта общей площадью 1 059 тыс. кв. м., из них 270 объектов – в центре и 2 463 объекта – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в центре по общей площади снизился на 5%, а за его пределами – вырос на 6%. По сравнению с I кварталом 2017 года, объем предложения уменьшился на 46% по помещениям внутри Садового кольца и на 4% - за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка по офисной недвижимости в пределах Садового Кольца снизилась на 2% и составила 26 888 руб./кв.м/год.

За пределами центра ставка также выросла на 3% и составила 16 711 руб./кв.м/год, при этом доля объектов со ставками дороже 15 000 руб./кв.м/год выросла на с 44 до 46%.

Судя по изменению ставок за квартал и за год, налицо ценовая коррекция по объектам в центре, при этом спрос на объекты в центре и за его пределами по уровню сближается.

Графики показателей офисной недвижимости

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	270	2 466	89	0,33	26 888
к прошлому кварталу	▼-3%	▼-17%	▼-5%	▼-3%	▼-2%
к прошлому году	▼-38%	▼-42%	▼-46%	▼-13%	▲+7%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	2 463	16 912	969	0,39	16 711
к прошлому кварталу	▲+9%	▲+9%	▲+6%	▼-3%	▲+3%
к прошлому году	▲+13%	▼-3%	▼-5%	▼-15%	▲+4%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2018>

Выводы

По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценку объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщик проводил в два этапа. Сначала им было изучено состояние и конъюнктура рынка, собрана и проверена информация по сопоставимым объектам с выделением и группировкой ценообразующих факторов. Затем оценщик проанализировал влияние этих факторов на стоимость и произвёл соответствующие расчеты с использованием необходимых корректировок.

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты-аналоги, исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех объектов-аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования).

На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов-аналогов, из которых три, по мнению оценщика, в достаточной степени соответствуют указанным выше критериям. У выбранных объектов-аналогов и объекта оценки эти параметры совпадают, что даёт право считать выбранные объекты аналогами и не вводить корректировки на эти параметры в дальнейших расчётах. Отличия же учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнивании цен объектов-аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Как правило, чем меньше оценщик использует в расчетах корректировок, тем точнее подобран объект-аналог (аналоги).

Точное описание объекта оценки, его физических характеристик, местоположения и других параметров дано в соответствующем разделе настоящего отчёта. Перечень ценообразующих параметров представлен в Таблице 11.1. В свою очередь, перечень параметров по каждому из выбранных оценщиком объектов-аналогов представлен в Таблицах 11.2 – 11.4. Таблицы объектов-аналогов составлены на основе рыночных предложений по результатам проведённых телефонных переговоров оценщика под видом потенциального клиента³ с контактными лицами, указанными в предложениях. С подробными распечатками данных предложений пользователь настоящего отчета может ознакомиться в Приложении №3.

³ Переговоры проводились с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении оценщика к продавцу, арендатору или их уполномоченному представителю (агенту) под видом «потенциального покупателя или арендатора».

Описание объекта оценки.

Таблица 11.1.

Объект оценки г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1 м. «Молодежная»	
Общая площадь	196,1 кв.м
Тип помещения	Помещение офисного назначения
Состояние помещений	Выполнена отделка хорошего качества, состояние хорошее
Тип здания	Жилой дом
Наличие отдельного входа	В наличии
Этаж расположения	1-й этаж, встроенное помещение
Местоположение	ЗАО, район «Кунцево»
Расстояние от метро	15 мин.пешком
Дата оценки	Май 2018 г.

Характеристики объектов-аналогов.

Таблица 11.2.


Объект-аналог №1 г. Москва, ул. Бобруйская, д. 4, корп. 1 м. «Молодежная»	
Общая площадь	76,8 кв.м
Тип помещения	Помещение свободного назначения
Состояние помещений	Стандартная отделка
Тип здания	Жилой дом
Этаж расположения	1-й этаж, встроенное помещение
Наличие отдельного входа	В наличии
Местоположение	ЗАО, район «Кунцево»
Расстояние от метро	15 мин.пешком
Цена предложения	9 500 000 руб.
Дата предложения	Май 2018 г.
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/186997948/ тел. 8-499-653-55-88, представитель собственника

Таблица 11.3.


Объект-аналог №2 г. Москва, ул. Боженко, д. 7, корп. 1 м. «Молодежная»	
Общая площадь	198,0 кв.м
Тип помещения	Помещение свободного назначения
Состояние помещений	Стандартная отделка, состояние хорошее
Тип здания	Жилой дом
Этаж расположения	1-й этаж, встроенное помещение
Наличие отдельного входа	В наличии
Местоположение	ЗАО, район «Кунцево»
Расстояние от метро	15 мин.пешком
Цена предложения	30 000 000 руб.
Дата предложения	Май 2018 г.
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/186401356/ тел. 8-977-439-39-68, представитель собственника

Таблица 11.4.

Объект-аналог №3 г. Москва, ул. Коцюбинского, д. 5, корп. 1 м. «Кунцевская»	
Общая площадь	260,0 кв.м
Тип помещения	Помещение свободного назначения
Состояние помещений	Стандартная отделка
Тип здания	Жилой дом
Этаж расположения	1-й этаж, встроенное помещение
Наличие отдельного входа	В наличии
Местоположение	ЗАО, район «Кунцево»
Наличие отдельного входа	В наличии
Расстояние от метро	17 мин.пешком
Цена предложения	40 000 000 руб.
Дата предложения	Май 2018 г.
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/185759332/ тел. 8-903-725-83-05, представитель собственника

Определение стоимости 1 кв.м. объекта оценки.

Таблица 11.5.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.	-	9 500 000	30 000 000	40 000 000
Цена предложения	руб./кв.м.	-	123 698	151 515	153 846
Корректировка на торг	%	-	- 10,0	- 10,0	- 10,0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	111 328	136 364	138 462
Общая площадь	кв.м	196,1	76,8	198,0	260,0
Корректировка	%	-	- 7,00	0,00	+ 10,00
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	103 535	136 364	152 308
Состояние помещений	-	Выполнена отделка хорошего качества	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	103 535	136 364	152 308
Наличие отдельного входа	-	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	103 535	136 364	152 308
Этаж расположения, тип здания	-	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	103 535	136 364	152 308
Тип помещения	-	Помещение офисного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	103 535	136 364	152 308
Месторасположение в пределах города	-	ЗАО, район «Кунцево»	ЗАО, район «Кунцево»	ЗАО, район «Кунцево»	ЗАО, район «Кунцево»
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	103 535	136 364	152 308
Весовая доля		-	0,33	0,34	0,33
Средневзвешенная цена	руб. /кв.м		130 792		

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на две группы: коммерческие и параметрические.

К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

Передаваемые права

Передаваемые права для объекта оценки и всех объектов-аналогов совпадают (право собственности). Корректировка не требуется.

Финансовые условия

Финансовые условия для объекта оценки и объектов-аналогов совпадают. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Дата оценки и дата предложений по объектам-аналогам актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Тип помещения

Объект оценки и все объекты-аналоги являются офисными помещениями или помещениями свободного назначения. Корректировка не требуется.

Состояние помещений

Объект оценки и объекты – аналоги с отделкой, состояние хорошее. Корректировка не требуется.

Этаж расположения, тип здания

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на первых этажах жилых домов. Корректировка не требуется.

Наличие отдельного входа

Объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельные входы. Корректировка не требуется.

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в муниципальных округах ЗАО города Москвы. Корректировка не требуется.

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

Перед внесением корректировок оценщик обзвонил несколько ведущих агентств недвижимости («Инком», «Миэль» и др.) и под видом покупателя⁴ провел беседы с их представителями на предмет зависимости величины стоимости единицы площади объекта недвижимости от того или иного показателя или параметра.

Торг

Наличие торга, скидок, дисконта и их размер обусловлены как рыночными факторами (ситуацией на рынке недвижимости и общей экономической ситуацией, соотношением платежеспособного спроса и предложения), так и нерыночными факторами (корпоративные и родственные связи, срочная продажа), а так же наличием / отсутствием физических или юридических «недостатков»

⁴ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»).

недвижимости. Корректировка на торг производилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» - 2017, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 7, подраздел. 7.2.1.

Таблица 11.6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%

Для объектов-аналогов принимается значение корректировки на торг в размере – 10,0%.

Общая площадь

Общая площадь объекта оценки составляет 196,1 кв.м. Общие площади объектов-аналогов №1 и №3 составляют 76,8 кв.м и 260,0 кв.м. По данным аналитиков рынка недвижимости существует прямая зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади, чем больше площадь, тем дешевле стоимость 1 кв.м. и соответственно наоборот.

Корректировка на общую площадь производилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2017, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.1.

Таблица 11.7

Площадь, кв. м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таким образом, для объектов-аналогов № 1 и № 3 вводятся корректировки: объект-аналог №1 в размере - 7,0%, объект-аналог №3 +10,0%.

В результате проведенного анализа оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости объекта оценки составляет 103 535 – 152 308 руб. / кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость 1 кв.м. объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 130 792 руб.

В результате, стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи сравнительного подхода, составляет: 130 792 руб./кв.м. x 196,1 кв.м. = 25 648 311 рублей.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Оценку объекта оценки в рамках доходного подхода оценщик проводил в два этапа. Сначала им было изучено состояние и конъюнктура рынка, собрана и проверена информация по сопоставимым объектам с выделением и группировкой ценообразующих факторов. Затем оценщик проанализировал влияние этих факторов на стоимость и произвёл соответствующие расчеты с использованием необходимых корректировок.

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты (аналоги), исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования).


На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов-аналогов, из которых три, по мнению оценщика, в достаточной степени соответствуют указанным выше критериям. У выбранных объектов-аналогов и объекта оценки эти параметры совпадают, что даёт право считать выбранные объекты аналогами и не вводить корректировки на эти параметры в дальнейших расчётах. Отличия же учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнении цен объектов-аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Как правило, чем меньше оценщик использует в расчетах корректировок, тем точнее подобран объект-аналог (аналоги).

Точное описание объекта оценки, его физических характеристик, местоположения и других параметров дано в соответствующем разделе настоящего отчёта. Перечень ценообразующих параметров представлен в Таблице 12.1. В свою очередь, перечень параметров по каждому из выбранных оценщиком объектов-аналогов представлен в Таблицах 12.2 – 12.4. Таблицы объектов-аналогов составлены на основе рыночных предложений по результатам проведённых телефонных переговоров оценщика под видом потенциального клиента⁵ с контактными лицами, указанными в предложениях. С подробными распечатками данных предложений пользователь настоящего отчета может ознакомиться в Приложении №3.

⁵ Переговоры проводились с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении оценщика к продавцу, арендатору или их уполномоченному представителю (агенту) под видом «потенциального покупателя или арендатора».

Описание объекта оценки.

Таблица 12.1.

Объект оценки г. Москва, ул. Академика Павлова, д. 21, корп. 1 м. «Молодежная»	
Общая площадь	196,1 кв.м
Тип помещения	Помещение офисного назначения
Состояние помещений	Выполнена отделка хорошего качества, состояние хорошее
Тип здания	Жилой дом
Наличие отдельного входа	В наличии
Этаж расположения	1-й этаж, встроенное помещение
Местоположение	ЗАО, район «Кунцево»
Расстояние от метро	15 мин.пешком
Дата оценки	Май 2018 г.

Характеристики объектов-аналогов.


Таблица 12.2.

Объект-аналог №1 г. Москва, ул. Партизанская, д. 24 м. «Молодежная»	
Общая площадь	130,0 кв.м.
Тип помещения	Помещение свободного назначения
Состояние помещений	Выполнена отделка хорошего качества, состояние хорошее
Тип здания	Жилой дом
Наличие отдельного входа	В наличии
Этаж расположения	1-й этаж, встроенное помещение
Местоположение	ЗАО, район «Кунцево»
Расстояние от метро	10 мин.пешком
Дата предложения	Май 2018 г.
Цена предложения	24 000 руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/185470195/ тел. 8-926-276-84-06, представитель собственника

Таблица 12.3.

Объект-аналог № 2 г. Москва, ул. Маршала Тимошенко, д. 17, к. 1 м. «Молодежная»	
Общая площадь	623,0 кв.м.
Тип помещения	Помещение свободного назначения
Состояние помещений	Выполнена отделка хорошего качества, состояние хорошее
Тип здания	Жилой дом
Наличие отдельного входа	В наличии
Этаж расположения	1-й этаж, встроенное помещение
Местоположение	ЗАО, район «Кунцево»
Расстояние от метро	10 мин.пешком
Дата предложения	Май 2018 г.
Цена предложения	14 400 руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/185854278/ тел. 8-905-755-50-24, представитель собственника

Таблица 12.4.

Объект-аналог №3 г. Москва, ул. Боженко, д. 9 м. «Молодежная»	
Общая площадь	222,0 кв.м.
Тип помещения	Помещение свободного назначения
Состояние помещений	Выполнена отделка хорошего качества, состояние хорошее
Тип здания	Жилой дом
Наличие отдельного входа	В наличии
Этаж расположения	1-й этаж, встроенное помещение
Местоположение	ЗАО, район «Кунцево»
Расстояние от метро	15 мин.пешком
Дата предложения	Май 2018 г.
Цена предложения	21 621 руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/185854383/ тел. 8-905-755-50-24, представитель собственника

Определение стоимости годовой арендной платы за единицу площади помещений объекта оценки.

Таблица 12.5.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка предложения	руб./кв.м в год	-	24 000	14 400	21 621
Торг	%	-	- 8,4	- 8,4	- 8,4
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	21 984	13 190	19 805
Общая площадь	кв.м	196,1	130,00	623,00	222,00
Корректировка	%	-	0,00	+ 16,0	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	21 984	15 300	19 805
Месторасположение в пределах города	-	ЗАО, район Кунцево	ЗАО, район Кунцево	ЗАО, район Кунцево	ЗАО, район Кунцево
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	21 984	15 300	19 805
Эксплуатационные расходы	руб./кв.м в год	-	Включены	Включены	Включены
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	21 984	15 300	19 805
Тип помещений/этаж расположение	-	Помещение офисного назначения (1 этаж жилого дома)	Помещение свободного назначения (1 этаж жилого дома)	Помещение свободного назначения (1 этаж жилого дома)	Помещение свободного назначения (1 этаж жилого дома)
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	21 984	15 300	19 805
Наличие отдельного входа	-	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	21 984	15 300	19 805
Состояние помещений	-	С отделкой	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	21 984	15 300	19 805
Весовая доля	-	-	0,30	0,40	0,30
Средневзвешенная арендная ставка	руб./кв.м в год	-	18 657		

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

Передаваемые права

Передаваемые права для объекта оценки и всех объектов-аналогов совпадают (право собственности).
Корректировка не требуется.

Финансовые условия

Финансовые условия для объекта оценки и объектов-аналогов совпадают. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Дата оценки и дата предложений по объектам-аналогам актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Местоположение в пределах города

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в ЗАО города Москвы, район Кунцево.
Корректировка не требуется.

Тип помещений/этаж расположение

Объект оценки и все объекты-аналоги являются помещениями офисными помещениями или свободного назначения, расположенными на 1-ых этажах жилых домов. Корректировка не требуется.

Состояние помещений

Объект оценки и объекты – аналоги имеют стандартную хорошую отделку. Корректировка не требуется.

Наличие отдельного входа

Объект оценки имеет отдельный вход и все объекты – аналоги с отдельными входами. Помещения с отдельными входами ценятся дороже, чем помещения без отдельного входа. Корректировка не требуется.

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

Торг

Наличие торга, скидок, дисконта и их размер обусловлены как рыночными факторами (ситуацией на рынке недвижимости и общей экономической ситуацией, соотношением платежеспособного спроса и предложения), так и нерыночными факторами (корпоративные и родственные связи, срочная продажа), а так же наличием / отсутствием физических или юридических «недостатков» недвижимости. Корректировка на торг производилась на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» - 2017, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 7, подраздел. 7.2.1.

Таблица 12.6

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Для всех объектов-аналогов принимается значение корректировки на торг в размере – 8,4%.

Общая площадь

По данным аналитиков рынка недвижимости существует прямая зависимость арендной ставки 1 кв.м. от общей площади, чем больше площадь, тем дешевле стоимость аренды 1 кв.м. и соответственно наоборот.

Корректировка на общую площадь производилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.1.

Таблица 12.7

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Площадь объекта оценки составляет 196,1 кв.м. Объекты аналоги находятся в одном ценовом интервале с объектом оценки, кроме объекта-аналога №2. Корректировка для объекта-аналога №2 составит + 16,0%.

В результате проведенного анализа, оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости годовой арендной платы помещений объекта оценки составляет 15 300 – 21 984 руб./кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость годовой арендной платы за единицу площади (1 кв.м.) помещений объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 18 657 руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИН ПОТЕНЦИАЛЬНОГО И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Общая площадь объекта оценки 196,1 кв.м. Потенциально сдаваемая в аренду площадь объекта оценки принята равной 196,1 кв.м.

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки, который определяется на основе информации о средней (типичной) загруженности данного вида помещений в рассматриваемом районе, который выражается в долях от потенциального валового дохода.

Коэффициент недозагрузки определяется по формуле:

$K_{\text{недозагр.}} = (\text{доля вакантных площадей}) * (\text{количество периодов, в течение которого площадь вакантна} / \text{общее число периодов})$.

В данном случае будет присутствовать недозагрузка, связанная с поиском арендаторов на объект оценки. Срок поиска арендаторов на помещения, аналогичные объекту оценки, может составлять на рынке недвижимости Москвы, в настоящее время, порядка 1-3 месяцев (по данным представителей агентств недвижимости⁶). Договора аренды помещений на рынке недвижимости носят как наиболее распространенный долгосрочный (от 3-х лет) период, так и краткосрочный период. Для целей настоящего отчета принимается наиболее распространенный на рынке недвижимости долгосрочный

⁶ АН «МИЭЛЬ» <http://www.miel.ru>; АН «МИАН» <http://www.mian.ru>

период (3 года или 36 мес.). Таким образом, исходные данные для расчета коэффициента недозагрузки составят: доля вакантных площадей – 1 (во время поиска арендатора вся площадь вакантна); количество периодов, в течение которого площадь вакантна – 2 месяца (исходя из срока поиска арендатора); общее число периодов – 38 мес. (2 мес. + 36 мес.).

Исходя из вышеприведенных данных, для объекта оценки коэффициент недозагрузки составит:

Кнедозагр. = $1 * (2/38) = 0,05$. Таким образом, загрузка объекта оценки (коэффициент загрузки) составит: $1 - \text{Кнедозагр.} = 1 - 0,05 = 0,95$.

Коэффициент недосбора платежей оценщиком принят на уровне 1,0, так как согласно наиболее распространенной форме договоров аренды объектов коммерческой недвижимости, арендная плата за объект недвижимости производится ежеквартально (ежемесячно) и оплата вносится заранее.

Расчет структуры доходов объекта оценки приведен в Таблице 12.8.

Структура доходов от эксплуатации.

Таблица 12.8.

Наименование	Потенциально сдаваемая площадь, кв. м.	Рыночная арендная ставка, руб. за кв. м. в год	Потенциальный валовой доход, рублей	Коэффициент недозагрузки	Коэффициент недосбора платежей	Действительный валовой доход, рублей
Объект оценки	196,1	18 657	3 658 638	0,95	1,00	3 475 706

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Операционные расходы по объекту оценки были определены на основании данных Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД «19)/Под ред. канд.техн.наук Е.Е.Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки», 2016 г. Результаты исследований даны в нижеприведенной Таблице 12.9.

Таблица 12.9

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 920	5 560	3 690
	Эксплуатационные расходы	4 580	3 710	2 610
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 980	6 910	4 990
	Эксплуатационные расходы	6 040	4 508	3 410

Следовательно, операционные расходы от потенциального валового дохода для объекта оценки составят, в размере 5560 руб./кв.м/в год и могут быть использованы для дальнейших расчетов. Таким образом, операционные расходы по объекту оценки составят: $5560 \text{ руб./кв.м/в год} \times 196,1 \text{ кв.м} = 1 090 316 \text{ руб.}$

Определение чистого операционного дохода от эксплуатации объекта оценки дано в Таблице 12.10.

Определение чистого операционного дохода.

Таблица 12.10.

Наименование	Действительный валовой доход, руб. в год	Операционные расходы по объекту оценки, руб. в год	Чистый операционный доход, руб. в год
Объект оценки	3 475 706	1 090 316	2 385 390

РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

При расчете ставки капитализации для объекта оценки оценщик в качестве расчетной величины приняли значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов. Ставка капитализации была определена на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» 2016, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 6, подраздел 6.1.2 и даны в нижеприведенной Таблице 12.11.

Таблица 12.11

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	8,7%	14,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	9,4%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	9,5%	15,0%

Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки составляет 11,5%.

РАСЧЕТ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура расчета текущей стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки на основе формулы 1.

В результате сделанных вычислений текущая стоимость объекта оценки составляет:

$$PV = 2\,385\,390 / 0,115 = 20\,742\,522 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода, составляет 20 742 522 рубля.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Метод анализа иерархий (МАИ) – является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность

3 – умеренное превосходство одного над другим

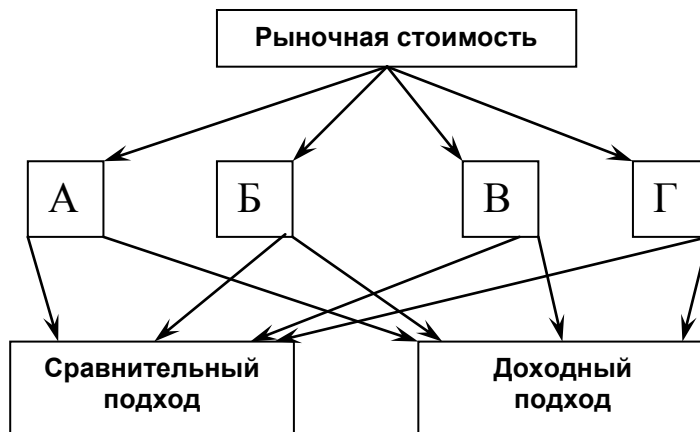
7 – значительное превосходство

9 – очень сильное превосходство

2,4,6,8 – промежуточные значения

Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня, вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

1. Проблема согласования результатов в виде иерархии



где, верхний уровень – цель – определение рыночной стоимости;

Промежуточные уровни – критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца,

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ,

В – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания,

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

13.1. Матрица оценки весов критериев

№ п/п	Критерий	K1	K2	K3	K4	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	K1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
2	K2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
3	K3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
4	K4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
Сумма						4,000	1,000

13.2. Оценка весов альтернатив (результатов, полученных различными подходами) по каждому критерию

13.2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	7,000	2,646	0,828
2	Доходный	1,000	0,300	0,548	0,172
Сумма		2,000	7,300	3,193	1,000

13.2.2. Тип, качество и обширность данных, на основании которых был проведен анализ

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	5,000	2,236	0,691
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,309
Сумма		2,000	6,000	3,236	1,000

13.2.3. Способность параметров учитывать характер и специфические особенности объекта

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	5,000	2,236	0,803
2	Доходный	1,000	0,300	0,548	0,197
Сумма		2,000	5,300	2,784	1,000

13.2.4. Возможность учета влияния на стоимость объекта внешних факторов

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	5,000	2,236	0,691
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,309
Сумма		2,000	6,000	3,236	1,000

13.3. Определение весового коэффициента для каждого применяемого подхода

Подход к оценке	Критерий 1	Критерий 2	Критерий 3	Критерий 4	Итоговое значение весов для каждого подхода
Сравнительный	0,828	0,691	0,803	0,691	0,7534
Доходный	0,172	0,309	0,197	0,309	0,2466
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

13.4. Согласование результатов оценки

Подход к оценке, показатель	Сравнительный подход	Доходный подход
Результаты подходов, рублей	25 648 311	20 742 522
Весовая доля, %	75,34	24,66
Рыночная стоимость, рублей	24 438 543	

14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

Основываясь на двух подходах к оценке (сравнительном и доходном), оценщик (оценщики) получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного его значения.

Для согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки был применен метод анализа иерархий (МАИ).

С процедурой согласования, результатов стоимости объекта оценки, пользователь отчёта может ознакомиться в Разделе 13.

Таким образом, расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 24 438 543 рублей.

ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом математического округления, составляет 24 439 000 (Двадцать четыре миллиона четыреста тридцать девять тысяч) рублей.



Поздняков Александр Петрович
Оценщик высшей категории ООО «СТК», член СМАО,
т. (495) 786-25-53



15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ

Предоставление услуг по оценке и оформление Отчета об оценке осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации, в том числе:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ФСО №1, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)», с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г.
- ФСО №2, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №2)» с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г.
- ФСО №3, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г. и приказом Минэкономразвития России от 06.12.2016г. №785.
- ФСО №7, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) «Оценка недвижимости», утвержденные решением Совета НП «СМАОс» (Протокол №78 от 15.08.2008 г.), измененные и дополненные решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г).

ИСТОЧНИКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком были предоставлены копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Информация, содержащаяся в них, была использована оценщиком в процессе подготовки отчета. Перечень документов представлен ниже:

- Свидетельство о государственной регистрации права на помещение 77-АР №892157 от 18.03.2015 г.
- Документы БТИ на здание и помещение от 25.02.2014 г.

Копии документов на объект оценки даны в Приложении №3.

ИСТОЧНИКИ ВНЕШНЕЙ ПО ОТНОШЕНИЮ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

Ресурсы Интернет: /www.incom-realty.ru, http://www.cian.ru, www. realto.ru, базы недвижимости ЦИАН, АВИТО и др. Распечатки описания объектов - аналогов приведены в Приложении №3.

- Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008.
- Справочник оценщика недвижимости - 2016. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.

- Справочник оценщика недвижимости - 2017. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017.

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД «19)/Под ред. канд.техн.наук Е.Е.Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки», 2016 г.

Пользователь Отчета может ознакомиться с информацией, полученной Оценщиком (Оценщиками) из данных источников, воспользовавшись адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

- Обзоры социально-экономического развития РФ, рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, подготовленные оценщиками ООО «СТК», представлены в Разделе 10.

ИСТОЧНИКИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Ниже представлен (в случае их использования оценщиком в процессе проведения оценки и подготовки отчета) перечень источников дополнительной информации, не ведущей к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки:

- Данные источники не использовались.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание объекта оценки



Фасад здания, где расположен объект оценки



Фасад здания со стороны двора и вход в объект оценки



Помещения объекта оценки









Окружение и подъездные пути к объекту оценки



ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ООО «СТК»



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/80079/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/80079/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Современные Технологии Консалтинга»
Местонахождение: 117420, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.57
ИНН 7713201023

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «01» января 2018 г. и действует до «31» декабря 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»


/ А.С. Швалов /
МП
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь:
ООО «Современные Технологии Консалтинга»


/ Е.В. Фомичева /
Место и дата выдачи полиса:
«15» декабря 2017 г., г. Москва
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0760R/77680081/7-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0760R/77680081/7 (далее Договор страхования) и Дополнительного Соглашения №0230R/77680081/7-01, неисполнение частей которого не является действием и составом в Договоре страхования и «Протокола страхования профессиональной ответственности оценщика от 02.11.2019», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эту Политку, ознакомился с ней и одобряет ее условия.

Страхователь: Поздняков Александр Петрович
Адрес регистрации: г. Москва, Физкультурный проезд, д. 3, кв. 18

Объект страхования:
К: материальный интерес, связанный с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба законному, законному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям);
К2: имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением ему требований (исков, претензий) и возмещением вреда, если наступление ответственности за причинение которого застраховано по договору страхования.

Страховой случай: - ущерб или расходы, определенные и исключенные, предусмотренные настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда Российской Федерации) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика и наступление материальных требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
Страховые случаи также являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заключением ему требований (исков, претензий) и возмещением вреда, если наступление ответственности за причинение которого застраховано по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно обоснованы по Структуре;
- такие расходы произведены с целью оплаты, возмещения ущерба, претензий и возмещения вреда или оплаты размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 6 000 000,00 (Шесть миллионов и 00/100) рублей - на весь страховой случай, наступивший в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 6 000 000,00 (Шесть миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «01» января 2018 г. и действует до «31» декабря 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования, указанного в договоре страхования;
- вред или расходы третьим лицам причинены вследствие само вреда действием / бездействием оценщика и вреда, и возмещение которого возложена обязанность;
- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые записано пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
(подпись)
А.С. Савельев

Страхователь:
Поздняков Александр Петрович
(подпись)
А.П. Поздняков

Место и дата выдачи полиса:
024 декабря 2017 г., г. Москва
8 800 222 0 800 www.alpha-st.ru

119992, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 20, стр. 2

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0015 от 4/28/14 от 04.02.2017 г. в Едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата вступления в реестр

213
исходящий реестр

**Поздняков
Александр Петрович**

членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

(подпись)
Н.В. Бобченко

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004814-1 _____, 15 . марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Поздникову Александру Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 15 . марта 2018 г. № 54

Директор _____ А.С. Букина

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 15 . марта 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

КОПИИ, ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВО ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ЗАКЛЮЧЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ И ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ (ПРИ ИХ НАЛИЧИИ)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 18.03.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости (нежилого-помещения) от 04.02.2015 №56-1610

• Распоряжение от 31.12.2014 №21583, выдавший орган: Департамент городского имущества города Москвы

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "СтройГрд-ХХГ", ИНН: 7705344701, ОГРН: 1027739281228

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:07:0004003:8795

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 196,1 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 5, 5а, 5б, с 6 по 17, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Академика Павлова, д.21, корп.1

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/007-77/007/032/2015-450/2

Государственный регистратор

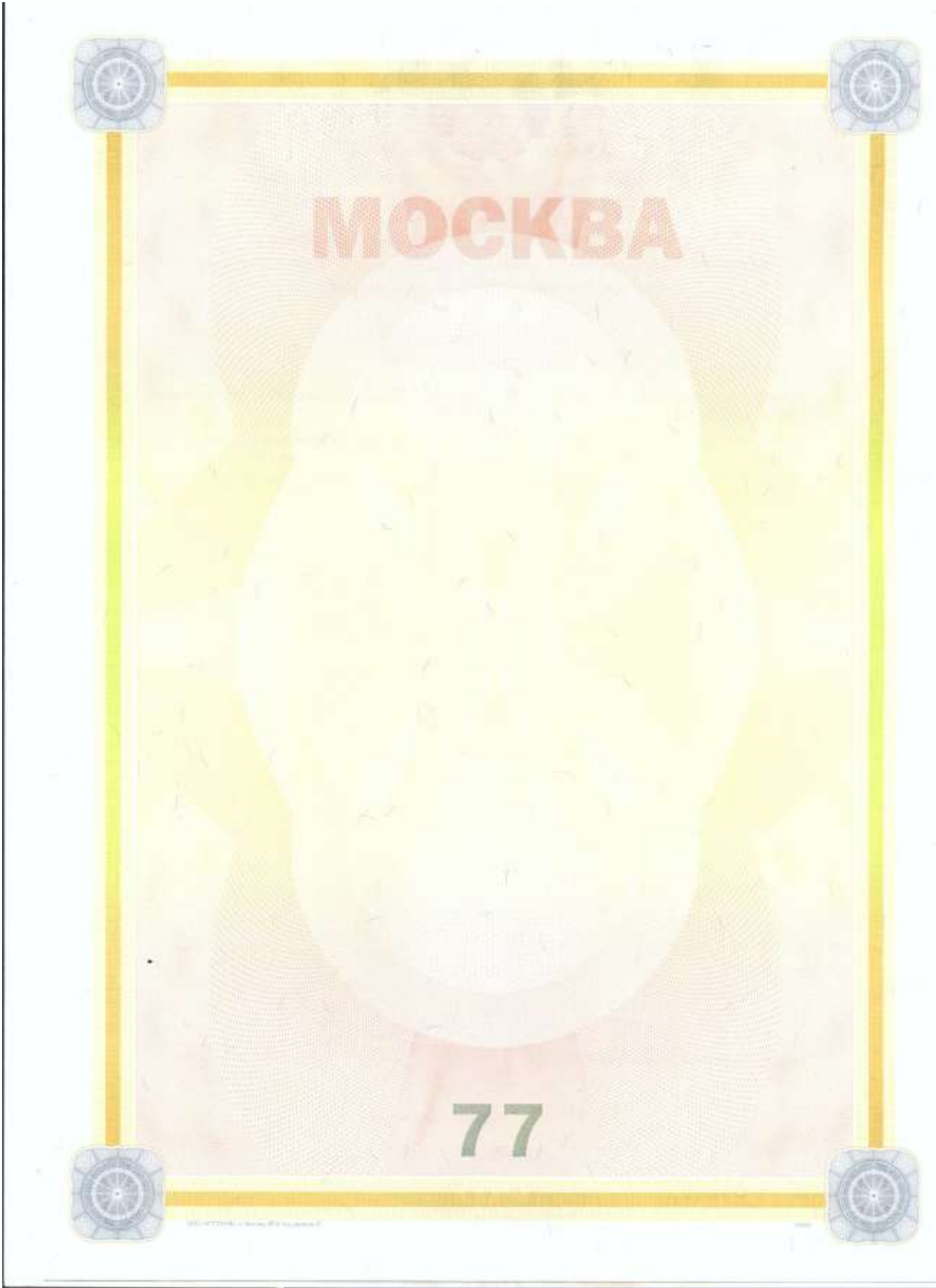
(подпись, м.п.)

Белов В. А.

77-77/007-77/007/032/2015-450/2

77-АР 892157





ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Профсоюзное ВТИИ

ВЫГСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2473/19 Литер -
по состоянию на 12.02.2009 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00018339		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Академика Павлова		
Дом	21	Корп.	1
		Строение	-
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	8320,9	Количество квартир	128
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	689,5	Материал стен	панельные
лестничных клеток	601,6	Год постройки	1971
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	9
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	87,9	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1681,0
Площадь застройки (кв.м.)	1152	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	4303,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1866,0 -



02 71 13 0005342

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Свидетельство о регистрации прав в БТИ не предъявлено		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	196,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	196,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник БТИ

Е.А.Егорова

Исполнитель

Кашолкина Н.А.



Зам. начальника
Профсоюзного ТБИ
Белоусова Наталья Павловна

Подпись

М.П.

Подпись

Руководитель группы
строений и сооружений
Лаврунская В.В.

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	25.02.14	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			2473/19		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Западный	Квартал № 2473		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Академика Павлова			
Дом	21	Корпус	1	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	25	на	2009	Год постройки	1971
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное, электричество				
Высота потолков	hп=2,50 hп=3,00 h1-9эт=2,50				

Бюро технической инвентаризации Профсоюзное ТБТИ

Начальник ВТИ

Е.А.Егорова

"25" февраля 2014 г.

Исполнитель Кашолкина Н.А.

Руководитель группы
строений и сооружений
Лавлинская В.



Зам. начальника
Профсоюзного ТБТИ
Белуосова Наталья Павловна

43 73 300191



02 71 13 0005340

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР № III
ПОМЕЩ
КОРП. (СТР.) № 1 () ДОМ № 21
ПО (УЛ. ПЕР.) ул. Академика Павлова
Западный административный округ г. МОСКВЫ

h = 2.50 м

1 этаж



4 Профсоюзное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
21 января 2009 г.

Исполнитель Кашолкина Н. А.

Проверил Лавлинская В. В.

25 февраля 2014 г.

Масштаб 1:200

Профсоюзное ТВИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Академика Павлова, 21, кор.1

стр. 1

Помещение N III Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 21.01.2009
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 12.10.2001 N 2347-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	кабинет	12,9	12,9					250
	2	кабинет	10,1	10,1					
	3	кабинет	12,3	12,3					
	4	кабинет	20,8	20,8					
	5	пом.подсобное	42,0		42,0				
	5а	шкаф	0,9		0,9				
	5б	шкаф	0,9		0,9				
	6	санузел	1,6		1,6				
	7	комн.приема гвд	8,8		8,8				
	8	тамбур	0,9		0,9				
	9	коридор	15,0		15,0				
	10	кабинет	14,0	14,0					
	11	лестница	8,6		8,6				
	12	кабинет	11,2	11,2					
	13	кабинет	6,5	6,5					
	14	коридор	11,3		11,3				
	15	коридор	5,1		5,1				
	16	холл	9,3		9,3				
	17	тамбур	3,9		3,9				
Итого			196,1	87,8	108,3				
---Нежилые помещения всего			196,1	87,8	108,3				
в т.ч. Учрежденческие			196,1	87,8	108,3				

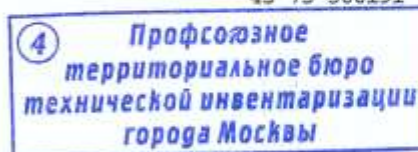
Экспликация на 1 странице

25.02.2014 г.

Исполнитель

Кашолкина Н.А.

43 73 300191



02 71 13 0005341

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

<https://www.cian.ru/sale/commercial/186997948/>

The screenshot shows a real estate listing for a commercial property. The main details are: Price: 9 500 000 Р (123 698 Р за м²); Area: 76,8 м²; Floor: 1 из 5; Room type: Свободно. The description mentions the property is in private ownership for over 3 years, has a central entrance, and is suitable for various businesses like a shop, pharmacy, or office. It is located in Moscow, near the Molodёжная station. The listing is from the agency 'БЕСТ-Недвижимость на Тульской' with contact number +7 499 653-55-88. A sidebar advertisement for 'DM Tower' is also visible.

Площадь	Этаж	Помещение
76,8 м²	1 из 5	Свободно

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	9 500 000 Р
Ставка	123 697 Р за м²
Налог	НДС включен: 1 449 152 Р

<https://www.cian.ru/sale/commercial/186401356/>

The screenshot shows a real estate listing for a commercial property. The main details are: Price: 30 000 000 Р (151 515 Р за м²); Area: 198 м²; Floor: 1 из 5; Room type: Свободно. The description lists potential uses like bakery, cafe, or salon. It is located in a residential area with good transport access and central utilities. The listing is from 'Moscow Estate' with contact number +7 977 439-39-68. A sidebar advertisement for 'Торговые площади' is also visible.

Площадь	Этаж	Помещение
198 м²	1 из 5	Свободно

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	30 000 000 Р
Ставка	151 515 Р за м²
Налог	НДС включен: 4 576 271 Р

<https://www.cian.ru/sale/commercial/185759332/>

Свободное назначение, 260 м²

260 м² 1 из 3 Свободно

Назначение: магазин, spa салон, салон

Отдельный вход, витринные окна, первая линия домов, большой трафик. Сейчас сдается под продуктовый магазин. Можем расторгнуть договор с арендаторами. ТОРГ. Документы готовы, полная стоимость в договоре. Продает физ.лицо. ДКП более 7 лет.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	40 000 000 Р
Ставка	153 846 Р за м²
Налог	НДС включен: 6 101 694 Р

Тип сделки: Свободная продажа

Уточнить условия

Юридический адрес: Предоставляется

40 000 000 Р
153 846 Р за м²

PRO
Елена Фалеева
Частный маклер
29 объявлений

+7 903 725-83-05
+7 926 399-38-36

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Текстолари Ререва
Продажа помещений от 60 м² под производство! 8 км от ТТК, район м. Марины! Охрана 24/7
Тел.: (495) 104-78-65

Объекты-аналоги для доходного подхода

<https://www.cian.ru/rent/commercial/185470195/>

260 000 Р/мес.
24 000 Р за м² в год

PRO
Яловский-Корнилов Group-Realty
Агентство недвижимости
13 объявлений

+7 926 276-84-06

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА
БЦ «Г рафит», ВАО, МСК
Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Шоссе Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Распродажа от собственника
Тел.: (903) 106-97-05

10 фото

Площадь: 130 м²
Этаж: 1 из 17
Помещение: Свободно

Помещение свободного назначения площадью 130 м² на первом этаже с отдельным входом. Хороший трафик. До метро Молодёжная 10 минут пешком. Первая линия. Вход с улицы. Парковка перед фасадом. Разводка воды, ремонт сделан под салон красоты, Кондиционеры. Санузел. Арендная плата 260 тысяч рублей.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Свободное назначение, 623 м²

623 м² 1 из 9 Свободно

Сдаю помещение свободного назначения, расположенное на 1м этаже 9-ти этажного жилого дома в ЗАО. Высокий маркетинговый потенциал. Помещение идеально подойдет под офис, банк и т.д.

Характеристика помещения:

- первая линия домов;
- общая площадь: 623,63 кв.м.;
- этажность: первый этаж и антресоль;
- высота потолка: 4 м;
- отдельный вход: 1;
- планировка: смешанная;
- отдельный вход;
- витринные окна.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	747 600 Р/мес.
Ставка	14 400 Р за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	

747 600 Р/мес.
14 400 Р за м² в год
УСН

Chase Estate
Агентство недвижимости
1826 объявлений

+7 905 755-50-24
+7 495 797-70-74

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
ТЦ Метрополл м. Верх. Лихоборы
Аренда торговых помещений 20-1000кв м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50кв.м.
Тел: (495) 212-07-67

4 фото

Площадь: **222 м²** Этаж: **1 из 5** Помещение: **Свободно**

Сдаю торговое помещение, расположенное в 1-м этаже 5-ти этажного жилого дома в ЗАО. Высокий маркетинговый потенциал. Сложившееся торговое окружение. Идеально подойдет под магазин, хозяйвары, аптеку и др. назначение.

Характеристика помещения:

- первая линия домов;
- открытая планировка;
- общая площадь: 222 кв.м.;
- этажность: первый этаж;
- эл. мощность: 20 кВт;
- этажность: первый этаж;
- высота потолков: 3 м;
- отдельный вход: 1;
- плотный жилой массив.

399 989 Р/мес.
21 621 Р за м² в год

Chase Estate
Агентство недвижимости
1826 объявлений

+7 905 755-50-24
+7 495 797-70-74

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
ТЦ Метрополл м. Верх. Лихоборы
Аренда торговых помещений 20-1000кв м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50кв.м.
Тел: (495) 212-07-67