



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Столичное агентство экспертизы собственности»
(ООО «САЭС»)

115409 г. Москва, Каширское шоссе, д. 66, стр. 2, оф. 51
тел. +7 (495) 502-54-62 E-mail: info@saes.ru web : www.saes.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Столичное агентство экспертизы собственности»

_____/Шкапа А.О./

ОТЧЕТ № О-01/0117

об оценке рыночной стоимости

объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу:

г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7

Заказчик: АО «КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК»

Исполнитель: ООО «Столичное агентство экспертизы собственности»

Дата оценки: на 20.01.2017 год

Дата составления отчета: 27.01.2017 года



Вице-президенту
АО «Кредит Европа Банк»
Вердиеву Асаду Йылмаз оглы

Сопроводительное письмо

Настоящее сопроводительное письмо на двух листах подготовлено ООО «Столичное агентство экспертизы собственности» в соответствии с Договором возмездного оказания услуг по оценке О-01/01/17 от 20.01.2017 года, оценщик ООО «Столичное агентство экспертизы собственности» произвел определение рыночной стоимости **объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7.**

Оценка рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на **20.01.2017 года.**

Сопроводительное письмо подготовлено на основании прилагаемого Отчета по определению рыночной стоимости объектов недвижимости № О-01/0117, выполненного и подписанного оценщиком I категории Глонь Е.А.

Части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Задача оценки – предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки (20.01.2017 г.), для принятия управленческих решений.

Основываясь на собственной профессиональной квалификации, изученной информации об объектах, общих и специальных положениях оценки и примененных в предлагаемом Отчете подходах и методиках оценки, Оценщик пришел к следующему заключению:

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на «20» января 2017 года рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, составляла:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 575,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II – комнаты 2, 4, с 10 по 12, 23; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 35, 35а, 35б, 36; этаж 2, помещение IX – комната 25; этаж 5, помещение XII – комната 26; этаж 8, помещение XV – комната 13; этаж 9, помещение XVI – комнаты с 2 по 9, 9а, с 11 по 15, 15б, 15в, 15г, 15д, адрес объекта: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, условный номер 77-77-11/149/2012-650	руб.	14 980 078
2	Помещения: подвал пом. I ком. 1-6, 9-11, 13, назначение: нежилое, площадь: 139,5 кв.м, условный номер 77-77-12/012/2005-872, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7	руб.	798 861
3	Помещения: подвал пом. I ком. 47-49, цоколь пом. II ком. 41-43, назначение: нежилое, площадь: 81,6 кв.м, условный номер: 77-77-12/012/2005-874, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7	руб.	15 357 120

Настоящее заключение о рыночной стоимости объектов недвижимости, предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в Отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном Отчете.

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО «САЭС» _____

Шкапа А.О.

М.П.

Оглавление

Настоящее сопроводительное письмо на двух листах подготовлено ООО «Столичное агентство экспертизы собственности» в соответствии с Договором возмездного оказания услуг по оценке О-01/01/17 от 20.01.2017 года, оценщик ООО «Столичное агентство экспертизы собственности» произвел определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7.	2
Оценка рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на 20.01.2017 года.	2
Часть 1 «Основные факты и выводы».....	5
Часть 2 «Общие сведения».....	7
2.1. Задание на оценку	7
2.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	8
2.3. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	9
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
2.5. Определение вида оцениваемой стоимости.....	12
2.6. Основные этапы процесса оценки	12
2.7. Перечень использованных, при проведении оценки объекта, данных	14
2.8. Заявление о соответствии	15
2.9. Анализ достаточности и достоверности информации	15
Часть 3 «Описание Объекта оценки».....	17
3.1. Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	17
3.2. Имущественные права на Объекты оценки	22
Часть 4 «Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость»	23
4.1. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость: анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	23
Часть 4 «Описание процесса оценки».....	35
4.5. Описание процесса оценки.....	35
4.6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	37
4.6.1. Теоретические основы затратного подхода в оценке недвижимости	37
Часть 5 «Оценка недвижимого имущества».....	43
6.1. Определение рыночной стоимости помещения: подвал пом.І ком. 47-49, цоколь пом. ІІ ком.41-43, назначение: нежилое, площадь: 81,6 кв.м, условный номер: 77-77-12/012/2005-874, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7 сравнительным подходом	43
6.1.1. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 81,6 кв. м, состоящее из нескольких машиномест	46
6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	47
6.3. Формирование денежного потока.....	50
Определение поправок на возможную недозагрузку площадей	55
6.4. Расчет ставки капитализации	55
6.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов	56
6.6. Согласование результатов оценки	57
Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки»	59
Часть 7 «Перечень используемых материалов».....	60
Приложение № 1	63
Приложение № 2	84
Приложение № 3	90

Часть 1 «Основные факты и выводы»

Табл. 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет № О-01/0117
Основание для проведения оценки	Договор № О-01/01/17 от 20.01.2017 года
Объект оценки	1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 575,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II – комнаты 2, 4, с 10 по 12, 23; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 35, 35а, 35б, 36; этаж 2, помещение IX – комната 25; этаж 5, помещение XII – комната 26; этаж 8, помещение XV – комната 13; этаж 9, помещение XVI – комнаты с 2 по 9, 9а, с 11 по 15, 15б, 15в, 15г, 15д, адрес объекта: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, условный номер 77-77-11/149/2012-650 2. Помещения: подвал пом. I ком. 1-6, 9-11, 13, назначение: нежилое, площадь: 139,5 кв.м, условный номер 77-77-12/012/2005-872, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7. 3. Помещения: подвал пом. I ком. 47-49, цоколь пом. II ком. 41-43, назначение: нежилое, площадь: 81,6 кв.м, условный номер: 77-77-12/012/2005-874, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7.
Адрес объекта	г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7
Имущественные права	Право собственности ¹ - АО «КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК»
Субъект права	АО «КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК»
Существующие обременения или ограничения	Не зарегистрированы на дату оценки ²
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для суда
Дата оценки	«20» января 2017 г.
Дата осмотра	«20» января 2017 г.
Срок проведения оценки	«20» января 2017 г. – «27» января 2017 г.
Результаты оценки помещения, назначение: нежилое, общая площадь 575,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II – комнаты 2, 4, с 10 по 12, 23; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 35, 35а, 35б, 36; этаж 2, помещение IX – комната 25; этаж 5, помещение XII – комната 26; этаж 8, помещение XV – комната 13; этаж 9, помещение XVI – комнаты с 2 по 9, 9а, с 11 по 15, 15б, 15в, 15г, 15д, адрес объекта: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, условный номер 77-77-11/149/2012-650, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Сравнительный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Доходный подход	14 980 078 (Четырнадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч семьдесят восемь) рублей (с учетом НДС)
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	
14 980 078 (Четырнадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч семьдесят восемь) рублей (с учетом НДС)	

¹ Свидетельства о государственной регистрации права

² согласно данным, предоставленным Заказчиком

Результаты оценки Помещения: подвал пом. I ком. 1-6, 9-11, 13, назначение: нежилое, площадь: 139,5 кв.м, условный номер 77-77-12/012/2005-872, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Сравнительный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Доходный подход	798 861 (Семьсот девяносто восемь тысяч восемьсот шестьдесят один) рубль (с учетом НДС)

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

798 861 (Семьсот девяносто восемь тысяч восемьсот шестьдесят один) рубль (с учетом НДС)

Результаты оценки Помещения: подвал пом. I ком. 47-49, цоколь пом. II ком. 41-43, назначение: нежилое, площадь: 81,6 кв.м, условный номер: 77-77-12/012/2005-874, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Сравнительный подход	15 357 120 (Пятнадцать миллионов триста пятьдесят семь тысяч сто двадцать) рублей (с учетом НДС)
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

15 357 120 (Пятнадцать миллионов триста пятьдесят семь тысяч сто двадцать) рублей (с учетом НДС)

Источник: рассчитано ООО «САЭС»

Генеральный директор ООО «САЭС»

М.П.

Шкапа А.О.

Оценщик I категории ООО «САЭС»

Глонь Е.А.

Часть 2 «Общие сведения»

2.1. Задание на оценку

На основании Договора возмездного оказания услуг по оценке № О-01/01/17 от «20» января 2017 года Исполнителем оказаны услуги по оценке объектов недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 2. Общая характеристика Объектов оценки

Объект оценки	<p>1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 575,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II – комнаты 2, 4, с 10 по 12, 23; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 35, 35а, 35б, 36; этаж 2, помещение IX – комната 25; этаж 5, помещение XII – комната 26; этаж 8, помещение XV – комната 13; этаж 9, помещение XVI – комнаты с 2 по 9, 9а, с 11 по 15, 15б, 15в, 15г, 15д, адрес объекта: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, условный номер 77-77-11/149/2012-650</p> <p>2. Помещения: подвал пом. I ком. 1-6, 9-11, 13, назначение: нежилое, площадь: 139,5 кв.м, условный номер 77-77-12/012/2005-872, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7.</p> <p>3. Помещения: подвал пом. I ком. 47-49, цоколь пом. II ком. 41-43, назначение: нежилое, площадь: 81,6 кв.м, условный номер: 77-77-12/012/2005-874, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7.</p>
---------------	--

Источник: Документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 4. Основные положения

Наименование	Описание
Объекты оценки	<p>1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 575,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II – комнаты 2, 4, с 10 по 12, 23; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 35, 35а, 35б, 36; этаж 2, помещение IX – комната 25; этаж 5, помещение XII – комната 26; этаж 8, помещение XV – комната 13; этаж 9, помещение XVI – комнаты с 2 по 9, 9а, с 11 по 15, 15б, 15в, 15г, 15д, адрес объекта: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, условный номер 77-77-11/149/2012-650</p> <p>2. Помещения: подвал пом. I ком. 1-6, 9-11, 13, назначение: нежилое, площадь: 139,5 кв.м, условный номер 77-77-12/012/2005-872, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7.</p> <p>3. Помещения: подвал пом. I ком. 47-49, цоколь пом. II ком. 41-43, назначение: нежилое, площадь: 81,6 кв.м, условный номер: 77-77-12/012/2005-874, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7.</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость ³
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Имущественные права	Право собственности

3 Источник информации: В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Наименование	Описание
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для суда, результат оценки не может быть использован по иному назначению
Применяемые стандарты	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; Стандарты СРО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке
Форма отчета	Письменная
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком, остальные допущения и ограничения указаны в п. 1.3 настоящего Отчета

Источник: составлено ООО «САЭС»

2.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 5. Сведения о Заказчике

Полное наименование:	АО «КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК»
Место нахождения:	129090, г. Москва, Олимпийский проспект, д. 14
ОГРН:	1037739326063 от 30.01.2003 г.
ИНН / КПП	7705148464 / 775001001

Источник: составлено ООО «САЭС» по данным Заказчика

Табл. 6. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Глонь Екатерина Анатольевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство о членстве в НП «СРО «СВОД» о принятии в члены общества Глонь Е.А. за регистрационным №575 от 27.11.14 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональном образовании ВСВ №0392016 от 30 мая 2005 года, г. Санкт-Петербург. Квалификация: Экономист. Приложение к диплому № 1071 от 18 июня 2005 года Специализация: Оценка собственности Свидетельство о повышении квалификации №0105 от 18.04.09 г. выдано НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована Страховой полис № ГО-ОЦ-2063/16 ЗАО СК «Инвестиции и Финансы» от 28.03.2016 г.,

	на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов), срок действия 10.04.2016 г. по 09.04.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения об оценочной организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	
Организационно - правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Столичное агентство экспертизы собственности»
ОГРН	1107746689126
Дата присвоения ОГРН	24.08.2010 г.
Местонахождение организации	115142, г. Москва, Каширское шоссе, д. 66, стр. 2, оф. 51
РЕКВИЗИТЫ	ИНН 7724758144 / КПП 772501001 р/с 4070 2810 1000 7001 9422 в Филиале ПАО «МДМ Банк», г. Москва к/с 3010 1810 9000 0000 0495 БИК 044525495 Тел.: 8 (495) 502-54-62 E-mail: info@saes.su
Сведения о страховании ООО «САЭС»	Полис ЗАО страховая компания «Инвестиции и финансы» №ГО-ОЦ-2093/16 от 07.04.2016 г., срок действия – с 14.04.2016 г. по 13.04.2017 г., страховая сумма - 100 000 000 (Сто миллионов рублей)

Источник: составлено ООО «САЭС»

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

2.3. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика

3. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных, в Отчете.

4. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

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

6. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.

7. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

8. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщиков основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

9. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.

10. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

11. Оценка объекта оценки проводится на дату 20.01.2017 год. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п. 19 ФСО №1).

12. Документы, предоставленные Заказчиком, не были заверены, вследствие этого оценщик не берет на себя ответственность за их достоверность.

Согласно ст. 20 Закона об оценочной деятельности требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются стандартами оценочной деятельности.

Как установлено в подп. «е» п. 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», в отчете об оценке должны быть приведены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в частности, сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

2. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

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

4. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.

5. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

6. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные⁴ числовые данные.

7. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию.

8. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии

⁴ в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

9. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета в виде сносок по тексту.

Рекомендуемые цены сделок

В общем случае, рекомендуемой для совершения сделки величиной является рыночная стоимость. Данный термин предполагает законное использование, что, в свою очередь, накладывает на типичного продавца ответственность по гарантиям работоспособности объекта. В данном случае продавец не заинтересован в гарантийном обслуживании, и обслуживание производится в соответствии с требованиями ГК РФ. Соответственно, в расчетах стоимостных параметров необходимо учесть отсутствие гарантийных обязательств по работоспособности и производить реализацию на условии «как есть».

Исходя из перечисленного:

✓ с учетом требований закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приведена рыночная стоимость права собственности на объект оценки

✓ с учетом требований Налогового Кодекса Российской Федерации приводится наиболее вероятная цена реализации без принятия на продавца гарантийных обязательств.

2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

Федеральные стандарты оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», в действующей редакции. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от «20» мая 2015 года за №№ 297, 298 и 299), основных принципов оценки, сформулированных в Международных стандартах оценки.

В ходе работы применялись следующие стандарты:

✓ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

✓ ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

✓ ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

✓ ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

✓ Стандарты НП СРО «СВОД».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 г.

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «СВОД».

Указанные выше федеральные стандарты применяются в связи с тем, что их применение обязательно при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «СВОД» обязательны для применения членами НП СРО «СВОД».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и Стандартов оценки НП СРО «СВОД», гармонизированных с Международными стандартами оценки (2007) и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Использование стандартов ФСО №1 – ФСО №3 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение Стандартов НП СРО «СВОД», обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Стандартов НП СРО «СВОД» обусловлено тем, что Стандарты оценки НП СРО «СВОД» наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ, по оценке различных видов имущества.

2.5. Определение вида оцениваемой стоимости

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

- ✓ *одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;*
- ✓ *стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;*
- ✓ *объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;*
- ✓ *цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;*
- ✓ *платеж за объект оценки выражен в денежной форме⁵.*

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку⁶.

2.6. Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ *изучение предоставленных документов.*
- ✓ *установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.*

⁵ Источник информации: Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

⁶ Источник информации: Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) от 20.05.2015 г.

✓ сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.

✓ сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.

✓ анализ рынка, к которому относится объект оценки.

✓ анализ наиболее эффективного использования объекта оценки - наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наилучшем и наиболее эффективном использовании.

✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

✓ подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.

✓ составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже

Табл. 7. План процесса оценки

Наименование процесса	Действие
Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник: составлено ООО «САЭС»

Табл.8. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки ⁷	Объекты оценки принадлежат на праве собственности АО «КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК» на дату осмотра, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации прав от «18» марта 2014 года.	Отражено
Установление данных об обременениях на Объекты оценки	Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы на дату оценки ⁸	Проведено

Источник: составлено ООО «САЭС»

2.7. Перечень использованных, при проведении оценки объекта, данных

Перечень использованных при проведении оценки объектов недвижимости данных с указанием источников их получения приведен ниже. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные Заказчиком для оценки имущества:

- Свидетельства о государственной регистрации права;
- Экспликация;
- поэтажный план.

Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>);
2. Сайты агентств недвижимости Самарской обл., указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ);
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.);
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Приказ 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)»;
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 г.

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

⁷ см. Приложение 1 к настоящему Отчету

⁸ Источник информации: На основании Выписки из государственного кадастра недвижимости № 77/501/13-5359 от 17.01.2013 г.)

2.8. Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен Оценщиком компании ООО «САЭС». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

✓ У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.

✓ С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

✓ Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

✓ Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.

2.9. Анализ достаточности и достоверности информации

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки»

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в выше, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Оценщик осмотрел объект оценки 20 января 2017 г.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

Часть 3 «Описание Объекта оценки»

3.1. Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика местоположения объектов недвижимости

Объект оценки:

1. - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 575,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II – комнаты 2, 4, с 10 по 12, 23; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 35, 35а, 35б, 36; этаж 2, помещение IX – комната 25; этаж 5, помещение XII – комната 26; этаж 8, помещение XV – комната 13; этаж 9, помещение XVI – комнаты с 2 по 9, 9а, с 11 по 15, 15б, 15в, 15г, 15д, адрес объекта: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, условный номер 77-77-11/149/2012-650.

2. - Помещения: подвал пом. I ком. 1-6, 9-11, 13, назначение: нежилое, площадь: 139,5 кв.м, условный номер 77-77-12/012/2005-872, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7.

3. - Помещения: подвал пом. I ком. 47-49, цоколь пом. II ком. 41-43, назначение: нежилое, площадь: 81,6 кв.м, условный номер: 77-77-12/012/2005-874, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7.

Описание местоположения⁹

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 г. составляет 2 511 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1 641 км² — за кольцевой автодорогой.

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город, высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м. Протяженность Москвы (без учета чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД — 38 км, за пределами МКАД — 51,7 км, с запада на восток — 39,7 км.

Город располагается на обоих берегах реки Москвы в ее среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых — притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоемов: более 400 прудов и несколько озер.

⁹ Источник Информационный портал Википедия: <http://mosopen.ru/region/preobrazhenskoe>

Район Замоскворечье¹⁰

Район Замоскворечье входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 438 гектаров в нём насчитывается 84 улицы и 7 станций метро (Добрынинская, Новокузнецкая, Павелецкая, Павелецкая, Серпуховская, Третьяковская и Третьяковская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 51 тысячи человек. Управление районом осуществляет Управа района Замоскворечье и прочие районные органы власти..

Местоположение объекта оценки¹¹

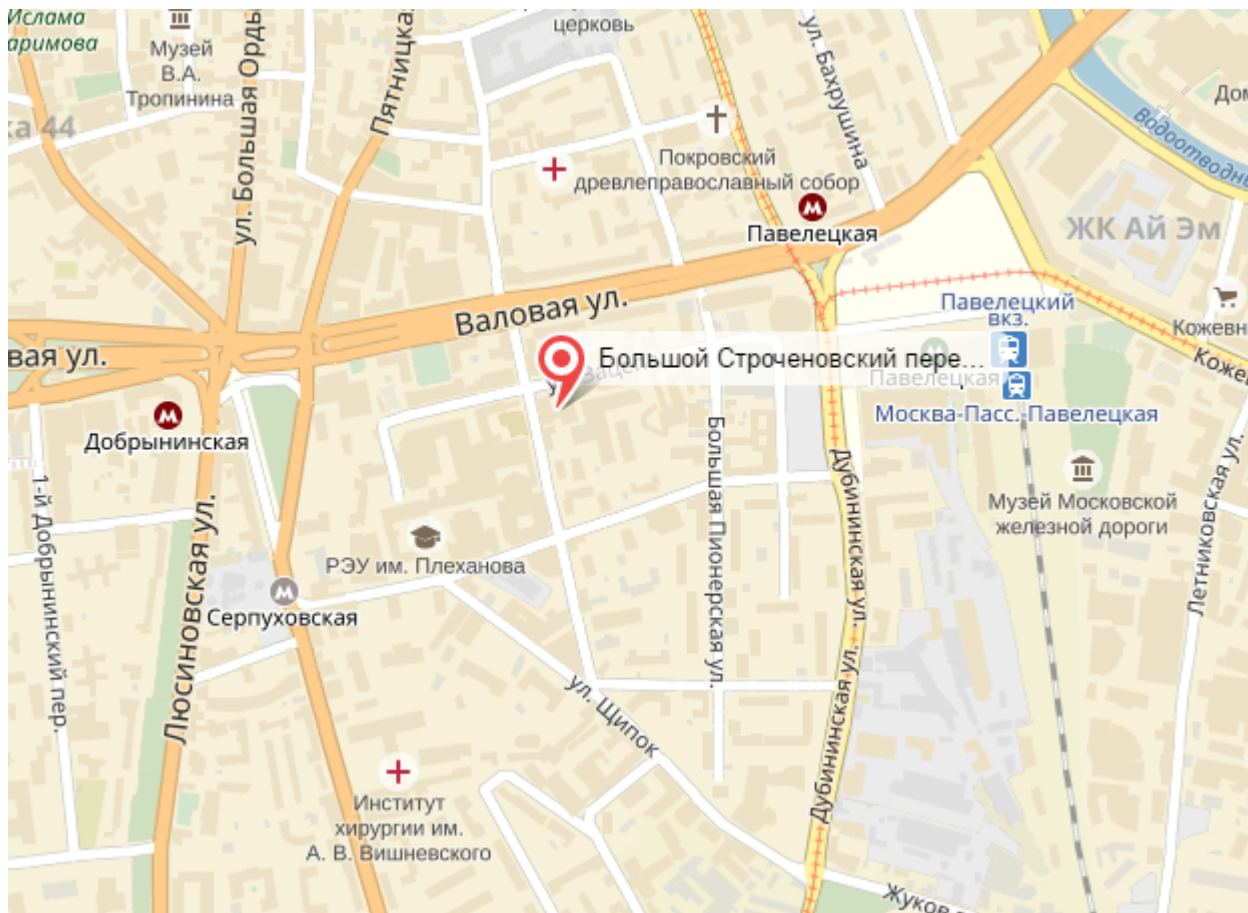


Рис. 1. Расположение объекта (карта г. Москвы)

¹⁰ По материалам сайта: <http://mosopen.ru/region/zamoskvoreche>

¹¹ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Фотографии объекта оценки¹²

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 575,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II – комнаты 2, 4, с 10 по 12, 23; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 35, 35а, 35б, 36; этаж 2, помещение IX – комната 25; этаж 5, помещение XII – комната 26; этаж 8, помещение XV – комната 13; этаж 9, помещение XVI – комнаты с 2 по 9, 9а, с 11 по 15, 15б, 15в, 15г, 15д, адрес объекта: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, условный номер 77-77-11/149/2012-650



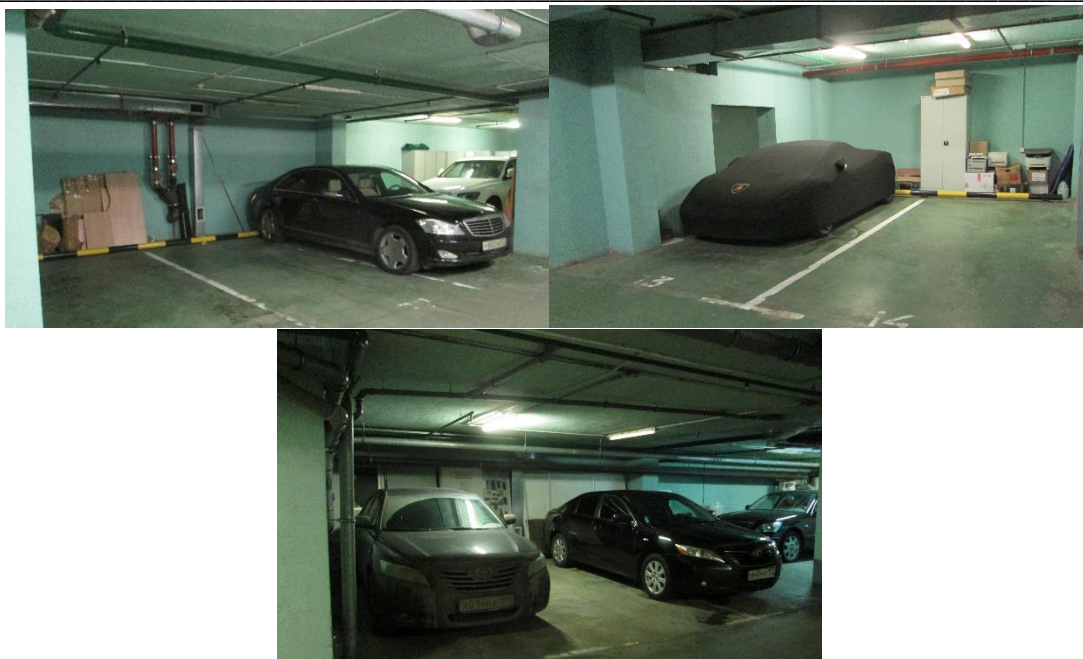
¹² Источник информации: Личный осмотр оценщика 12.12.2016 года



Помещения: подвал пом. I ком. 1-6, 9-11, 13, назначение: нежилое, площадь: 139,5 кв.м, условный номер 77-77-12/012/2005-872, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7



Помещения: подвал пом. I ком. 47-49, цоколь пом. II ком. 41-43, назначение: нежилое, площадь: 81,6 кв.м, условный номер: 77-77-12/012/2005-874, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7



Выводы по местоположению:

Положительными факторами расположения Объектов оценки является, хорошее расположение относительно транспортных магистралей. Транспортная доступность района обеспечивается общественным и маршрутным транспортом. Местоположение оцениваемого объекта наилучшим образом удовлетворяет требованиям для расположения объекта оценки. Отрицательных факторов не выявлено.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что текущее назначение у объекта оценки – **нежилые помещения, частично используемые как офисные помещения, вспомогательные помещения и гаражи**, используется по назначению.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Самары. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Анализ обременений объекта оценки

На основании предоставленной информации, а именно: на основании Свидетельств о государственной регистрации прав¹³., ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

3.2. Имущественные права на Объекты оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Такие земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Исходя из задачи оценки – для суда, рыночная стоимость объектов недвижимости определяется исходя из его текущего использования.

¹³ см. Приложение 1 к настоящему Отчету

Часть 4 «Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость»

4.1. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость: анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки¹⁴

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года – 10,4 %).

¹⁴ Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/>

	2015 год		2016 год			
	сент.	янв.-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.-сент.
ВВП ¹⁾	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ³⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁴⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	-6,1 ⁶⁾	-4,2 ⁶⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 ⁴⁾	2,8 ⁵⁾	0,1	0,4 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ⁴⁾	36115 ⁵⁾		35750 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 ⁶⁾	-1,8 ⁶⁾	1,9 ⁴⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ⁷⁾		199,0 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ⁷⁾		135,9 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка.

Табл. 12. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

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

Оцениваемые объекты – нежилые встроенные помещения, расположенные в г. Москва в ЦАО Замоскворецкого района.

4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Москва.

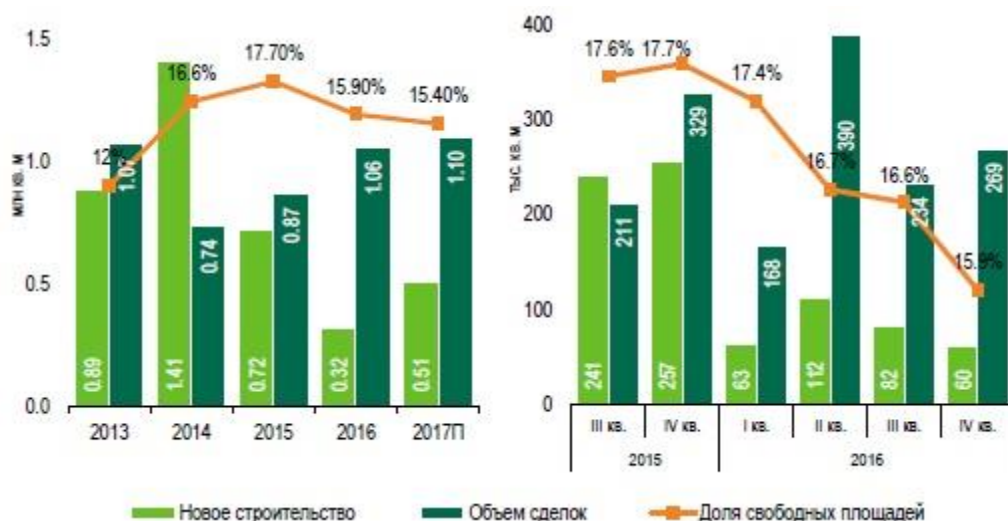
Эксперты компании CBRE оценили ситуацию во всех сегментах рынка офисной недвижимости России и подвели итоги 2016 года.

Начиная со второй половины 2016 года выросла доля новых рыночных сделок.

Низкие объемы ввода и увеличивающаяся, начиная с III квартала, активность арендаторов и покупателей офисной недвижимости привела к процессу вымывания качественных активов, особенно

ощутимого в предложении крупных по размеру помещений.

Общий объем заключенных сделок, новое строительство и доля свободных площадей



Востребованный размер офисного помещения в 2016 году *



* % от количества заключенных сделок новой аренды и продажи

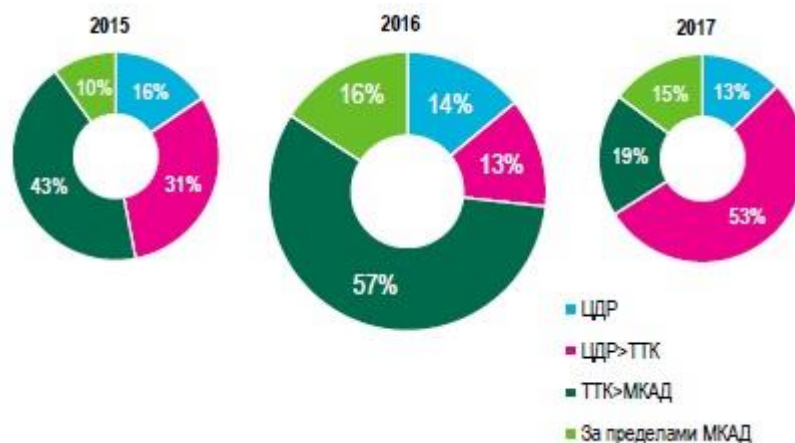
Арендные ставки в [бизнес-центрах Москвы](#) остаются преимущественно в рублевой зоне после масштабного перехода от номинирования в долларах в конце 2014 – начале 2015 годов.

Девелоперы по-прежнему прибегают к переносу сроков ввода в эксплуатацию бизнес-центров, строительство которых находится в завершающей стадии, ожидая подтвержденного интереса со стороны клиентов.

Предложение на офисном рынке Москвы

Объем нового строительства в 2016 году показал рекордно низкое значение. По итогам года в эксплуатацию было введено только 317 300 кв. м [новых офисных площадей](#). Такое значение в 2,3 раза уступает показателю 2015 года (721 500 кв. м) и является минимальным показателем более чем за 10 лет.

Новое строительство по зонам Москвы

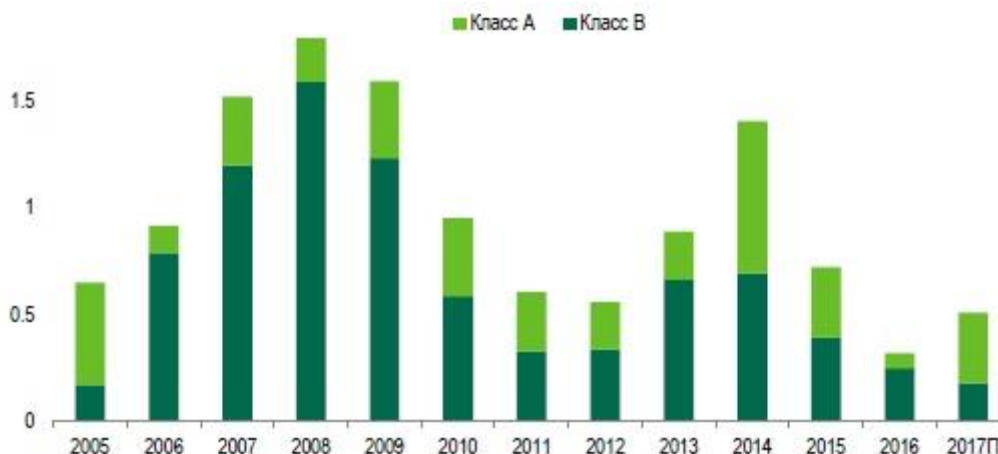


Низкая девелоперская активность проявляется как в отсутствии новых крупных офисных проектов, так и в переносе сроков ввода многих бизнес-центров, запланированных на 2016 год. Данная тенденция существенно отразилась в сегменте класса «А», объем нового строительства в котором составил 70 500 кв. м, что более чем в 4 раза ниже значения 2015 года.

В классе «А» были введены в эксплуатацию 3 объекта, крупнейшим из которых стала первая очередь бизнес-парка G10 (30 300 кв. м).

В сегменте класса «В», на который пришлось 88% нового предложения, крупнейшими объектами стали МФК «ЦСКА» (40 900 кв. м), Nagatino i-Land – фаза II «Декарт» (28 100 кв. м), «Даниловская Мануфактура» – корпус «Мещерин» (25 800 кв. м) и БЦ «Отрадный» – фаза II (25 300 кв. м).

Новое строительство по классам (млн. кв. м)

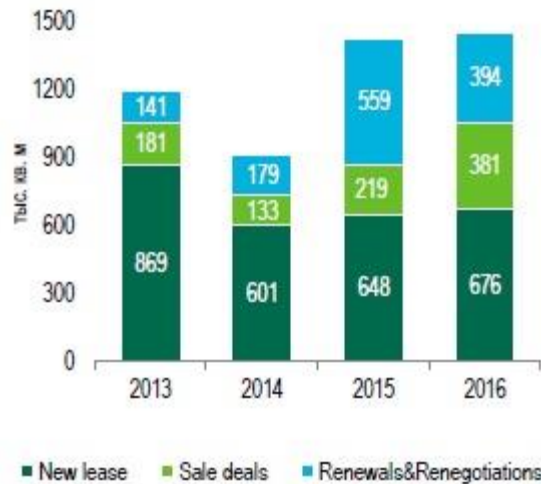


Спрос на офисы в столице

В 2016 году наблюдался рост спроса на офисную недвижимость, в результате которого объем сделок новой аренды и продажи достиг докризисного уровня 2013 года и составил 1,06 млн кв. м. Такой показатель на 22% превосходит значение предыдущего года, и на 44% больше значения в 2014 году.

В 2016 году сократился объем сделок по продлению и пересмотру коммерческих условий, пик которых пришелся на 2015 год. Их доля в общем объеме транзакций снизилась с 39% в 2015 до 27%, что все еще выше докризисного уровня.

Структура сделок на офисном рынке Москвы



Крупные сделки по переходу прав собственности двух бизнес-центров (Башня «Евразия» и «Президент Плаза») во многом определили характер спроса первой половины года. Преимущественно за счет них объем сделок по [продаже офисных площадей](#) в структуре спроса увеличился с 25% в 2015 году до 36% в 2016 году.

Начиная с III квартала на рынке наблюдалось увеличение рыночных сделок. Объем сделок новой аренды и продажи во второй половине года показал сопоставимые с началом года значения, но изменился структурно. В июле-декабре 2016 года доминировали сделки по аренде офисных помещений, доля которых по итогам года составила 64%.

Объем купленных и арендованных офисных помещений класса «А» в 2016 году увеличился в 1,5 раза по сравнению с 2015 годом и составил 568 000 кв. м. Доля класса «А» в структуре новых сделок увеличилась на 10 п.п. до 54%. Спрос на помещения класса «В» в абсолютных значениях не изменился по сравнению с прошлым годом, тогда как его доля в структуре сделок снизилась до 46%.

Распределение новых сделок по классам



В территориальном распределении новых сделок наиболее значительно выросла доля ЦДР (275 000 кв. м), на которую в 2016 году пришлось больше четверти арендованных и купленных помещений. Одними из [крупнейших сделок](#) стали аренда офисов компаниями Яндекс в БП «Аврора» и Samsung Electronics в «Новинском пассаже».

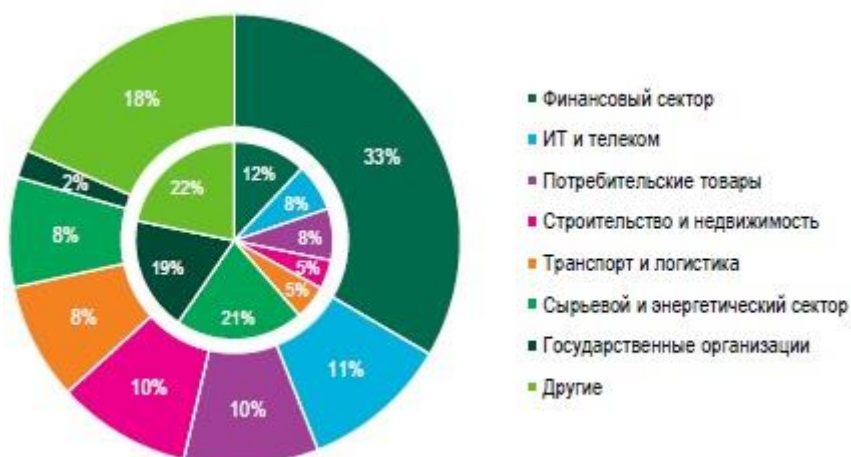
Распределение новых сделок по зонам Москвы



Активность иностранных компаний на рынке офисной недвижимости в 2016 году выросла. В структуре спроса на них пришлось 22% новых сделок, тогда как российские компании арендовали и купили 78% площадей.

В 2016 году наиболее активными были финансовые компании, доля которых увеличилась с 12% до 33% по сравнению с 2015 годом. Крупнейшие сделки были связаны с представителями банковской сферы. Существенную долю в структуре спроса сохранили сегменты ИТ и телекома и потребительских товаров, на которые пришлось 11% и 10% соответственно.

Структура новых сделок по секторам в 2016 (внешний круг) и 2015 (внутренний круг) годах



Крупные сделки на рынке офисов Москвы в 2016 году

Компания	Площадь (кв. м)	Здание	Адрес	Класс
Сбербанк	114700	«Президент Плаза»	Кутузовский пр-т, д. 32	«А»
ВТБ	93900	Башня «Евразия»	Пресненская наб., д. 10, стр. 1	«А»
Россельхозбанк	46700	«IQ-квартал»	Пресненская наб., д. 10, стр. 2	«А»
Вертолеты России	35000	Офисное здание на Большой Пионерской	Большая Пионерская ул., д. 1/7	«А»
Яндекс	10000	БП «Аврора»	Садовническая ул., д. 82	«А»
Русал	10000	«Парк Победы»	Василисы Кожиной ул., д. 1	«В+»
Samsung Electronics	10000	«Новинский Пассаж»	Новинский б-р, д. 31	«А»

Мираторг	8500	«Лотос»	Одесская ул., д. 2	«А»
Росэнергоатом	8500	«Порт Плаза»	Проектируемый пр-д №4062, д. 6	«В+»

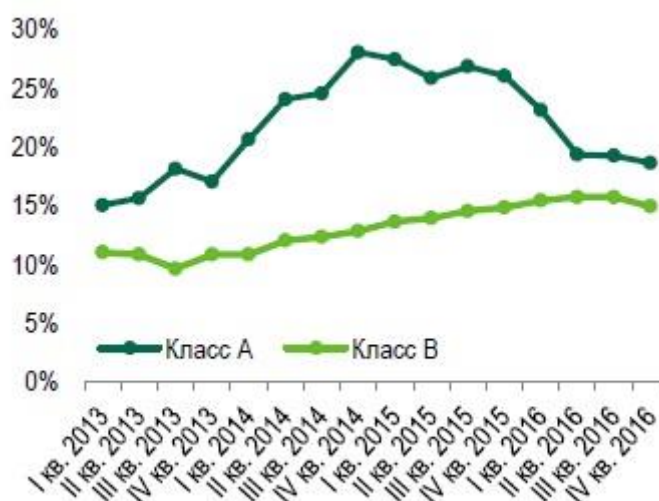
Вакансия на офисном рынке Москвы

Рекордно низкий объем ввода нового предложения оказал серьезное влияние на вакансию, которая уменьшилась на рынке в целом за счет существенного снижения показателя в классе «А». В результате, доля свободных площадей составила 15,9%, на 1,8 п.п. ниже уровня 2015 года.

Незначительный ввод нового предложения в классе «А» в совокупности с высоким спросом сократили вакансию в этом классе на 0,6 п.п. в IV квартале 2016 до 18,6%. В годовом сопоставлении показатель в классе «А» снизился на 7,4 п.п.

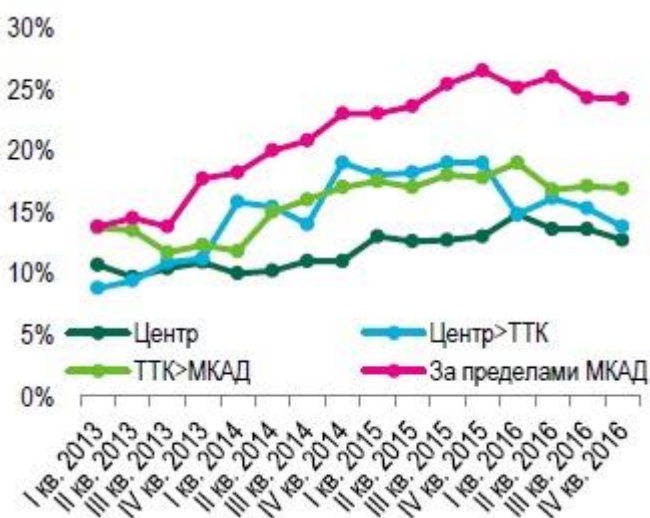
Доля свободных [офисных площадей в классе «В»](#) также существенно снизилась в IV квартале 2016 года, однако по итогам года практически достигла уровня конца 2015 года и составила 14,9%.

Доля свободных площадей по классам



Наиболее заметно вакансия сократилась в зоне между Садовым кольцом и ТТК – на 5,2 п.п. по сравнению с концом 2015 до 13,8%. Сильное снижение доли свободных площадей произошло в Москва-Сити, где за год этот показатель изменился с 29,4% до 16%. В сравнение с вакансией конца 2014 года (42,4%) падение выглядит еще существеннее.

Доля свободных площадей по зонам Москвы



Коммерческие условия аренды офисов в Москве

В 2016 году значительно снизилось давление на ставки аренды со стороны волатильности на сырьевых и валютных рынках. Рубль на протяжении года постепенно укреплялся. Такая экономическая ситуация способствовала стабилизации арендных ставок на офисные помещения.

Наиболее качественные бизнес-центры класса «А Прайм» по-прежнему заявляют ставки аренды в долларах в диапазоне \$800-900 за кв. м/год.

Долларовые договоры в 2016 году были заключены на 10% арендованных площадей. Подавляющее большинство собственников сохраняют номинирование [ставок аренды](#) в рублях.

Средний диапазон ставок изменялся не существенно и на конец 2016 года составил (без учета эксплуатационных расходов и НДС):

- в бизнес-центрах, расположенных в Центральном деловом районе (ЦДР):
 - класс «А» – 26 000–35 000 руб.
 - класс «В» – 16 000–28 000 руб.
- в бизнес-центрах, расположенных в зоне между ЦДР и ТТК:
 - класс «А» – 22 000–30 000 руб.
 - класс «В» – 14 000–25 000 руб.
- в бизнес-центрах, расположенных за пределами ТТК:
 - класс «А» – 18 000–25 000 руб.
 - класс «В» – 13 000–23 000 руб.

Динамика средних запрашиваемых ставок аренды офисов в Москве по классам за кв. м/год (без учета эксплуатационных платежей и НДС)



Прогноз развития офисного рынка столицы в 2017 году

Прирост нового предложения, по прогнозам экспертов CBRE, в 2017 году хотя и превзойдет значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. Ожидается, что объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составит порядка 507 000 кв. м.

Почти 60% нового ввода придется на территорию внутри ТТК, где основной точкой роста станет субрынок Москва-Сити. Только на два бизнес-центра («IQ-квартал» и Башня «Федерация Восток»), запланированных к вводу в этом субрынке, придется 42% совокупного объема нового предложения в 2017 году.

В объеме нового предложения будут доминировать [офисные площади класса «А»](#), что обусловлено переносом сроков ввода по основным крупным бизнес-центрам этого сегмента с 2016 года на первую половину 2017 года. Доля класса «А» при условии реализации планов девелоперов достигнет рекордно высоких за последние годы 65%.

Объем новых сделок по аренде и продаже офисных помещений в 2017 году сохранится на уровне прошлого года и составит порядка 1,1 млн кв. м. При этом, ожидается усиление тенденции роста новых сделок, заключаемых на рыночных условиях, а также реализации спроса крупных структур.

Динамика арендных ставок в 2017 году будет находиться под влиянием экономических тенденций в стране. Номинирование запрашиваемых ставок аренды останется преимущественно в национальной валюте. При благоприятном сценарии развития экономической и геополитической ситуации и сохранении спроса мы ожидаем возможное увеличение уровня арендных ставок в рублевом выражении на 5-10% в этом году.

В 2017 году специалисты CBRE прогнозируют дальнейшее снижение вакансии на рынке. Доля свободных площадей в классе «А» в 2017 году может незначительно увеличиться до 19,1%, а в классе «В» уменьшится до 14%. Это связано с тем, что большая часть заявленных проектов, вводимых в эксплуатацию в 2017 году, приходится на бизнес-центры класса «А».

4.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра, относительно административных округов;
- ✓ близость основных транспортных магистралей;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

2. Площадь объекта. На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Табл. 3. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж и арендных ставок для офисно-торговых объектов

ОА/ОО	<100 кв. м	100-300 кв. м	300-1000 кв. м	>1000 кв. м
<100 кв. м	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300 кв. м	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000 кв. м	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000 кв. м	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2013

7. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

8. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

9. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

9.1 Учет технического состояния при расчете цены объекта

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Самара.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Люкс») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонт" в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

Табл. 4. Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандарт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Люкс	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

Источник: составлено ООО «САЭС»

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

На основании рыночных данных (см. таблицу ниже) Исполнитель рассчитал возможную величину затрат, необходимых для приведения объекта в состоянии "Без отделки/Требуется капитального ремонта" к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки («Косметический ремонт», «Стандарт» и «Люкс») путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

Табл. 5. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

п/п	Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работ руб. за 1 кв. м площади по полу	Стоимость соотв. материалов, руб. 1 кв. м площади по полу	Всего, руб. за 1 кв. м площади по полу	Среднее значение, руб. за 1 кв. м площади по полу
1	Косметический ремонт	Интернет-страница http://www.gsst.ru/remont-	2 400	1 500	3 900	3 830

п/п	Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работ руб. за 1 кв. м площади по полу	Стоимость соотв. материалов, руб. 1 кв. м площади по полу	Всего, руб. за 1 кв. м площади по полу	Среднее значение, руб. за 1 кв. м площади по полу
		ofisa_magazina.html				
		Интернет-страница http://constcom.ru/	2 500	1 250	3 750	
2	Стандарт	Интернет-страница http://3a0.ru/price	8 000		8 000	8 230
		Интернет-страница http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600	4 600	9 200	
		Интернет-страница http://constcom.ru	5 000	2 500	7 500	
3	Люкс (эксклюзивный ремонт)	Интернет-страница http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700	5 200	12 900	13 630
		Интернет-страница http://3a0.ru/price	13 000		13 000	
		Интернет-страница http://constcom.ru/	10 000	5 000	15 000	

Источник: составлено ООО «САЭС»

Следующим шагом на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = \text{Сотд.об} - \text{Сютд.ан} ,$$

где:

$K_{\text{сост}}$ - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

Сотд.об - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

Сютд.ан - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв. м.

Табл. 6. Значения корректировки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб.

Объект оценки/Объект аналог	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандарт	Люкс
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	0	-4 400	-8 230	-13 630
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	4 400	0	-3 830	-9 230
Стандарт	8 230	3 830	0	-5 400
Люкс	13 630	12 060	5 400	0

Источник: рассчитано ООО «САЭС»

9.2 Учет технического состояния при расчете арендных ставок.

Для арендных ставок принимаются поправочные коэффициенты, изложенные в Справочнике оценщика недвижимости под руководством Лейфера Л.А. (таблица ниже).

Табл. 7. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние отделки (для арендных ставок)

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта («советский» ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашишникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2013.

На основании известных коэффициентов приведенных в вышеприведенной таблице сформирована матричная таблица, которая учитывает индивидуальные особенности объекта оценки. Корректирующие коэффициенты относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Табл. 8. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние отделки (для арендных ставок)

Объект оценки/Объект аналог	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандарт	Люкс
Без отделки/Требуется капитальный ремонт	1,00	0,94	0,80	0,66
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	1,06	1,00	0,85	0,70
Стандарт	1,25	1,18	1,00	0,82
Люкс	1,52	1,43	1,22	1,00

Источник: расчеты ООО «САЭС» на данных «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашишникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014.

10. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Часть 4 «Описание процесса оценки»

4.5. Описание процесса оценки

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития России.

Общие понятия процесса оценки

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» ФСО №1:

1. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

2. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

3. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным).

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

При установлении затрат определяется денежное выражение ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

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

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Метод оценки - является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Безрисковая ставка доходности - ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении *цены* объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении *стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При проведении *экспертизы отчета* об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Земельный участок - это часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Согласно ст. Земельного кодекса РФ «земельный участок - часть поверхности земли, границы которой определены в соответствии с федеральными законами».

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Обладатели прав на земельные участки (правообладатели) - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков при их совместном упоминании.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Собственники земельных участков - лица, имеющие земельные участки на праве собственности.

Определение *права собственности* на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Субъекты права собственности - в соответствии со ст.212 ГК РФ «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Право собственности граждан и юридических лиц - в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Платность использования земли - в соотв. со ст.65 ЗК РФ, использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Право аренды земельного участка - временное владение и пользование или временное пользование имуществом за плату (ст.606 ГК РФ).

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, органу государственной власти, органу местного самоуправления на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.

Допущения – это предложения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Ограничительные условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);
- законодательством

4.6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

4.6.1. Теоретические основы затратного подхода в оценке недвижимости

Затратный подход – это тот подход к оценке, который определяет стоимость путем определения нынешней (текущей) стоимости актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического.

Основными этапами при применении данного подхода к расчету оценочной стоимости являются:

- расчет оценочной стоимости земельного участка в предположении, что права на него являются предметом оцениваемой сделки;
- расчет затрат необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки без учета износа;
- определение величины износа улучшений;
- расчет остаточной стоимости улучшений;

- расчет оценочной стоимости оцениваемого объекта (к полученной величине остаточной стоимости необходимо добавить стоимость земельного участка), если права на земельный участок являются предметом оцениваемой сделки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного имущества, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

Первым шагом в затратном подходе является выбор подходящего уровня затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки.

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

Если физически невозможно рассчитать величину затрат на воспроизводства, потому что некоторые виды материалов уже больше не производятся или это нецелесообразно с точки зрения технологического прогресса, в качестве соответствующей базы для расчетов определяются затраты на замещение.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Существуют следующие четыре метода определения текущей стоимости объектов недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- поэтапный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

Метод сравнительной единицы – текущая стоимость выбранной в качестве базы сравнения единицы измерения, умножается на количество единиц в оцениваемом объекте. Единицами измерения могут быть 1 куб. м, 1 кв. м и т.д.

Поэлементный метод заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Сметный метод заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.

Индексный метод состоит в определении на основе Положений о переоценке основных фондов стоимости воспроизводства оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс.

4.6.2. Обоснование использования применяемых методов

В соответствии с п. 20 Приказа Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297 об утверждении федеральных стандартов оценки, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

4.6.3. Отказ от использования затратного подхода

Исходя из сказанного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в рамках настоящего Отчета Оценщик не применял затратный подход.

4.6.4. Теоретические основы доходного подхода

Федеральным стандартом № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, дается следующее определение Доходного подхода:

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

Ниже даны требования к Доходному подходу в редакции ФСО № 1.

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

объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов
- Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования
- Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки
- Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В соответствии с п. 23 ФСО № 7:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости».

Представленный к оценке Объект может и используется в коммерческих целях, т. е. ради извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду.

4.6.5. Обоснование использования применяемых методов

На основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе Оценщик счел возможным применить методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

4.6.6. Теоретические основы сравнительного подхода

Федеральным стандартом № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, дается следующее определение Сравнительного подхода:

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

Ниже даны требования к Сравнительному подходу в редакции ФСО № 1.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения
- Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому
- Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Сравнительный подход исходит из указанного принципа замещения, а получаемая с его помощью стоимость часто называется стоимостью замещения. Методы сравнительного подхода особенно эффективны при существовании активного рынка сопоставимых объектов.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7:

«При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования».

Объектом оценки является нежилое помещение, состоящее из нескольких машиномест, а так же помещения офисного назначения и подсобных помещений

На рынке недвижимости г. Москвы на дату оценки присутствовало достаточное количество выставленных на продажу машиномест, поэтому Оценщик счел возможным использовать доходный подход для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, состоящего из нескольких машиномест.

Что касается расчета нежилых помещений с офисным назначением и подсобных помеще-

ний в рамках сравнительного подхода, оценщик счел возможным отказаться от использования данного подхода, так как на рынке отсутствуют сведения о продаже нежилых помещений, большая часть которых состоит из вспомогательных (тамбуры, лестницы, лифты и т.п.).

Часть 5 «Оценка недвижимого имущества»

6.1. Определение рыночной стоимости помещения: подвал пом. I ком. 47-49, цоколь пом. II ком. 41-43, назначение: нежилое, площадь: 81,6 кв.м, условный номер: 77-77-12/012/2005-874, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7 сравнительным подходом

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно принимаются следующие шаги:

- ✓ изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- ✓ корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- ✓ согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже имущественных комплексов и свободных земельных участков, расположенных в Самаре, в районе расположения оцениваемого объекта.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок машиномест в г. Москва в ЦАО, оценщик отобрал по 4 (четыре) аналога для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, состоящего из нескольких машиномест.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких “средних” критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м

Обоснование выборы единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- ✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.
- ✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- ✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- ✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Таблица 1 Объекты аналоги, отобранные для расчета рыночной стоимости земельного участка методом сравнительного анализа

Описание аналогов					
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение					
Город	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Район	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Якиманка	ЦАО/р-н Даниловский	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Замоскворечье
Адрес	Москва, пер. Большой Строченовский, д.7	г. Москва, 2-й Казачий пер., 4С1	г. Москва, Дербеневская наб., 11	г. Москва, Мытная ул., 7с1	г. Москва, Мытная ул., 7с1
Технические характеристики					
Общая площадь, кв.м.	81,6	15	19,5	15,4	24,1
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение объекта	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Состояние помещения	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
		https://www.cian.ru/sale/commercial/139492039/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149489547/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149723296/	https://www.cian.ru/sale/commercial/148955421/

Введение и обоснование корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объектов-аналогов требуют введения корректировок, учитывающих:

Объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору не применялась

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании данных о ценах зарегистрированных сделок. Однако эта информация является «закрытой». Наиболее доступны сведения о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Поправка на торг учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. В очень редких случаях цена предложения совпадает с суммой сделки, в такой ситуации корректировка равна 0%. Для корректного введения корректировки на торг использовались данные полученные от специалиста АН (АН "Apple Real Estate", Варвара, 8(915)015-93-85), согласно которым корректировка на торг варьируется от 5 до 10%.

Исходя из этого Оценщик счел возможным взять скидку на торг для всех объектов-аналогов в размере -9%.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта недвижимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

6.1.1. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 81,6 кв. м, состоящее из нескольких машиномест¹⁵

Табл. 19. Определение рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки					
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, \$ с НДС		-	-	-	-
Цена предложения, руб. с НДС		2 899 000	4 500 000	3 000 000	5 000 000
Площадь, кв.м.	81,6	15	19,5	15,4	24,1
Цена предложения 1 кв.м., руб. с НДС		193 267	230 769	194 805	207 469
Корректировка на дату предложения					
<i>Условия продажи (предложения)</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		193 267	230 769	194 805	207 469
Корректировка на торг					
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,91	0,91	0,92	0,91
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		175 873	210 000	179 221	188 797
Корректировка на местоположение					
<i>Административный округ</i>	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Якиманка	ЦАО/р-н Даниловский	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Замоскворечье
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		175 873	210 000	179 221	188 797
Корректировка на различие физических характеристик					
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	81,6	15,0	19,5	15,4	24,1
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		175 873	210 000	179 221	188 797

¹⁵ В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Характеристика внутреннего состояния	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Корректировка, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 873	210 000	179 221	188 797
Удельный вес аналога		0,2433	0,2433	0,2701	0,2433
Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения, руб./кв.м. с учетом НДС (округленно)	188 200				
Рыночная стоимость машиноместа в подвале №26, общей площадью 13,4 руб. с учетом НДС (округленно)	2 521 880				
Рыночная стоимость машиноместа в подвале №27, общей площадью 13,6 руб. с учетом НДС (округленно)	2 559 520				
Рыночная стоимость машиноместа в подвале №28, общей площадью 13,6 руб. с учетом НДС (округленно)	2 559 520				
Рыночная стоимость машиноместа в цоколе №26, общей площадью 13,6 руб. с учетом НДС (округленно)	2 559 520				
Рыночная стоимость машиноместа в цоколе №27, общей площадью 13,7 руб. с учетом НДС (округленно)	2 578 340				
Рыночная стоимость машиноместа в цоколе №28, общей площадью 13,7 руб. с учетом НДС (округленно)	2 578 340				
Рыночная стоимость нежилого помещения в целом, руб. с учетом НДС (округленно)	15 357 120				

6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопреде-

ленная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в хорошем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, то для расчета Объекта оценки Оценщик использовал **метод прямой капитализации**.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$\text{ПВД} = \text{A1} * \text{S1} + \text{A2} * \text{S2} + \dots + \text{Ai} * \text{Si},$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ai - ставка арендной платы с i-й площади;

Si - размер i-й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{Ки})$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ки - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОПР},$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = \text{O}_{\text{ни}} + \text{O}_{\text{с}} + \text{O}_{\text{з}} + \text{O}_{\text{к}} + \text{O}_{\text{у}} + \text{O}_{\text{к}},$$

где:

O_{ни} - налог на имущество;

O_с - расходы на страхование имущества;

O_з - платежи за права землепользования;

- O_k – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;
 O_y - расходы на управление;
 O_k - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$V = \frac{NOI}{Ry},$$

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Расчет рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 575,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II – комнаты 2, 4, с 10 по 12, 23; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 35, 35а, 35б, 36; этаж 2, помещение IX – комната 25; этаж 5, помещение XII – комната 26; этаж 8, помещение XV – комната 13; этаж 9, помещение XVI – комнаты с 2 по 9, 9а, с 11 по 15, 15б, 15в, 15г, 15д, адрес объекта: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, условный номер 77-77-11/149/2012-650

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет и в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

Согласно данным, полученным от заказчика, Объект улучшения на дату оценки используется в качестве офисных и вспомогательных помещений, где только 17,3% можно использовать в качестве аренды офисных помещений.

6.3. Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

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

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Определение ставки аренды

		Описание аналогов				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение						
Город	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Район	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Даниловский	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Замоскворечье
Адрес	Москва, пер. Большой Строченовский, д.7	Летниковская ул., 6АС10	ул. Щипок, 13С1	Шлюзовая наб., 6С4	Шлюзовая наб., 6С1	Шлюзовая наб., 6С4
Метро (удаленность от метро)	Павелецкая (1 мин.пешком)	Павелецкая (7 мин.пешком)	Павелецкая (7 мин.пешком)	Павелецкая (10 мин.пешком)	Павелецкая (10 мин.пешком)	Павелецкая (8 мин.пешком)
Технические характеристики						
Общая площадь, кв.м.	98,9 кв. м арендопригодная площадь из 575,5	15,8	33,6	104	108	191
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Тип помещения	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Тип здания	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Этаж/Этажность	2 этаж	1 этаж	3 этаж	1/9		
Доступ в помещение	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение	внутриквартальная	внутриквартальная	внутриквартальная	внутриквартальная	внутриквартальная	внутриквартальная
Состояние помещения	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
Собственник		Юр. лицо	Юр. лицо	Юр. лицо	Юр. лицо	Юр. лицо
Налогообложение		с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Наличие НДС		да	да	да	да	да
Эксплуатационные расходы	включены в ставку	не включены в ставку	включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	включены в ставку

Описание аналогов						
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Контактная информация:		https://www.cian.ru/rent/commercial/152064148/	http://www.cian.ru/rent/commercial/1247880	https://www.cian.ru/rent/commercial/152604485/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153169906/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153335723/
Расчет рыночной стоимости Объекта оценки						
Наименование	Объект оценки	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена аренды, руб./кв.м./год		14 316	13 884	14 000	14 000	14 000
Корректировка на наличие НДС						
НДС, 18%	нет	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		12 132	11 766	11 864	11 864	11 864
Корректировка на условия финансирования						
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		12 132	11 766	11 864	11 864	11 864
Корректировка на торг						
Коэффициент корректировки		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		11 768	11 413	11 508	11 508	11 508
Корректировка на местоположение						
Административный округ	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Даниловский	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Замоскворечье	ЦАО/р-н Замоскворечье
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Описание аналогов						
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		11 768	11 413	11 508	11 508	11 508
Метро (удаленность от метро)	Павелецкая (1 мин.пешком)	Павелецкая (7 мин.пешком)	Павелецкая (7 мин.пеш- ком)	Павелецкая (10 мин.пешком)	Павелецкая (10 мин.пешком)	Павелецкая (8 мин.пешком)
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		11 768	11 413	11 508	11 508	11 508
Линия застройки, с которой осуществля- ется вход в помещение	внутриквартальная	внутриквар- тальная	внутриквар- тальная	внутрикварталь- ная	внутриквар- тальная	внутрикварталь- ная
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		11 768	11 413	11 508	11 508	11 508
Корректировка на различие физи- ческих характеристик						
Общая площадь, кв.м.	-	15,8	33,6	104,0	108,0	191,0
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		11 768	11 413	11 508	11 508	11 508
Доступ в помещение	общий	общий	общий	общий	общий	общий
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год		11 768	11 413	11 508	11 508	11 508
Характеристика внутреннего состояния	стандартный ре- монт	стандартный ремонт	стандарт- ный ремонт	стандартный ре- монт	стандартный ремонт	стандартный ре- монт

Описание аналогов						
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		11 768	11 413	11 508	11 508	11 508
<i>Эксплуатационные расходы</i>	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	включены в ставку
<i>Корректировка</i>		1,14	1,00	1,14	1,14	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м./год</i>		13 420	11 410	13 120	13 120	11 510
Сумма корректировок по модулю		31,0	3,0	17,0	17,0	3,0
		<i>0,031</i>	<i>0,250</i>	<i>0,056</i>	<i>0,056</i>	<i>0,250</i>
Удельный вес аналога		0,04820	0,38880	0,08710	0,08710	0,38880
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		556	4 436	1 143	1 143	4 475
Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения, руб./кв.м./год		11 844				

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

Размер недозагрузки объектов коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу.

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Согласно данным, полученным от заказчика, Объект улучшения на дату оценки используется в качестве офисных и вспомогательных помещений, где только 17,3% можно использовать в качестве аренды офисных помещений.

Таким образом, недозагрузка для данного объекта оценки составила 82,7%

Анализ и определение расходов

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Рыночные ставки аренды принятые к расчетам включают НДС и включают операционные (фиксированные (постоянные)) расходы. Для определения чистого операционного дохода ставки аренды были очищены от данных расходов.

Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т. д.

6.4. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Методы определения ставки капитализации:

- метод определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (кумулятивный метод);
- метод рыночной выжимки (экстракции);
- экспертный метод (по данным участников рынка, публикуемым в открытых источниках).

В рамках настоящего Отчета ставка капитализации была определена экспертным методом.

Согласно оценочному порталу <https://ocenshiki-i-ekspertry.ru/indicators-2/84-stavka-kapitalizacii-dlya-proizvodstvenno-skladskih-pomeshenij-v-procentah> ставка капитализации составляет 10,6%.

6.5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов
Определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 575,5 кв. м

Сдаваемая площадь объекта	575,7
Арендная ставка, руб./кв.м./год	11 844
Доход от сдачи в аренду, руб.	6 818 591
Потенциальный валовой доход, руб.	6 818 591
Расчет действительного валового дохода	
Коэффициент недозагрузки	0,827
Потери от недозагрузки, руб.	5 593 706
Действительный валовой доход, руб.	1 170 146
Расчет чистого операционного дохода	
Операционные расходы	15%
Операционные расходы	175 522
Чистый операционный доход, руб.	1 345 668
Ставка капитализации, %	10,60
Рыночная стоимость, руб. без НДС	12 694 981
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)	14 980 078

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

14 980 078 (Четырнадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч семьдесят восемь) рублей (с учетом НДС)

Расчет рыночной стоимости помещения: подвал пом. I ком. 1-6, 9-11, 13, назначение: нежилое, площадь: 139,5 кв.м, условный номер 77-77-12/012/2005-872, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7 в рамках доходного подхода.

Согласно выше сделанным расчетом, рыночная стоимость 1 кв. м офисных помещений с подсобными помещениями составила 26 030 рублей / кв. м с учетом НДС и округления.

Согласно документам и визуального осмотра объекта оценки, оцениваемый объект является относится к техническим помещениям, обслуживающие гаражные помещения, т.е. не являются арендопригодными. Таким образом, Оценщик счел возможным ввести корректировку. Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2016 (издание четвертое под ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2016) табл. 66, стр. 212, корректировка составила -78%.

Таким образом, рыночная стоимость помещения: подвал пом. I ком. 1-6, 9-11, 13, назначение: нежилое, площадь: 139,5 кв.м, условный номер 77-77-12/012/2005-872, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7 составляет $(26\ 030 - (26\ 030 * 78\%)) * 139,5 = 798\ 861$ рублей с учетом НДС и округления.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

798 861 (Семьсот девяносто восемь тысяч восемьсот шестьдесят один) рубль (с учетом НДС)

6.6. Согласование результатов оценки

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$\tilde{N} = \sum \tilde{N}_i \times \hat{E}_i,$$

где:

S – итоговая величина стоимости объекта, руб.;

S_i – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

K_i – весовые коэффициенты каждого из подходов (сумма $\sum K_i = 1$).

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки).

Описанными выше различными методами в рамках сравнительного и доходного подходов Оценщику удалось найти два ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования описано в методике А. Шаскольского, опубликованной в статье «Согласование результатов оценки с учетом неопределенностей исходных данных», автор статьи - С.Н.Краснощеков.¹⁶

Для расчета весов использованных методов были проделаны следующие вычисления:

- ✓ построение матрицы (таблицы) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✓ определение суммы баллов каждого подхода;
- ✓ определение суммы баллов всех используемых подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов рассчитывается расчетный вес подхода в процентах;
- ✓ округление расчетных весов подходов в целях использования данных весов для согласования.

¹⁶ Источник информации: http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Рыночная стоимость объекта недвижимости определится, как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, и составит на дату оценки:

Результаты оценки помещения, назначение: нежилое, общая площадь 575,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II – комнаты 2, 4, с 10 по 12, 23; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 35, 35а, 35б, 36; этаж 2, помещение IX – комната 25; этаж 5, помещение XII – комната 26; этаж 8, помещение XV – комната 13; этаж 9, помещение XVI – комнаты с 2 по 9, 9а, с 11 по 15, 15б, 15в, 15г, 15д, адрес объекта: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, условный номер 77-77-11/149/2012-650, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Сравнительный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Доходный подход	14 980 078 (Четырнадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч семьдесят восемь) рублей (с учетом НДС)
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	
14 980 078 (Четырнадцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч семьдесят восемь) рублей (с учетом НДС)	

Результаты оценки Помещения: подвал пом. I ком. 1-6, 9-11, 13, назначение: нежилое, площадь: 139,5 кв.м, условный номер 77-77-12/012/2005-872, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Сравнительный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Доходный подход	798 861 (Семьсот девяносто восемь тысяч восемьсот шестьдесят один) рубль (с учетом НДС)

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

798 861 (Семьсот девяносто восемь тысяч восемьсот шестьдесят один) рубль (с учетом НДС)

Результаты оценки Помещения: подвал пом. I ком. 47-49, цоколь пом. II ком. 41-43, назначение: нежилое, площадь: 81,6 кв.м, условный номер: 77-77-12/012/2005-874, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)
Сравнительный подход	15 357 120 (Пятнадцать миллионов триста пятьдесят семь тысяч сто двадцать) рублей (с учетом НДС)
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в разделе 7.5 Отчета)

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

15 357 120 (Пятнадцать миллионов триста пятьдесят семь тысяч сто двадцать) рублей (с учетом НДС)

Источник: рассчитано ООО «САЭС»

Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки»

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на «20» января 2017 года рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Большой Строченовский, д. 7, составляла:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 575,5 кв.м., номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II – комнаты 2, 4, с 10 по 12, 23; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 35, 35а, 35б, 36; этаж 2, помещение IX – комната 25; этаж 5, помещение XII – комната 26; этаж 8, помещение XV – комната 13; этаж 9, помещение XVI – комнаты с 2 по 9, 9а, с 11 по 15, 15б, 15в, 15г, 15д, адрес объекта: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7, условный номер 77-77-11/149/2012-650	руб.	14 980 078
2	Помещения: подвал пом. I ком. 1-6, 9-11, 13, назначение: нежилое, площадь: 139,5 кв.м, условный номер 77-77-12/012/2005-872, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7	руб.	798 861
3	Помещения: подвал пом. I ком. 47-49, цоколь пом. II ком. 41-43, назначение: нежилое, площадь: 81,6 кв.м, условный номер: 77-77-12/012/2005-874, адрес: Москва, пер. Большой Строченовский, д.7	руб.	15 357 120

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Генеральный директор ООО «САЭС»

м.п.

Шкапа А.О.

Оценщик I категории ООО «САЭС»

Глонь Е.А.

Часть 7 «Перечень используемых материалов»

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО № 3).
5. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
6. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
8. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»
9. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ"
10. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
11. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993
12. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. -М.: Дело, 1995
14. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001.
15. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от «29» июля 1998 года
16. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от «26» октября 2002 года
17. Федеральный закон «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26 декабря 1995 года
18. Федеральный закон «О внесении изменений в федеральный закон «Об акционерных обществах» и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации» № 7-ФЗ от 5 января 2006 года
19. Федеральный закон о государственной судебной-экспертной деятельности в Российской Федерации» № 73-ФЗ от «31» мая 2001 года
20. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от «30» мая 2005 года
21. Приказ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» № 256 от 20 июля 2007 года, зарегистрировано в Минюсте РФ № 10040 от «22» августа 2007 года
22. Приказ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» № 255 от 20 июля 2007 года, зарегистрировано в Минюсте РФ № 10045 от «23» августа 2007 года
23. Приказ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» №254 от 20 июля 2007 года, зарегистрировано в Минюсте РФ № 10009 от «20» августа 2007 года
24. Приказ Минэкономразвития от 22 октября 2010 года № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4)
25. Приказ Минэкономразвития от 4 июля 2011 года № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок проведения, требования к экспертному заключению и порядок его утверждения» (ФСО № 5)»
26. Приказ Минэкономразвития от 7 ноября 2011 года № 628 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)»
27. Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Административного регламента по исполнению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной функции уполномоченного органа в случае, предусмотренном пунктом 3 статьи 77 Федерального закона «Об акционерных обществах» № 168 от «07» мая 2010 года
28. Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Положения о порядке

- подготовки заключений по отчетам об оценке предприятия должника или имущества должника - унитарного предприятия либо имущества должника – акционерного общества, более двадцати пяти процентов голосующих акций которого находится в государственной или муниципальной собственности» №166 от «07» мая 2010 года
29. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом. Приказ «О признании утратившими силу приказа Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 03 мая 2005г. № 134 «Об утверждении порядка организации экспертизы отчетов об оценке и определении полномочий территориальных органов Агентства по оформлению заключений государственного финансового контрольного органа и актов проверки соблюдения лицензионных требований и условий» и приказа Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 30 декабря 2005г. № 390 «Об утверждении изменений к приказу Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 03 мая 2005г. № 134 «Об утверждении порядка организации экспертизы отчетов об оценке и определении полномочий территориальных органов Агентства по оформлению заключений государственного финансового контрольного органа и актов проверки соблюдения лицензионных требований и условий» № 184 от «09» октября 2007 года
 30. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом. Приказ «Об утверждении порядка проведения экспертизы отчетов об оценке» № 185 от «09» октября 2007 года
 31. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом. Приказ «Об особенностях подготовки решений, связанных с реализацией федеральным агентством по управлению федеральным имуществом полномочий собственника федерального имущества» №186 от «09» октября 2007 года
 32. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом. Приказ «О временном порядке осуществления федеральным агентством по управлению федеральным имуществом полномочий государственного финансового контрольного органа» № 187 от «09» октября 2007 года
 33. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом. Приказ «О подготовке решений, связанных с реализацией Федеральным агентством по управлению государственным имуществом полномочий собственника федерального имущества» № 273 от «23» сентября 2009 года
 34. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом. Приказ «Об утверждении Порядка рассмотрения отчетов об оценке при реализации Росимуществом полномочий собственника федерального имущества» № 272 от «23» сентября 2009 года
 35. Верховный суд Российской Федерации. Постановление «О судебной экспертизе по уголовным делам» от «21» декабря 2010 года №28
 36. Коростелев С.П. Определение НЭИ при оценке недвижимости. <http://www.ocenchik.ru/method/realty/685/>
 37. Коростелев С.П. УПВС и РСС или к вопросу о методах оценки недвижимости <http://www.valnet.ru/m7-221.phtml>
 38. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997
 39. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Из-во «МКС», 2007
 40. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.- СПб.: Питер, 2001
 41. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009г.- 432 с.
 42. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. –М.: Маросейка, 2009г.- 416 с.
 43. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М.: «Дело ЛТД», 1995.- 480 с.
 44. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполитиграфиздата, 1994. – 231 с.
 45. Коростелев С.П. Проблемы оценки для целей возмещения убытков при изъятии земельных участков. <http://www.soosibir.ru/etc.htm?id=185>
 46. Коростелев С.П. Кризис жанра или опять к вопросу оценки недвижимости. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=249&Id=2862&search=%CA%EE%F0%E%F1%F2%E5%EB%E5%E2%20%D1.%CF>.
 47. Микерин Г.И., Козлова О.И. Стоимость корпорации: оценка и управление (о дискуссии по

базовым

ПОНЯ-

тиям)<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=188&Id=2525&search=%CC%E8%EA%E5%F0%E8%ED>

48. Артеменков А.И., Михайлец В.В. Неоклассические и постнеоклассические перспективы в теории оценки стоимости.<http://ssrn.com/author=806294>

Документы Заказчика

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве**

Дата выдачи: " 24 08. 2005 г.

Документы-основания: Инвестиционный контракт от 15.03.2002; Соглашение от 17.04.2003; Дополнительное соглашение от 25.05.2003 к Инвестиционному контракту от 15.03.2002; Акт приема законченного строительством объекта приемочной комиссией от 30.09.2004; Распоряжение №198-р от 31.01.2005 префекта ЦАО г.Москвы; Протокол распределения офисных помещений между участниками инвестиционного процесса от 21.07.2005.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛКА"
ИНН: 7713230391
Юридический адрес: 141372, г.ХОТЬКОВО СЕРГИЕВО-ПОСАДСКОГО Р-НА МО, ГОРБУНОВСКАЯ ТКАЦКАЯ ФАБРИКА, АДМИНИСТРАЦИЯ
Зарегистрировано: 11.10.1999г., Г.МОСКВА, Св-во № 964.367
ОГРН: 1025005330063

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. СТРОЧЕНОВСКИЙ Б., д.7
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 139,5 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/012/2005-872

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 24 08. 2005 года
сделана запись регистрационный № 77-77-12/012/2005-872

Регистратор _____

Теп В.В. _____

77 АВ 896223

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " " 20 НОЯ 2006 г.

Документы-основания: Инвестиционный контракт от 15.03.2002; Соглашение от 17.04.2003;
Дополнительное соглашение от 25.05.2003 к Инвестиционному
контракту от 15.03.2002; Акт приемки законченного строительством
объекта приемочной комиссией от 30.09.2004; Распоряжение №198-р
от 31.01.2005 префекта ЦАО г.Москвы; Протокол распределения
офисных помещений между участниками инвестиционного процесса
от 21.07.2005.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛКА"
ИНН: 7713230391
Место нахождения: 141372, г.ХОТЬКОВО СЕРГИЕВО-
ПОСАДСКОГО Р-НА МО,
Зарегистрировано: 11.10.1999г., г.МОСКВА,
Свидетельство № 964.367 ОГРН: 1025005330063

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пер. СТРОЧЕНОВСКИЙ Б., д.7
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 81,6 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/012/2005-874

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

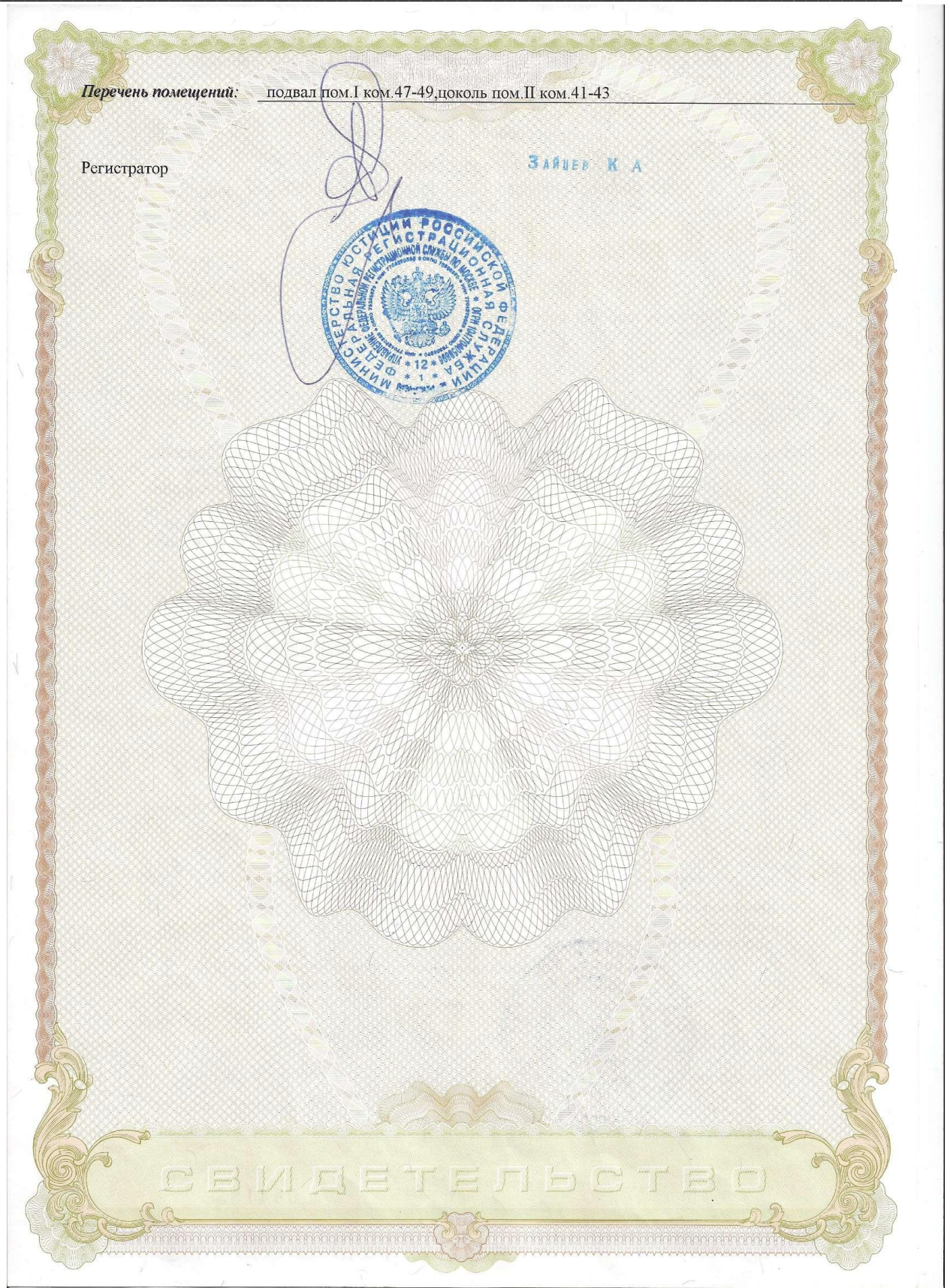
20 НОЯ 2006 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 24 " августа 2005 года сделана запись регистрации № 77-77-12/012/2005-874

20 НОЯ 2006 г. внесены изменения по заявлению № 77-77-12/015/2006-931

Регистратор **ЗАЙЦЕВ К.А.**

Серия 77 АД 004186

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, в. 1408, 2006 г., уровень "А"




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

10 АВГ 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • Инвестиционный контракт от 15.03.2002; Соглашение от 17.04.2003; Дополнительное соглашение от 25.05.2003 к Инвестиционному контракту от 15.03.2002; Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 30.09.2004; Распоряжение №198-р от 31.01.2005 префекта ЦАО г.Москвы; Протокол распределения офисных помещений между участниками инвестиционного процесса от 21.07.2005. Договор купли-продажи от 14.06.2006 с Соловьевой Л.Р.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛКА", ИНН: 7713230391, ОГРН: 1025005330063, дата гос.регистрации: 11.10.1999, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 504201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Сергиево-Посадский р-н, г. Хотьково, ул. Горбуновская, д. 2

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 575,5 кв.м, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение II - комнаты 2, 4, с 10 по 12, 23; этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 6, 6а, 11, 12, 35, 35а, 35б, 36; этаж 2, помещение IX - комната 25; этаж 5, помещение XII - комната 26; этаж 8, помещение XV - комната 13; этаж 9, помещение XVI - комнаты с 2 по 9, 9а, с 11 по 15, 15б, 15в, 15г, 15д, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Большой Строченовский, д.7

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/149/2012-650

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" июня 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-11/149/2012-650

Регистратор Герасимов И. В.
М.П. (подпись)



77-АО 221292 

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист № 1, всего листов 2

Дата 23 апреля 2012 г.

....., кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45-286-002-000163790-0003

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение цокольный этаж, 1, 2, 5, 8, 9

1.3. Общая площадь помещения 575,5 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Большой Стрешневский
Номер дома	7	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения жилищное
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане цск.этаж пом.II ком.2,4,10-12,23, Этаж 1 пом.III ком.1-4,4а,4б,5,6а,11,12,35,35а,35б,36, Этаж 2 пом.IX ком.25, Этаж 5 пом.XII ком.26, Этаж 8 пом.XV ком.13, Этаж 9 пом.XVI ком.2-9,9а,11-15,15б,15г,15д

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание: Дата последней инвентаризации - 16.03.2011 г.; Достоверные характеристики помещения: Количество комнат - 47; Сведения о перепланировке (реконструкции) помещения, выполненной без разрешения - сведения не имеются; Иная информация - Сформированное помещение входит в состав жилого объекта под шиф. № 45-286-002-000163790-0002

1.11. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)
(наименование органа или организации)



Начальник отдела технической инвентаризации производственных Управлений Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»
(полное наименование должности) (подпись)




 С.Н. Литвинова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер _____


Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____ 45:286:002:000163790:0003

2. План расположения помещения на этажах

Масштаб 1:1000

Начальника отдела технической инвентаризации производственного Управления Московского городского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» _____

(подпись)



С.Н. Литвинова _____

(подпись)

МП

ПЛАНЫ И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

приложение к кадастровому паспорту

помещения

(один объект недвижимого имущества: здание, сооружение, помещение)

Дата 23 апреля 2012 г.

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45-286-002-000163790-0003

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование _____

Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Замоскворечье
Поселенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Большой Стрешневский
Номер дома	7	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Начальник отдела технической инвентаризации производственного
Управления Московского городского
филиала ФГУП «Ростехинвентаризация –
Федеральное БТИ»

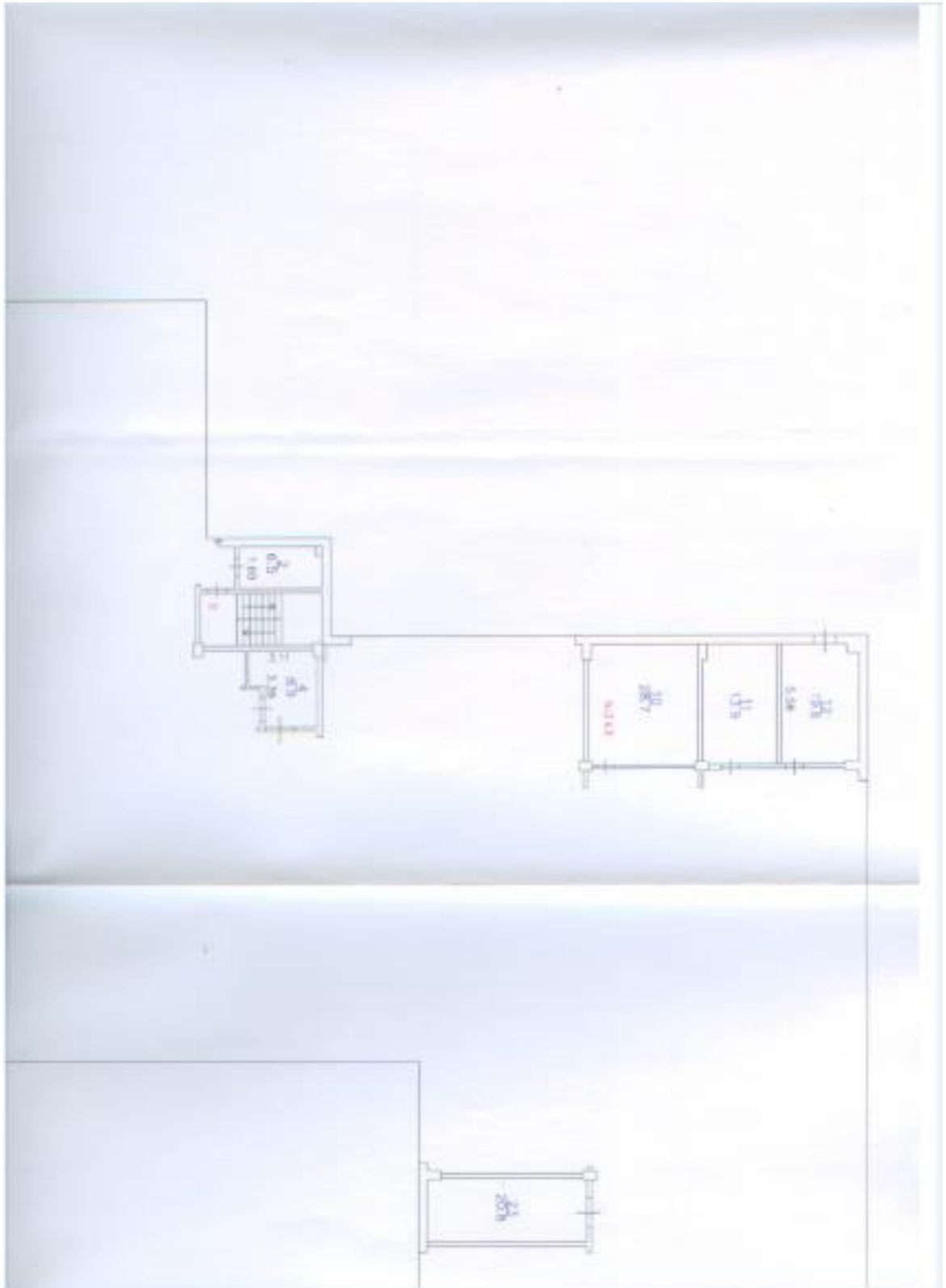
(подпись и личное печатьное удостоверение)

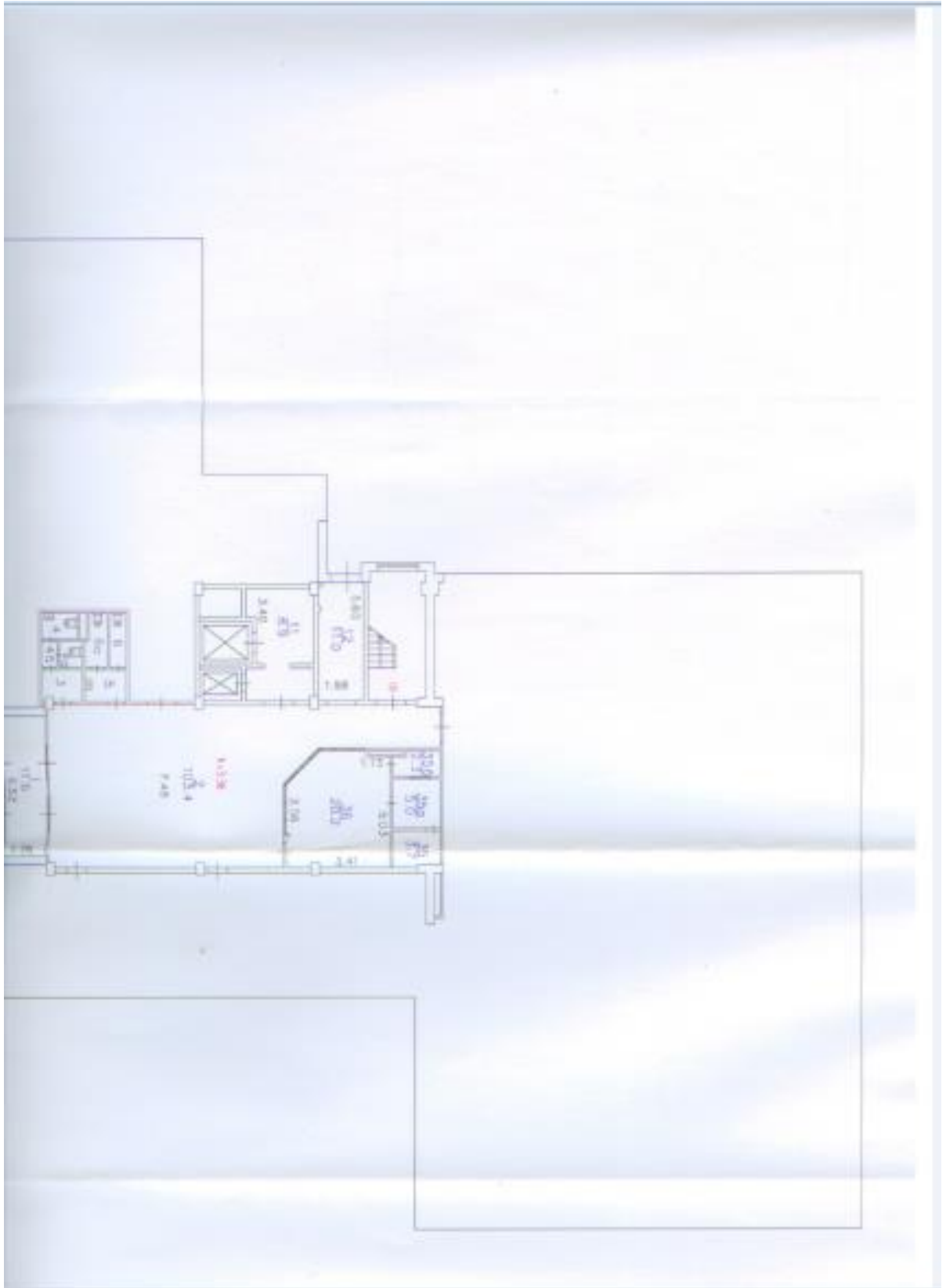


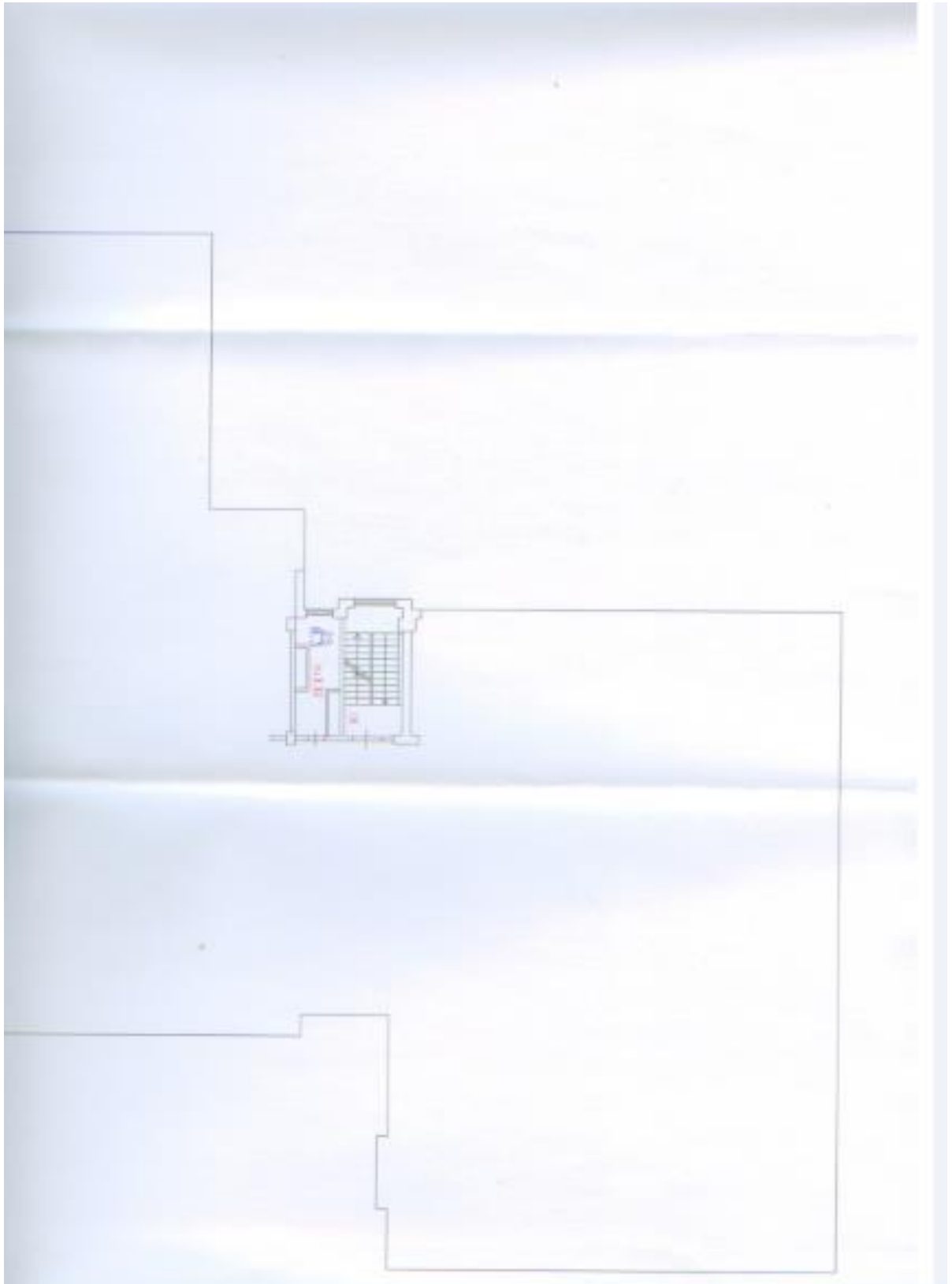
С.Н. Литвинов

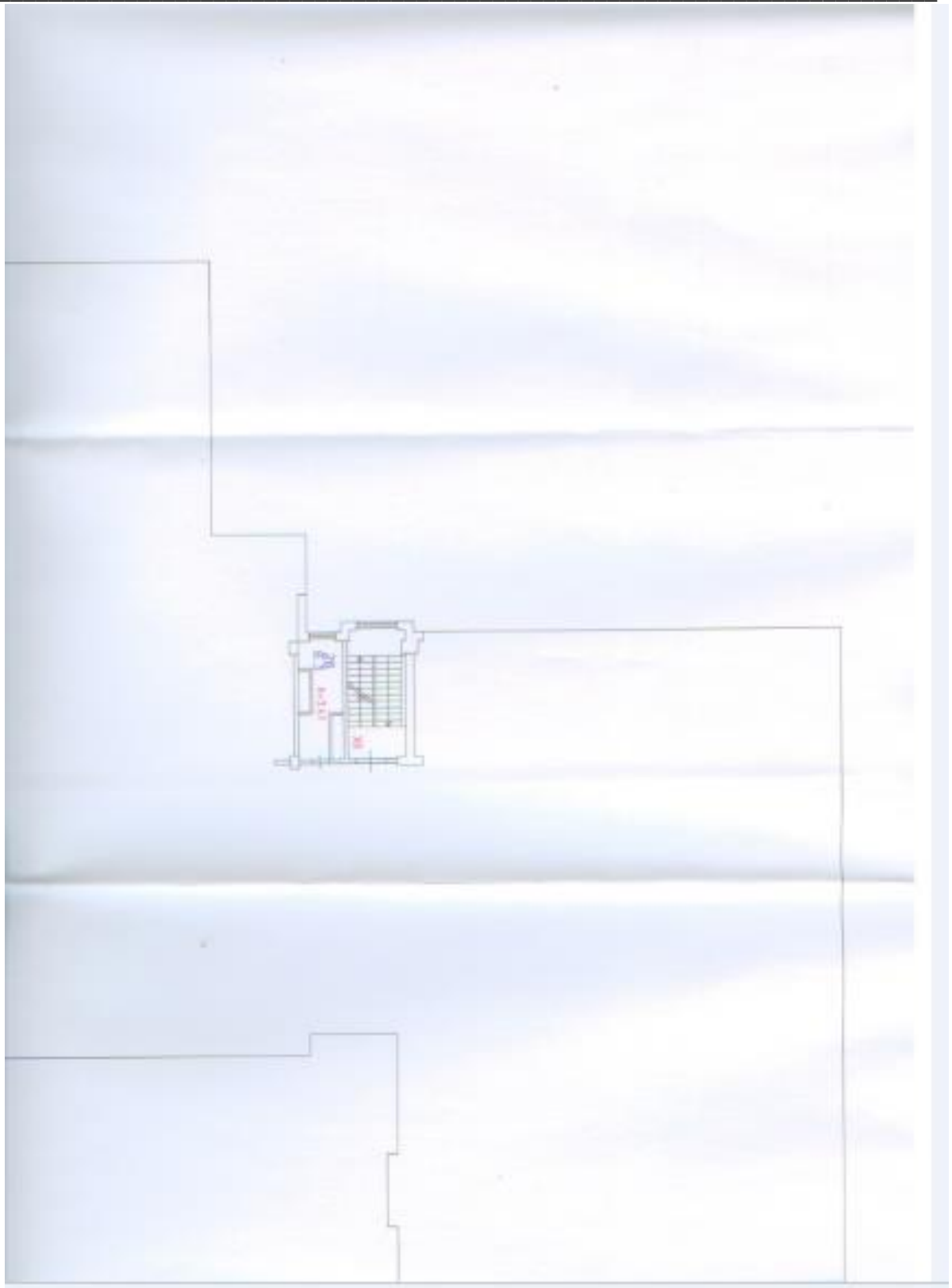
(инициалы, фамилия)

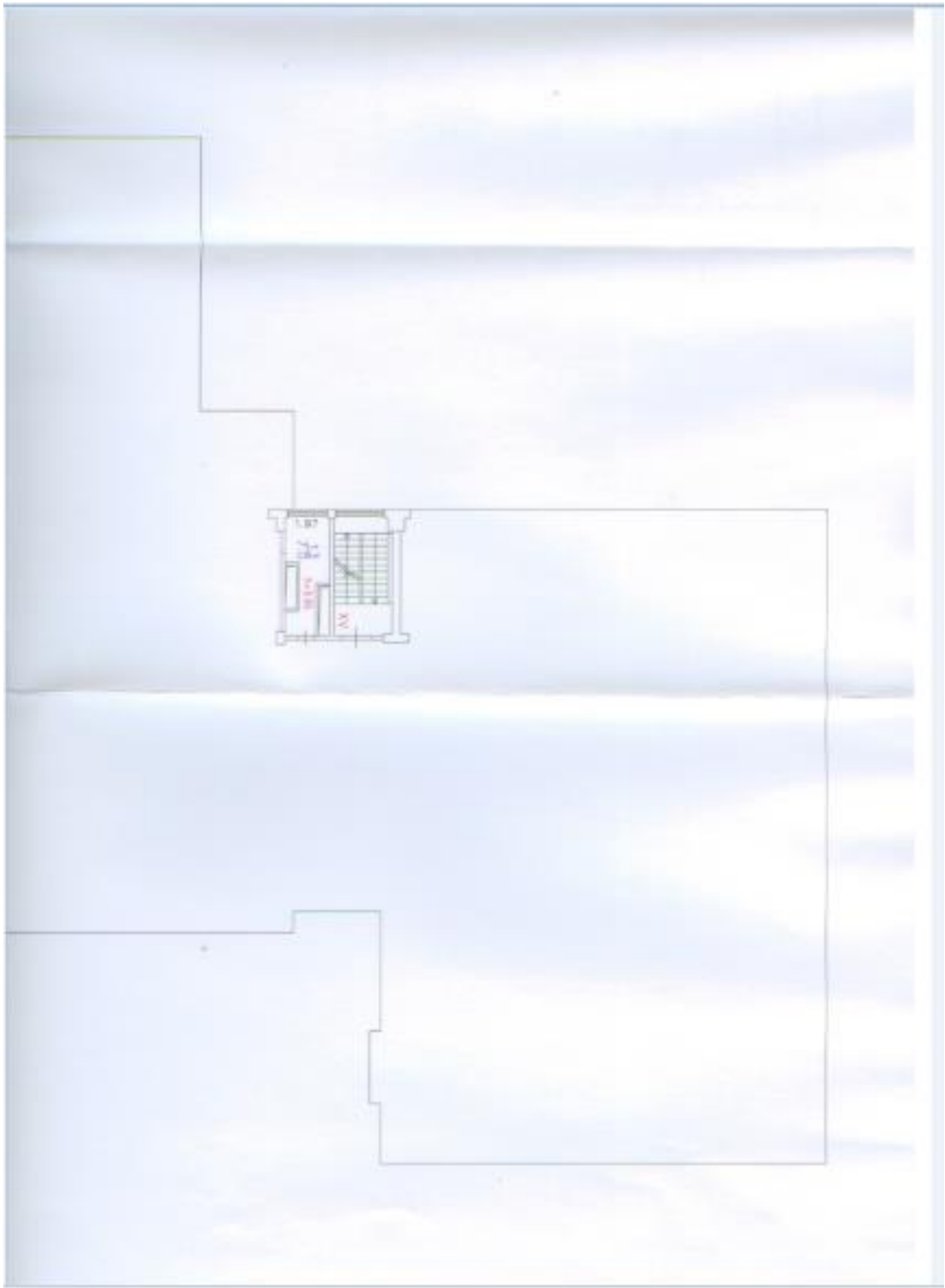


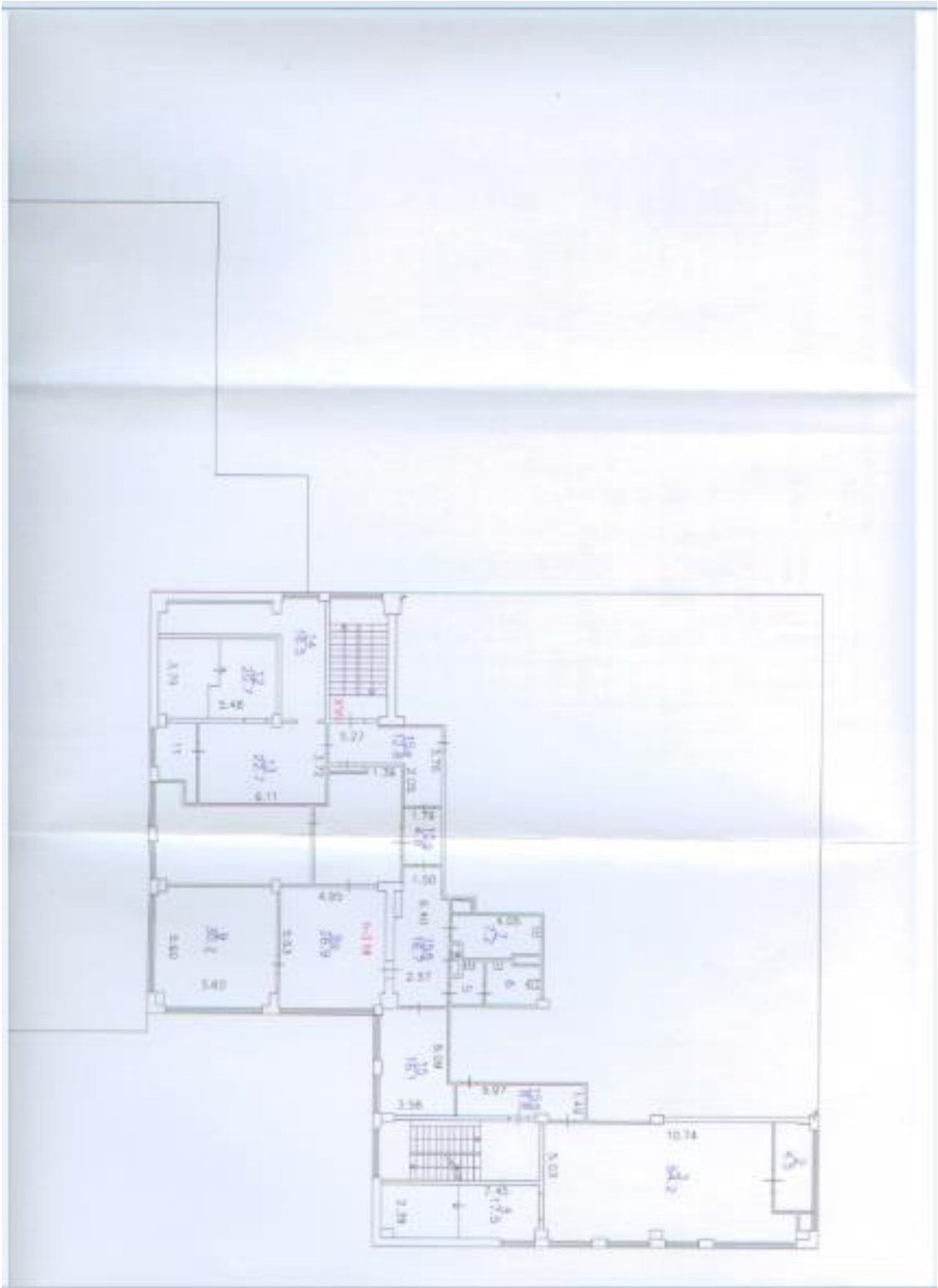










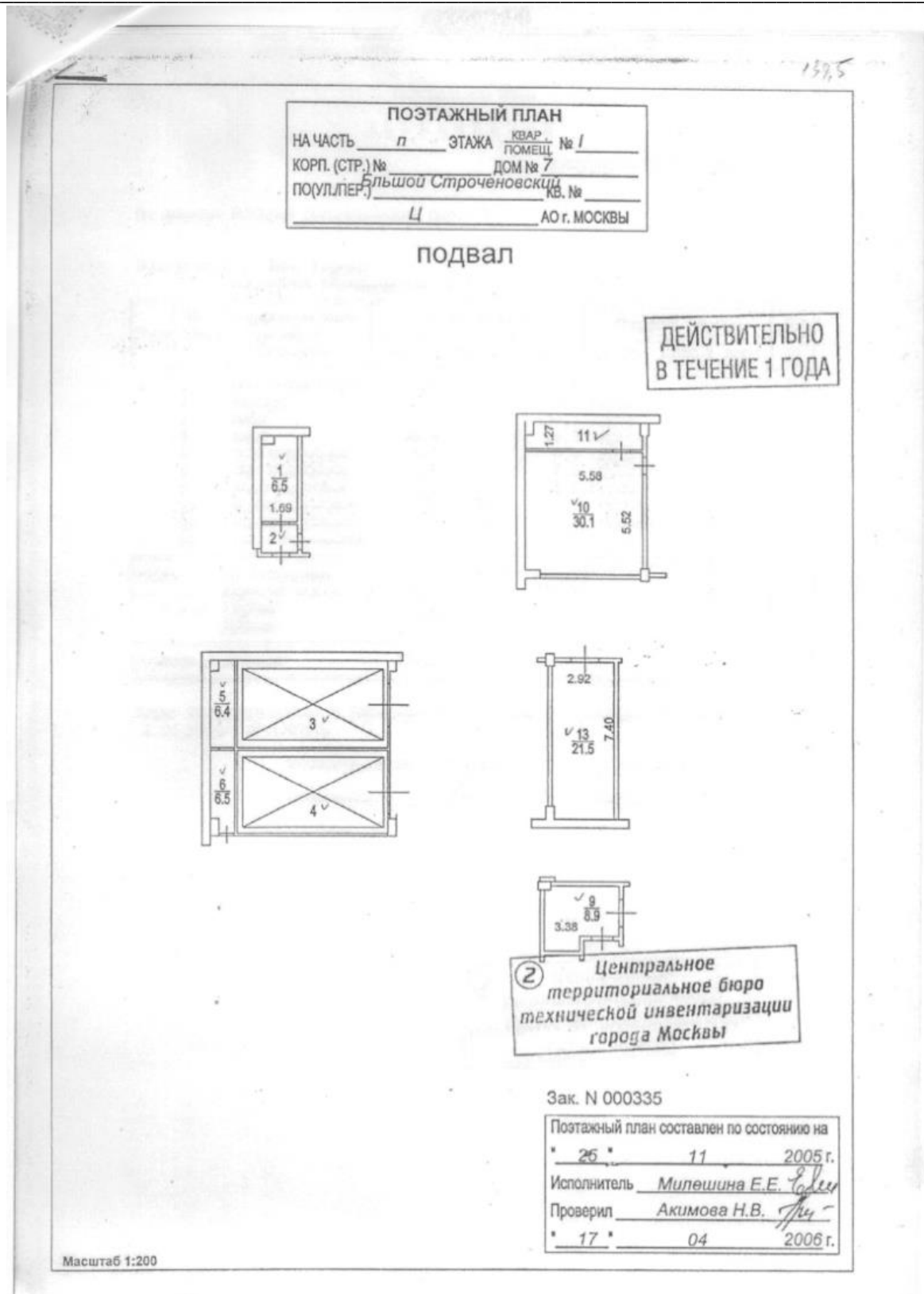


Экспликация к поэтажным планам помещения

Этаж/этажи	Этаж	Номер помещения	Площадь по плану	Назначение частей помещений	Фактическая площадь частей помещений	Площадь			Площадь помещений	Примечание
						общая	эксплуатационная	включенная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	10к.этаж	II	2	подсобное	6,5	6,5		6,5	2,43	
A	10к.этаж	II	4	лифтовой холл	8,9	8,9		8,9	2,43	
A	10к.этаж	II	10	венткамера	28,7	28,7	28,7		2,43	
A	10к.этаж	II	11	насосная	13,9	13,9	13,9		2,43	
A	10к.этаж	II	12	насосная	19,6	19,6	19,6		2,43	
A	10к.этаж	II	23	техническое	20,8	20,8		20,8	2,43	
Итого по помещению II:						98,4	62,2	36,2		
Итого по этажу 10к.этаж:						98,4	62,2	36,2		
A	I	III	1	тамбур	11,6	11,6		11,6	3,36	
A	I	III	2	вешалница	103,4	103,4		103,4	3,36	
A	I	III	3	коридор	2,8	2,8		2,8	3,36	
A	I	III	4	уборная	2,6	2,6		2,6	3,36	
A	I	III	4а	уборная	1,3	1,3		1,3	3,36	
A	I	III	4б	коридор	1,0	1,0		1,0	3,36	
A	I	III	5	умывальная	2,9	2,9		2,9	3,36	
A	I	III	6	уборная	2,0	2,0		2,0	3,36	
A	I	III	6а	уборная	2,6	2,6		2,6	3,36	
A	I	III	11	лифтовой холл	8,9	8,9		8,9	3,36	
A	I	III	12	тамбур	11,0	11,0		11,0	3,36	
A	I	III	35	подсобное	3,7	3,7		3,7	3,36	
A	I	III	35а	кабинет	5,0	5,0	5,0		3,36	
A	I	III	35б	коридор	2,3	2,3		2,3	3,36	
A	I	III	36	кабинет	20,2	20,2	20,2		3,36	
Итого по помещению III:						181,3	25,2	156,1		
Итого по этажу I:						181,3	25,2	156,1		
A	2	IX	25	подсобное	8,3	8,3		8,3	3,32	
Итого по помещению IX:						8,3		8,3		
Итого по этажу 2:						8,3		8,3		
A	5	XII	26	подсобное	8,3	8,3		8,3	3,41	
Итого по помещению XII:						8,3		8,3		
Итого по этажу 5:						8,3		8,3		
A	8	XV	13	подсобное	7,0	7,0		7,0	3,05	
Итого по помещению XV:						7,0		7,0		
Итого по этажу 8:						7,0		7,0		
A	9	XVI	2	венткамера	4,5	4,5	4,5		2,98	
A	9	XVI	3	венткамера	54,2	54,2	54,2		2,98	
A	9	XVI	4	венткамера	17,5	17,5	17,5		2,98	

А	Ф	XVI	5	узенький	2,3	2,3		2,3	2,98
А	Ф	XVI	6	уборная	4,6	4,6		4,6	2,98
А	Ф	XVI	7	подсобное	7,2	7,2		7,2	2,98
А	Ф	XVI	8	шкаф	1,1	1,1		1,1	2,98
А	Ф	XVI	9	кабинет	30,7	30,7	30,7		2,98
А	Ф	XVI	9а	кабинет	26,9	26,9	26,9		2,98
А	Ф	XVI	11	венткамера	4,1	4,1	4,1		2,98
А	Ф	XVI	12	венткамера	20,7	20,7	20,7		2,98
А	Ф	XVI	13	венткамера	22,7	22,7	22,7		2,98
А	Ф	XVI	14	венткамера	16,5	16,5	16,5		2,98
А	Ф	XVI	15	кабинет	16,1	16,1	16,1		2,98
А	Ф	XVI	15б	коридор	8,8	8,8		8,8	2,98
А	Ф	XVI	15а	коридор	16,7	16,7		16,7	2,98
А	Ф	XVI	15г	коридор	12,8	12,8		12,8	2,98
А	Ф	XVI	15в	коридор	4,8	4,8		4,8	2,98
Итого по помещению XVI:					272,2	272,2	272,2	58,3	
Итого по этажу Ф:					272,2	272,2	272,2	58,3	
Всего за помещением:					575,5	575,5	575,5	274,2	





81,6

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	<u>п</u>	ЭТАЖА	КВАР. ПОМЕЩ. № <u>1(34,35,47,48,49)</u>
КОРП. (СТР.) №			ДОМ № <u>7</u>
ПОУЛ. ПЕР.	<u>Большой Строченовский</u>		КВ. №
<u>Ц</u>		АО г. МОСКВЫ	

подвал

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

13 ✓ 34 14.5
14 ✓ 35 14.7

26 27 26
✓ 49 ✓ 48 ✓ 47
13.6 13.6 13.4

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Зак. N 000335

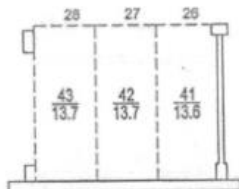
Позтажный план составлен по состоянию на		
25	11	2005 г.
Исполнитель <u>Милешина Е.Е.</u>		
Проверил <u>Акимова Н.В.</u>		
17	04	2006 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ ц ЭТАЖА КВАР. ПОМЕЩ. № III(41,42,43)
КОРП. (СТР.) № _____ ДОМ № 7
ПОУЛ. ПЕР. Большой Строченовский кв. № _____
Ц _____ АО г. МОСКВЫ

цокольный этаж

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Зак. N 000335

Поэтажный план составлен по состоянию на
* 19 * 12 * 2005 г.
Исполнитель Милешина Е.Е.
Проверил Акимова Н.В.
* 17 * 04 * 2006 г.

Масштаб 1:200

Центральное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Большой Строченовский пер., 7

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи
Последнее обследование 25.11.2004

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота	
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	1	пом. техническое	6,5		6,5				263	
	2	тамбур	2,2		2,2					
	3	лифт	25,3		25,3					
	4	лифт	25,5		25,5					
	5	пом. подсобное	6,4		6,4					
	6	пом. подсобное	6,5		6,5					
	9	холл лифтовой	8,9		8,9					
	10	пункт тепловой	30,1	30,1				прочая		
	11	пункт тепловой	6,6	6,6				прочая		
	13	пом. техническое	21,5		21,5					
	Итого по помещению			139,5	36,7	102,8				
	----- Нежилые всего			139,5	36,7	102,8				
	в т.ч. Гаражи			102,8		102,8				
Прочие			36,7	36,7						
Площадь с летними			139,5							

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
2.11.2004г. N 1007404.

Экспликация на 1 странице

17.04.2006 г.

Исполнитель

Л.Н. Чимерина

Чимерина Л.Н.

2006.4.000335

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

81,6

Центральное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Большой Строченовский пер., 7

стр. 1

Помещение N I Тип: Гаражи
Последнее обследование 25.11.2004

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
п	34	машиноместо № 13	14,5	14,5		гараж.			263
	35	машиноместо № 14	14,7	14,7		гараж.			
	47	машиноместо № 26	13,4	13,4		гараж.			
	48	машиноместо № 27	13,6	13,6		гараж.			
	49	машиноместо № 28	13,6	13,6		гараж.			
Итого по помещению			69,8	69,8					
----- Нежилые всего			69,8	69,8					
в т.ч. Гаражи			69,8	69,8					
Площадь с летними			69,8						

Помещение N II Тип: Гаражи
Последнее обследование 9.12.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
ц	41	машиноместо № 26	13,6	13,6		гараж.			243
	42	машиноместо № 27	13,7	13,7		гараж.			
	43	машиноместо № 28	13,7	13,7		гараж.			
Итого по помещению			41,0	41,0					
----- Нежилые всего			41,0	41,0					
в т.ч. Гаражи			41,0	41,0					
Площадь с летними			41,0						
Итого			110,8	110,8					
----- Нежилые всего			110,8	110,8					
в т.ч. Гаражи			110,8	110,8					
Площадь с летними			110,8						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
2.11.2004г. N 1007404.

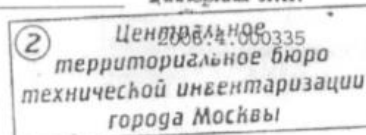
Экспликация на 1 странице

17.04.2006 г.

Исполнитель

Лы

Иверина Л.Н.



Рыночная информация

Объекты-аналоги для гаражей

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/139492039/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Полянка > 2-й Казачий переулок Новый поиск

♥ гараж Просмотров: всего 284, за сегодня 4 P Платное 10 ноя, 18:33

Москва, район Якиманка, 2-й Казачий пер., 4С1
[Показать на карте](#)

М. Полянка, 3 мин. пешком
М. Добрынинская, 5 мин. пешком
М. Серпуховская, 5 мин. пешком

2 899 000 руб.
193 267 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 925 772-86-60, +7 495 772-86-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Об объекте

Тип:	машиноместо
Площадь:	15 м ²
Статус:	собственность
Тип парковки:	подземная

Дополнительно

- вода
- отопление
- электричество
- автоматические ворота
- видеонаблюдение
- въезд по пропускам
- круглосуточная охрана

Продается машино-место в ЖК "Римский дом". Подземный паркинг. Площадь м/м - 15.0 кв.м (место под большую машину). Профессиональная круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Собственность, все документы готовы к сделке, АГЕНТУ БОНУС ГАРАНТИРОВАН.



РЕКЛАМА

Скидка 5% на покупку квартиры!
ЖК бизнес-класса в ЗАО на старте продаж! Паркинг, охрана. Рассрочка 0%.
Тел.: (499) 110-59-08

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/149489547/>

📍 гараж
Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 11

Показать на карте
М Павелецкая, 22 мин. пешком

4 500 000 руб.
230 770 руб. за м², продажа

📧 Следить за изменением цены

+7 495 913-66-68, +7 495 913-66-69

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

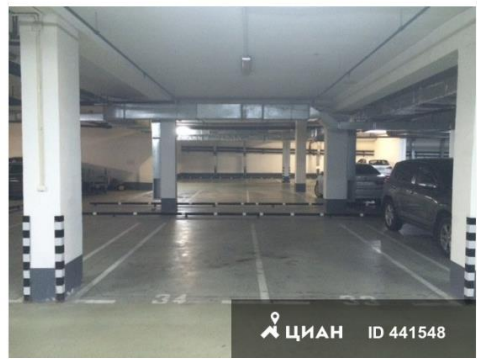
Тип: машиноместо
Площадь: 19,5 м²
Статус: собственность
Название ГСК: БЦ Полпарс
Тип парковки: подземная

Дополнительно

- вода
- отопление
- электричество
- автоматические ворота
- видеонаблюдение
- выезд по пропускам
- круглосуточная охрана

Уникальное Рождественское предложение! Заинтересованному покупателю продавец предоставляет скидку до 0,5 млн. рублей* от цены при условии выхода на сделку до 01 февраля 2017 года! Предлагаются машиноместа в подземном паркинге Бизнес-центра (БЦ) класса В+ ПОЛПАРС (Polars) по адресу: Москва, Дербеневская набережная, дом 11, корпус А. Паркинг находится на охраняемой территории БЦ с контрольно-пропускным режимом, что обеспечит сохранность транспортного средства. Машиноместа удобно расположены недалеко от выхода/въезда из паркинга, напротив лестницы и лифта в здание. Машиноместа по своим размерам и расположению позволяют парковать транспортные средства любых габаритов, в том числе внедорожники и автомобили представительского класса. Паркинг отапливается в холодное время года, электрифицирован, освещён и оборудован системами вентиляции, пожаротушения, колесотбойниками, дорожными знаками и разметкой. Паркинг ежедневно убирается и обслуживается управляющей компанией БЦ (стоимость обслуживания - 4тр/месяц). Размер налога на имущество - 75тр/год (2016 год). Машиноместо в подземном паркинге не только обеспечит комфортные условия транспортному средству, но и сэкономит деньги на платную городскую парковку. С 26.12.2015 на прилегающих к БЦ ПОЛПАРС улицах: Дербеневская набережная, Дербеневская улица, 1-й Дербеневский переулок, 2-й Дербеневский переулок, 3-й Дербеневский переулок, Жуков проезд, 1-й Кожевнический переулок, 2-й Кожевнический переулок, 4-й Кожевнический переулок, Летниковская улица и иных, введена система платной городской парковки. Со 2 декабря 2016 года парковочный абонемент стоит от 15тр/месяц до 30тр/месяца и от 150тр/год до 300тр/год!! Кроме того, машиноместо, является надёжной инвестицией и может принести ежемесячную арендную плату около 15тр. При покупке сразу двух машиномест, юридическое оформление документов и оплата госпошлины за государственную регистрацию перехода права собственности к покупателю, в подарок. * и ** укажите подробности у продавца

Просмотров: всего 127, за сегодня 2 Платное вчера, 14:40



ЦИАН ID 441548



г. Лобня, ул. Батарейная, д. 8
16-ти этажный 4-х секционный монолитно-кирпичный жилой дом. Рядом ж/д станция. Акция: скидка до 15%, рассрочка, ипотека.
Тел.: (495) 737-44-37

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте



Город-событие на Рублёвке!
Старт продаж! Квартиры от 1,9 млн р. 15 минут до м. Славянский бульвар. В январе скидка до 25%!
Тел.: (495) 432-04-99

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте



Город-парк «Первый Московский»
Квартиры от 3,9 млн руб. С отдельной и без. Киевское ш., 7 км. Новая Москва. М. «Саларьево». Школы, дет. сада.
Тел.: (495) 255-29-25

РЕКЛАМА

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/149723296/>

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

👤 0 Ввод



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК

+ Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Серпуховская > Мытная улица

Новый поиск

📍 гараж
Москва, район Замоскворечье, Мытная ул., 7с1

Показать на карте
М Серпуховская, 9 мин. пешком

3 000 000 руб.
194 806 руб. за м²

📧 Следить за изменением цены

+7 926 207-02-81, +7 916 600-84-84

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Тип: машиноместо
Площадь: 15,4 м²
Статус: собственность
Тип парковки: подземная

Дополнительно

- вода
- отопление
- электричество
- автоматические ворота
- видеонаблюдение
- выезд по пропускам
- круглосуточная охрана
- подвал/погреб

Начаров Сергей ответит Вам на все вопросы .
Предлагается к продаже два машиноместа (семейные) в ЖК "Английский квартал" на -2 уровне.
Цена 3 000 000 рублей за одно место.

Просмотров: всего 133, за сегодня 2 Платное 30 янв, 15:51



«Переделано Ближнее»
Квартиры от 4,4 млн руб. С отдельной и без. Боровское шоссе, 8 км. Метро в 2017 г.
Тел.: (495) 255-38-25

РЕКЛАМА

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/148955421/>

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Серпуховская > Мытная улица

Новый поиск

📍 гараж
Москва, район Замоскворечье, Мытная ул., 7с1
Показать на карте
М Серпуховская, 9 мин. пешком

5 000 000 руб.
207 469 руб. за м², продажа
🔔 Следить за изменением цены



+7 915 455-55-52
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 24,1 м²
Название ГСК: ЖК «Английский квартал»

Дополнительно
• вода • электричество
• отопление

Предлагается на продажу м/м в ЖК 'Английский Квартал'.
Расположение - выезд.
В собственности.
Звоните, все расскажем.
Срочно!

Просмотров: всего 156, за сегодня 3 **Платное** 2 сен, 11:25

Объекты-аналоги для офисных помещений

www.cian.ru Аренда офиса г. Москва, м. Павелецкая, Летниковская улица д. 6АС10 - база ЦИАН, объявление №152064148

Объявленные то: Яндекс Документы, необ Единый квалифи. Конвертировать Smallpdf.com - бе Поправка на про Купить офисные

📍 офис
Москва, район Замоскворечье, Летниковская ул., 6АС10
Показать на карте
М Павелецкая, 10 мин. пешком

18 850 руб. в месяц
14 316 руб. за м² в год, включая НДС
🔔 Следить за изменением цены

+7 495 641-51-55, +7 906 035-17-37
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 15,8 м²
Этаж: 3 из 4
Состояние: офисная отделка

О здании
Тип здания: бизнес-центр
Участок: в собственности
Категория: действующий

СРОЧНО! Сдается помещение под офис площадью 15,8 кв.м. в реконструированном 4-х-этажном административном здании по адресу: Летниковская улица, дом 6А, стр. 11, 3 этаж; в 6 мин. пешком от стм. Павелецкая (радиальная). Здание расположено в одном из ведущих деловых центров столицы районе Замоскворечье. В арендную ставку включен НДС.

Просмотров: всего 331, за сегодня 2 12 дек, 13:13

РЕКЛАМА
Готовые офисы в Парке Мира
Европейский бизнес-квартал. 7 мин до м. Алексеевская. 3 км до СК. Акция:
Офисы 29,8 м2 от 6,99 млн руб.
Тел.: (495) 266-45-05

www.cian.ru Сдается офис Шлюзовая наб. д. 6С4, г. Москва, м. Павелецкая - база ЦИАН, объявление №152604485

Объявленные то: Яндекс | Документы, нео | Единый квалифи | Конвертировать | Smallpdf.com - бе | Поправка на про | Купить офисные

3 мин. пешком от Бауманская

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Павелецкая > Шлюзовая набережная

Новый поиск

офис
Москва, район Замоскворечье, Шлюзовая наб., 6С4
Показать на карте
Павелецкая, 11 мин. пешком

121 334 руб. в месяц
14 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены


+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 104 м²
Этаж: 1 из 5

О здании
Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 104 м²

Торг возможен! Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: 1 место на наземной стоянке, стоимостью 8500 рублей.



ЦИАН ID 380137

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел PRO

ЖК LIFE-Ботанический сад РЕКЛАМА

www.cian.ru Сдаю офис Шлюзовая наб. д. 6С1, г. Москва, м. Павелецкая - база ЦИАН, объявление №153169906

Объявленные то: Яндекс | Документы, нео | Единый квалифи | Конвертировать | Smallpdf.com - бе | Поправка на про | Купить офисные

офис
Москва, район Замоскворечье, Шлюзовая наб., 6С1
Показать на карте
Павелецкая, 10 мин. пешком

126 000 руб. в месяц
14 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены


+7 495 213-80-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 108 м²
Этаж: 4 из 5
Высота потолков: 300 м
Планировка: смешанная
Состояние: офисная отделка

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 108 м²
Участок: 0 сот.
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Отопление: центральное

Сдается в аренду офисное помещение на четвертом этаже пятиэтажного административного здания. Отличная транспортная доступность, десять минут пешком от станции метро Павелецкая. Площадь помещения 108 кв.м включает в себя 4 комнаты 14-36 кв.м. Кондиционеры. Гардероб. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Парковка 8500 руб/мес, из расчета 1 м/м на 100 кв.м. Лот: 95142



ЦИАН ID 133080

ЖК LIFE-Ботанический сад РЕКЛАМА
Нежилищные помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.
Тел.: (499) 112-27-31

Город-парк «Первый Московский» РЕКЛАМА
Квартиры от 3.9 млн руб. С отделкой и без. Киевское ш., 7 км. Новая Москва, М. "Саларьево". Школы, дет. сады.

www.cian.ru Аренда офиса Шлюзовая наб. д. 6С4, г. Москва м. Павелецкая - база ЦИАН, объявление №15335723

Объявленные то: Яндекс Документы, неос Единый квалифи Конвертировать Smallpdf.com - бе Поправка на пр Купить офисные

офис Просмотров: всего 12, за сегодня 0 3 фев, 00:50

Москва, район Замоскворечье, Шлюзовая наб., 6С4
[Показать на карте](#)
Павелецкая, 8 мин. пешком

126 000 – 222 834 руб. в месяц
14 000 руб. за м² в год, включая: НДС, операционные расходы

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	108 – 191 м ²
Этаж:	2 из 5
Планировка:	кабинетная

О здании

Тип здания:	бизнес-центр
Класс:	В
Общая площадь:	191 м ²
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В. Сдаётся под офис блок (5 комнат) на 2-м этаже площадью 191 кв.м. Стандартная офисная отделка. Кондиционер (сплит). Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС включен. Шлюзовая набережная, д. 6 к4, 8 минут пешком от метро Павелецкая. ЛОТ 117818

Квартiry в ЖК «Левобережный» РЕКЛАМА
Квартiry от 3,2 млн руб. Развитая инфраструктура. Крытый паркинг на 600 мест. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-64-21

Проектная декларация на рекламируемом сайте

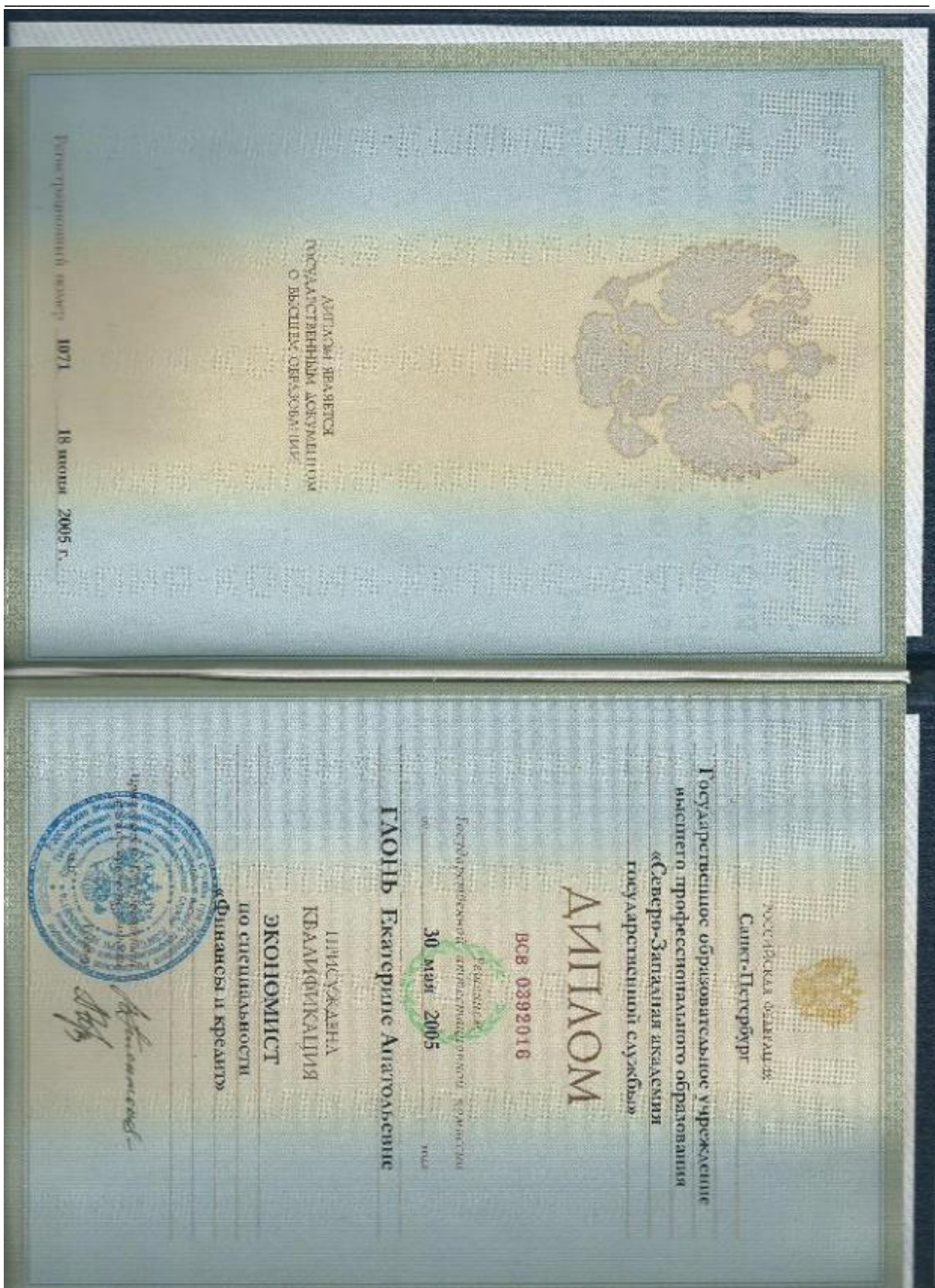
Элитный комплекс клубных домов «Садовые кварталы». РЕКЛАМА
Новые корпуса от 350 тыс руб. за м2. ЦАО, Хамовники. Рассрочка 0% до 2 лет. Ввод 2-й очереди 3 кв.2017г.
Тел.: (499) 322-31-35

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Квартiry в ЖК «Одинцово-1» РЕКЛАМА
Квартiry комфорт-класса от 2,3 млн руб. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-69-00

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Документы Оценщика



Фамилия, имя, отчество ГЛОНЬ Екатерина Анатольевна		
Дата рождения 12 января 1981 года		
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании выдан в 1998 году		Санкт-Петербург
Институциональные испытания прошла Поступила(а) в 1998 году в Калужский государственный педагогический университет им. К.Э. Циолковского (очная форма)		Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ»
Завершена(а) обучение в 2005 году в Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Северо-Западная академия государственной службы»* (очная форма)		ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет		№ ВСВ 0392016
Направление, специальность Финансы и кредит		1071 (регистрационный номер)
Специализация Оценка собственности		18 июня 2005 (дата выдачи)
Курсовые работы: Малый бизнес: зарубежный опыт и проблемы становления в России, <i>хорошо</i> Межбюджетные отношения, <i>удовлетворительно</i> Статистический анализ потребления населения, <i>удовлетворительно</i> Ипотечная система и ипотечные банки в России, <i>отлично</i> Оценка недвижимого имущества на примере магазина, <i>хорошо</i>		Решением Государственной аттестационной комиссии
Практика: Производственная, 4 недели, <i>хорошо</i> Преддипломная, 8 недель, <i>хорошо</i>		от 30 мая 2005 года
Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по направлению подготовки (специальности), <i>хорошо</i> Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: «Особенности оценки недвижимого имущества в целях залога», 12 недель, <i>хорошо</i>		признана квалификация ЭКОНОМИСТ по специальности «Финансы и кредит»
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.		Ректор  Декан  Секретарь 
Предоставлен см. на обороте		
Другими содержится количество листов		Лист №1



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» ноября 2014г.
Дата выдачи свидетельства

№ 575
Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГЛОНЬ ЕКАТЕРИНА АНАТОЛЬЕВНА

Калужская область, г. Калуга
Паспорт 29 01 №322440 выдан Отделом внутренних дел Московского округа г. Калуги
14.01.2002г.

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

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

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



125057, Москва, ул. Пасечная, д. 4а | (495) 775-66-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-66-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2093/16
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2093/16 от 07.04.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Столичное агентство экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115142, г. Москва, Коломенская набережная, дом 18, кв. 140
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «13» апреля 2016 г. по «12» апреля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</i> <i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:</i> <i>- нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;</i> <i>- нарушения договора на проведение оценки.</i> <i>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.04.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 07.04.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Заместитель Генерального директора по
корпоративному управлению на основании
доверенности №000013/ДО-28 от 19.10.2015г.

М.П. (Итаев А.Л.)
«07» апреля 2016г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Столичное агентство экспертизы
собственности»
Генеральный директор на основании Устава

М.П. (Итаев А.О.)
«07» апреля 2016г.



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2063/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2063/16 от 28.03.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>Глонец Екатерина Анатольевна</i>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<i>г. Калуга, ул. Герцена, д. 3, кв. 76</i>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<i>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</i>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</i>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<i>16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п 4.3 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<i>с «10» апреля 2016 г. по «09» апреля 2017 г.</i>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба</i> <i>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования:</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 20.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 28.03.2016г.</i>

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№0496/15-ЛЮ-2 от 10.04.2015г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Глонец Екатерина Анатольевна

(Глонец Е.А.)

«28» марта 2016г.

