



ЕвроФинанс

300041, г. Тула, ул. Тургеневская, д. 42

Тел./факс +7 (4872) 75-14-02

тел. 8-905-114-62-20

E-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №04/611/2153

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – Нежилое здание, площадь 23,8 кв.м, кадастровый №77:03:0002002:1025, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Метрогородок, ул.Лосиноостровская, д.30а, строен.1

Заказчик: Финансовый управляющий Новахова Г.Г. Зайцев Александр Николаевич

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 19 июля 2019 года

Дата составления Отчета: 01 августа 2019 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №04/611/2153 от 19 июля 2019 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объекта оценки:

- Нежилое здание, площадь 23,8 кв.м, кадастровый №77:03:0002002:1025, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Метрогородок, ул.Лосиноостровская, д.30а, строен.1, и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объектов недвижимого имущества.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	1 206 589р.
Доходный	634 148р.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 19.07.2019 г.,

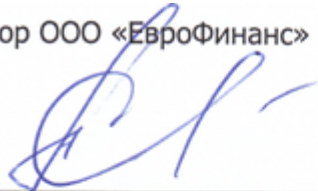
Рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

920 000 (Девятьсот двадцать тысяч) рублей.

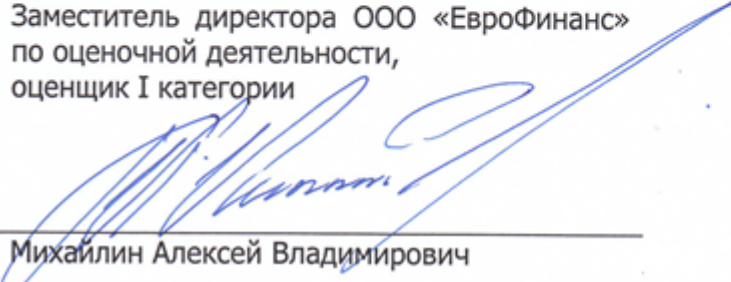
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

Директор ООО «ЕвроФинанс»


Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории


Михайлин Алексей Владимирович

«01» августа 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки:

- Нежилое здание, площадь 23,8 кв.м, кадастровый №77:03:0002002:1025, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Метрогородок, ул.Лосиноостровская, д.30а, строен.1.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 2.1. настоящего Отчета об оценке. Копии документов, содержащих такие характеристики, приведены в Приложении 3 к Отчету об оценке «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки: право собственности.

Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки: не зарегистрированы.

Собственник Объекта оценки: Новахов Геннадий Гаврилович.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Предоставление информации о величине рыночной стоимости Объекта оценки, необходимой для целей принятия управленческих решений. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки: 19.07.2019 г.

Срок проведения оценки: с 19.07.2019 г. по 01.08.2019 г.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
2. Оценщик исходит из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта оценки на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.
6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщику, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.



7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
Общие положения.....	3
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.....	3
СОДЕРЖАНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Последовательность определения стоимости Объекта	6
1.2. Основные положения об оценке Объекта	6
1.3. Сведения об Исполнителе	7
1.4. Сведения об Оценщике	7
1.5. Вид определяемой стоимости	8
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.7. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных.....	10
1.8. Заявление Оценщика	10
1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	10
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Характеристика объекта оценки.....	12
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА	14
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	14
3.2. Основная классификация нежилых помещений, принятая в международной практике....	15
3.3. 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	18
3.3.1. Политическая ситуация в РФ в 2018 г.	18
3.3.2. Основные итоги политического и социально-экономического развития РФ в 2018 г.	19
3.3.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому относится Объект оценки	21
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона	22
3.4.1. Офисная недвижимость	24
3.4.2. Торговая недвижимость.....	26
3.4.3. Складская недвижимость.....	30
3.4.4. Гостиничная недвижимость	31
3.5. Анализ рынка Объекта оценки	34
3.6. Анализ ликвидности Объекта оценки.....	35
3.7. Анализ наиболее эффективного использования	36
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
4.1. Выбор подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.....	38
4.2. Расчет рыночной стоимости Объекта методами сравнительного подхода.....	39
4.2.1. Выбор сопоставимых объектов и расчет стоимости	41
4.3. Расчет рыночной стоимости Объекта методами доходного подхода	47
4.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки.....	58
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	62
ГЛОСАРИЙ.....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С ИНФОРМАЦИЕЙ О СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в табл. «Основные положения об оценке Объекта».

Таблица 1. Основные положения об оценке Объекта

Положение	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта:	Договор №04/611/2153 от 19 июля 2019 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» и Финансовым управляющим Новахова Геннадия Гавриловича Зайцевым Александром Николаевичем
Точное описание Объекта:	Нежилое здание, площадь 23,8 кв.м, кадастровый №77:03:0002002:1025, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Метрогородок, ул.Лосиноостровская, д.30а, строен.1
Собственник Объекта оценки:	Новахов Геннадий Гаврилович
Реквизиты Заказчика оценки:	Финансовый управляющий Новахова Геннадия Гавриловича Зайцев Александр Николаевич ИНН 770900119891 СНИЛС 001-023-644-59
Право на Объект оценки:	Право собственности
Документы-основания права на Объект оценки:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 23.01.2014 г.
Остаточная балансовая стоимость Объекта оценки	Отсутствует
Вид стоимости Объекта:	Рыночная стоимость
Период проведения оценки:	19.07.2019 г. – 01.08.2019 г.
Дата осмотра Объекта:	Не проводился в связи с отсутствием доступа к Объекту
Дата определения стоимости:	19.07.2019 г.
Дата составления отчета:	01.08.2019 г.

Положение	Значение
Цели проведения оценки Объекта:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Задачи проведения оценки Объекта:	Предоставление информации о величине рыночной стоимости Объекта оценки, необходимой для целей купли-продажи. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7491R/776/00261/8 от 23 августа 2018 г., выдан АО «АльфаСтрахование». Страховая сумма 5 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2018 г. по 23.08.2019 г. (Копия Полиса приведена в Приложении к настоящему Отчету)

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах приведена в нижеследующей таблице. Иные организации и специалисты в проведении оценки участия не принимали.

Таблица 3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	- диплом Тульского государственного университета №ВСА 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление»; - диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 - свидетельство о повышении квалификации Московской фи-	Главы 1, 2, 3, 4

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
	нансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120 - свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 - удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 - член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №014877-3 от 28 сентября 2018 года - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» от 15.03.2018 г. №005172-2 - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 15.03.2018 г. №005173-1 - гражданская ответственность застрахована АО «АльфаСтрахование» на страховую сумму в 300 000 рублей (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/20590/18 от 19 декабря 2018 года). Срок действия договора страхования с 24.12.2018 г. по 23.12.2019 г. - стаж работы в оценочной деятельности – более 16 лет	

1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем Отчете, согласно условиям Договора №04/611/2153 от 19 июля 2019 г., определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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 форме.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта являются Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2015 г., №721 от 17 ноября 2016 г.:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

Также при проведении оценки были использованы стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 98 от «28» декабря 2016 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года).

При проведении оценки Объекта в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Оценщик обязан использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки);
- 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, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов¹

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	Копия документа №00-00-4001/5082/2018-8900 от 01.02.2018

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки и стандартами Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Исполнитель имеет в своем штате двух Оценщиков, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

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

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полу-

¹ Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

ченные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

9. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объекта оценки представлены в Таблице №5 и определены на основе документов, предоставленных Заказчиком.

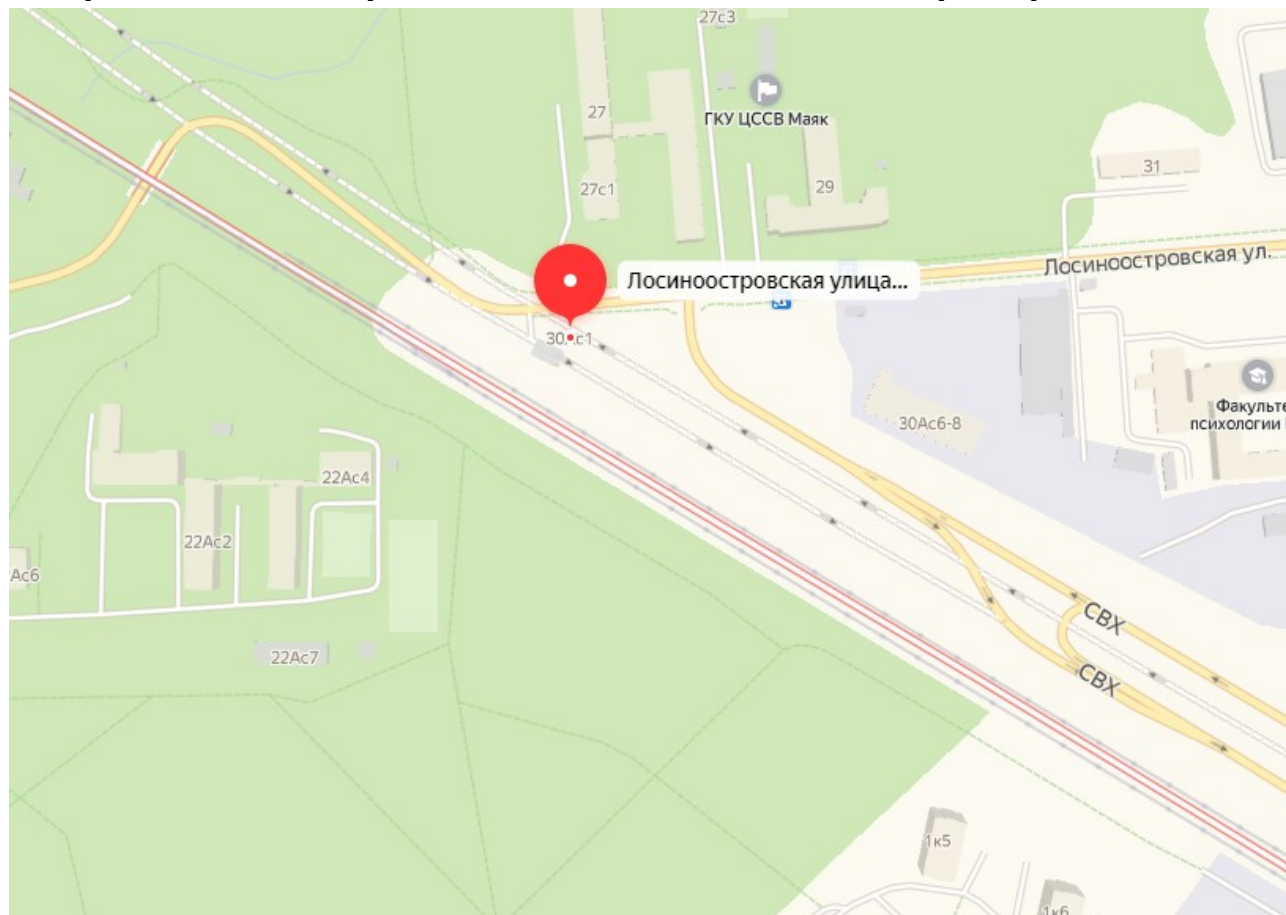
Таблица 5. Описание характеристик оцениваемого объекта

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Нежилое здание
Адрес	г.Москва, р-н Метрогородок, ул.Лосиноостровская, д.30а, строен.1
Кадастровый номер Объекта	77:03:0002002:1025
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	нежилые здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м.	нет данных
Функциональное назначение здания	производственно-складское
Год постройки	1970
Количество этажей в здании	1
Общая площадь здания, кв.м.	23,8
Строительный объем здания, куб.м.	нет данных
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	5 мин.пешком
Удобство подъездных путей (в баллах)	4
Материал наружных ограждений (стен)	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные
Средняя высота потолков, м.	нет данных
Охранное свидетельство	нет
Балансовая стоимость Объекта оценки	отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	1 095 377,39
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	производственно-складское
Площадь Объекта оценки, кв.м.	23,8
Строительный объем Объекта оценки, куб.м	нет данных
Расположение помещения в здании	1 этаж
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	центральное
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное, 220В
Теплоснабжение	присутствует
Вентиляция	приточно-вытяжная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонный пол
Настенное покрытие	окраска
Потолочное покрытие	побелка
Выводы:	оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, требует проведения косметического ремонта

Таблица 6. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки²

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	Копия документа №00-00-4001/5082/2018-8900 от 01.02.2018

Изображение 1. Район расположения Объекта оценки на карте города Москвы



² Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;

- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

3.2.ОСНОВНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРИНЯТАЯ В МЕЖДУНАРОДНОЙ ПРАКТИКЕ

Условно все нежилые помещения по своему функциональному назначению подразделяются на три основные группы: офисные (административные), торговые и производственно - складские объекты. В свою очередь, в каждой подгруппе существует своя классификация, которая помогает структурировать все разнообразие объектов нежилой недвижимости, представленной на рынке по определенным критериям.

Классификация офисных зданий

Класс	Описание
A+	Индивидуальный архитектурный проект, новое строительство конца 90-х гг.; 4-х современная канальная система отопления - вентиляции (HVAC), поднятые полы и подвесные потолки (не менее 2,7 метров "чистой" высоты от пола до потолка), эффективная компоновка несущих конструкций и оконных проемов; Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости, источник бесперебойного питания, автономная резервная система отопления; Профессиональная охрана и 24 часа в сутки система охранной сигнализации и видео наблюдения, ресепшн; Подземный гараж достаточной вместимости и наземная парковка; Профессиональная опытная служба эксплуатации и управления отвечающая международным стандартам; Регистрация договора аренды за счет собственника.
A	Здание - Полностью после реконструкции или новое строительство 90-х г.г. по международным стандартам качества. Коммуникации: 2-х канальная централизованная система отопления и вентиляции, высокая мощность силовых коммуникаций, скоростные лифты, подземный гараж и/или наземная охраняемая парковка, оптоволоконные каналы связи высокой емкости, неограниченное число телефонных линий, современная система пожарной сигнализации и пожаротушения; Отличная круглосуточная служба охраны с видео наблюдением, ресепшн. Профессиональная служба эксплуатации здания; расположение - центр города с удобными подъездными путями и развитой инфраструктурой; прямая официальная аренда с регистрацией договора.
B+	Более капитальный ремонт и высокий уровень отделки, кондиционирование (сплит-система, индивидуальное), подвесные потолки, специализированная охрана 24 часа в сутки, опытная служба управления зданием, достаточный набор дополнительных услуг, охраняемая наземная парковка
B	Косметический ремонт с использованием импортных материалов, возможность установки подвесных потолков, охрана 24 часа в сутки, гибкая пропускная система, имеется служба управления офисным центром, недостаточный уровень услуг и удобств, как правило коридорная система. Удобное расположение.
C+	Класс C + косметический ремонт офиса и/или коридоров и/или входной группы, вахтер - пропускная система
C	К объектам офисной недвижимости класса <C> относятся объекты, где акцент делается в большей степени на функциональное назначение площадей, чем на имидж. К классу также относятся помещения на первых этажах, в подвалах и полуподвалах жилых домов, расположенных во дворах, без выхода на крупные магистрали; а также площади в зданиях НИИ, административных зданиях промышленных предприятий и организаций (которые давно не ремонтировались, имеют старые коммуникации и несовременную систему управления). Имеют принудительную вентиляцию, коридорную систему, как правило далеко от метро, отсутствие охраняемой парковки
D	Здания, нуждающиеся в реконструкции.

Классификация производственно - складских помещений

Класс	Описание
Класс А	Современное складское здание. Одноэтажное здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов. Высокие потолки от 8 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Ровный пол с антипылевым покрытием. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая). Полностью регулируемый температурный режим. Тепловые завесы на воротах. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте. Система центрального кондиционирования и/или система приточно-вытяжной вентиляции. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Офисные площади при складе. Оптико-волоконные телекоммуникации. Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автопоездов. Расположение на центральных магистралях или МКАД, обеспечивающее хороший подъезд.
Класс В.	Капитальное здание, как правило, многоэтажное. Высота потолков от 4,5 до 8 метров. Пол- асфальт или бетон без покрытия. Температурный режим от 10 до 18 С. Пожарная сигнализации и гидрантная система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Офисные помещения при складе. Телекоммуникации- ГТС. Охрана по периметру территории.
Класс С.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 3,5 до 18 метров. Отапливаемое помещение, температура зимой 8-14 С. Пол- асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. Ворота на нулевой отметке, автомашина заходит в внутрь помещения.
Класс D	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара.

Классификация торговых помещений

Класс	Описание
Класс 1	Современные торговые комплексы. Новое строительство конца 90-х гг. Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости, источник бесперебойного питания, автономная резервная система отопления; Профессиональная охрана и 24 часа в сутки система охранной сигнализации и видео наблюдения. Подземный гараж достаточной вместимости и наземная парковка. Профессиональная опытная служба эксплуатации и управления, отвечающая международным стандартам;
Класс 2	Реконструированные здания магазинов (типовых универсамов - универмагов), построенных в 70 - 80 гг.
Класс 3	Помещения магазинов, расположенных в подвальных и на первых этажах жилых и административных зданий, прочие торговые помещения.

3.3.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

3.3.1. Политическая ситуация в РФ в 2018 г.³

Эксперты считают, что кризис в России не закончится до того момента, как не будут решены все политические разногласия. Речь идёт не только о внешней, но и о внутренней политике, где российское правительство моментами совершает тоже достаточно неоднозначные поступки.

Среди существенных факторов, провоцирующих кризис, называют локальные конфликты, имеющие отношение к России, западные санкции и падение престижа на мировом уровне. Среди внутренних политических проблем кризис провоцируют громкие и радикальные заявления, например, о запрете доллара, и несогласованность действий политической и экономической элиты.

Кризис в российской экономике и общественной жизни, по мнению экспертов, лишь набирает обороты и не закончится в ближайшее время. Стремительного усиления кризиса, однако, пока что тоже не намечается. Скорее всего ситуация будет ухудшаться планомерно и постепенно. Это будет проявляться в падении курса рубля, подорожании продуктов, увеличении количества гражданских недовольств.

Политологи утверждают, что данную ситуацию невозможно будет исправить без влияния геополитических факторов. Вовлеченность России в процессы мировой политики делает её существенной силой, расположенной между США, ЕС и Китайской Народной Республикой. США и Китай на данный момент ведут между собой серьезную конкуренцию и несколько избегают тесных контактов с Россией, а ЕС занял радикально агрессивную позицию по отношению к России и продолжает давить на неё санкциями.

Эксперты считают, что санкции не несут в себе существенного значения для усиления кризиса в России, но свою лепту в его развитие вносят. Олигархи Российской Федерации начинают терять свой капитал, но получают компенсацию этих потерь от самого государства. Страдают от этого простые граждане, что ухудшает глобальные перспективы российской экономики, науки и даже политики. Без существенных политических трансформаций изменить эту ситуацию российской власти не удастся.

Эксперты считают, что российский кризис нельзя оценивать в качестве тотального «падения страны в бездну». Россия переживает падения, но вместе с ними и небольшие влёты. Зависит это от сезонных факторов, которые благоприятно или негативно сказываются на российской экономике.

В сентябре 2018 года наступит экономически благоприятный для России период. «Августовское проклятие», которое ежегодно приводит к падению российской валюты, потеряет свою силу и рубль вновь восстановит часть своих потерь. По мнению экономистов, рубль стабилизируется на отметке 66-67 рублей за один доллар.

Эксперты рекомендуют россиянам не питать сильных надежд на завершение 2018 года. В октябре, скорее всего, доллар вновь начнет дорожать, а его цена к 2019 году может достигнуть 70 рублей.

Прогнозировать политическую атмосферу в России на сентябрь 2018 года эксперты не решаются. В любой момент всё может изменить авантюрный закон про запрет доллара или введение дополнительных санкций со стороны западных государств. Однако, по их мнению, российское правительство не будет прибегать к радикальным политическим шагам, что позволит сделать ситуацию в стране более надежной и стабильной.

³ Источник: <http://www.1rre.ru/163711-eksperty-prognoziruyut-cto-krizis-v-rossii-ne-zakonchitsya-k-koncu-2018-goda.html>

3.3.2. Основные итоги политического и социально-экономического развития РФ в 2018 г.⁴

Экономика

32 млн россиян (22% от всего населения страны), согласно исследованиям РАНХиГС, живут за чертой бедности, то есть имеет возможность покупать только самые элементарные продукты и самые необходимые лекарства, ещё почти 52 млн. проживают на грани бедности. В сентябре реальные доходы населения, по данным центра РОМИР, оказались самыми низкими с 2012 года. 37% финансовых директоров компаний, обследованных Deloitte, пессимистично смотрят на будущее развитие - это отрицательный рекорд с 2015 года. В производственном секторе пессимистично настроен и вовсе каждый второй. 84% предпринимателей готовы избавиться от своих российских активов. Вот с такими итогами подходит к концу 2018 год, так уходящий год видят люди и бизнес.

Однако с точки зрения правительства, картина жизни россиян совершенно иная. Проанализируем ряд заявлений госчиновников об успехах и всяческом росте. Пожалуй, одно из самых заметных событий 2018 года (во всяком случае – в публичном поле) – это заявление министра труда Максима Топилина: «По статистике за этот год заработные платы растут и в реальном, и в номинальном выражении беспрецедентными темпами — практически на 11 процентов увеличилась заработная плата». Очень впечатляющий показатель даже с учётом того, что в данном случае речь идёт именно о номинальных зарплатах, которые не учитывают инфляцию.

Министерство финансов в своих оценках скромнее: по их расчётам реальные зарплаты (с учётом инфляции) по итогам 2018 года должны вырасти на 4,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Есть ещё более важный показатель: реальные располагаемые доходы, которые, по данным Росстата, за 10 месяцев выросли на 1,6% по сравнению с январём – октябрём 2017 года (без учёта единовременной выплаты пенсионерам в январе 2017). Вот они уже показывают, как изменились доходы с учётом инфляции и уплаты обязательных платежей вроде налогов. Рост есть по всем показателям!

А ещё, если верить статистике официальных ведомств, ускоряется развитие российской экономики: если в 2017 году экономика формально выросла на 1,5%, то по итогам 10 месяцев 2018 года Министерство экономического развития отчиталось о росте ВВП на 1,7%. Октябрь же показал и вовсе рост на 2,5% в годовом исчислении. Экономика растёт по всем фронтам. Но самое главное – в стране растёт промышленность! Период январь – декабрь индекс промпроизводства завершил с ростом на 3%, и есть шансы, что по итогам года рост окажется более существенным: октябрь 2018 показал результаты на 3,7% лучше октября 2017. И, если смотреть только на официальные цифры, то дело не только в нефти: добыча полезных ископаемых за 10 месяцев показала рост на 3,3%, а обрабатывающие производства – на 3,2%. Совсем небольшая разница.

В октябре в сельском хозяйстве и вовсе был замечен взрывной рост на 12% по отношению к прошлому году. Но это ещё не всё: по итогам 10 месяцев объём инвестиций вырос на 4,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. А с учётом того, что в первом полугодии рост был в районе 3%, то третий квартал показал динамику в 5,2% - 5,5%. Это рекорд со времен 2012 года!

С такими показателями действительно можно смело строить планы до 2036 года, обещать дальнейший рост экономики в 3% за год и обещать индексирование материнского капитала с 2020 года. Хороший год выдался!

Интересно, что по многим показателям выдался рекордным и совершенно не укладывается в общую картину плане экономической статистики октябрь 2018 года. В связи с этим, и к Росстату, и к Минэкономразвития возникает масса вопросов, которые подогреваются различными независимыми исследованиями и экспертными мнениями.

Теперь же обратим внимание на основные индикаторы и показатели, которые отражают реальное положение дел в части экономического развития страны: такие как доходы насе-

⁴ Источник: <http://novaya-rossia.ru/news/news/ekonomicheskie-politicheskie-i-sotsialnye-itogi-2018-goda-kak-rossiya-i-ee-naselenie-perezhyvayut-kr.php>

ния, уровень промышленного производства, состояние ключевых отраслей экономики.

Доходы населения

Динамика начисленной заработной платы, которой гордится правительство (в сентябре 2018 года, по оценке Росстата, составила 42,2 тыс. руб. — по сравнению с прошлым сентябрем она выросла на 7,2% в реальном выражении) в России не представляет практической пользы. Потому что зарплата растёт по старому рецепту исполнения майских указов: либо увеличенный оклад компенсируется снижением мотивирующих выплат, надбавок и премий, либо сотрудник при сохранении прежнего дохода и обязанностей формально переводится на меньшую ставку. Раньше такой гибкий подход к формированию зарплаты был свойственен бюджетным учреждениям, однако в последнее время к подобному инструменту стали прибегать и коммерческие предприятия: им приходится готовиться к растущим издержкам из-за повышения НДС с 18% до 20%.

Реальную же ситуацию показывают реальные располагаемые доходы, которые 2 месяца подряд находились в отрицательной зоне: в августе -0,9% к соответствующему периоду прошлого года, в сентябре -1,5%. А III квартал закрылся с падением на 0,4%. Такая динамика может сигнализировать о снижении зарплат в теневом секторе экономики, которые намного ближе к реальности и не делятся на множество составляющих, на это указывали эксперты Института социального анализа и прогнозирования РАНХиГС в сентябрьском мониторинге.

Также на положительную динамику доходов в первой половине года положительно повлиял электоральный цикл: для поддержания доверия населения власти были вынуждены в спешном порядке повышать выплаты бюджетникам. Зачастую в ущерб будущим выплатам. К тому же стояла задача успеть выполнить майские указы 2012 года до назначения новых. Подобные прецеденты уже были в 2012 году, тогда динамика роста доходов граждан в околывыборный период также выбивалась из общего тренда в положительную сторону.

Реальная ситуация такова: по оценке центра РОМИР, доходы населения в сентябре 2018 в реальном выражении стали самыми низкими с 2012 года. Продолжает снижаться и объём свободных денег у населения: в октябре он снизился на 2% или на 500 рублей относительно сентября. А средний чек в магазине в октябре просел на 2,7% до 505 рублей по сравнению с сентябрём. А по сравнению с октябрём 2017 года он стал меньше на 5,1%: люди вошли в режим экономии.

Официальные данные, которыми гордятся чиновники, вызывают множество вопросов. Так, например, реальные доходы в среднем по России за январь – август 2018 года выросли на 2,8%, по версии Росстата, по отношению к аналогичному периоду прошлого года. При этом ни в одном из федеральных округов подобного роста не наблюдалось. В Центральном федеральном округе доходы выросли на 0,3%, в СевероЗападном снизились на 0,7%, в Южном выросли на 2,4%, в Северо-Кавказском снизились на 1,1%, в Приволжском поднялись на 0,2%, в Уральском потеряли 1%, в Сибирском снизились на 0,4%, в Дальневосточном выросли на 0,1%. Как Росстат в итоге получил такие результаты – известно только ему.

Промышленность

Формально в России и добывающая, и обрабатывающая промышленность показывали схожую динамику по итогам 10 месяцев: добывающая промышленность по итогам 10 месяцев прибавила 3,3% к аналогичному периоду прошлого года, а обрабатывающая промышленность – 3,2%.

Добывающая промышленность

Успехи добывающей промышленности легко объясняются возросшими по сравнению с прошлым годом ценами на нефть. Так, средняя цена нефти марки Urals по итогам 10 месяцев составила 71,55 доллара – это на 39,9% больше средней цены за январь – октябрь 2017 года. Возросшая цена позволила даже компенсировать снижение объёмов добычи в рамках соглашения ОПЕК+.

Однако во второй половине года тенденции резко изменились: действие соглашения было приостановлено, и ведущие страны-экспортёры стали увеличивать объёмы добычи. В том числе и Россия. С начала лета среднесуточные объёмы выросли на 2,9%, и в октябре достигли рекордных 11,4 млн. баррелей в сутки. Последовавшее снижение цен на нефть до 60 долларов за баррель марки Brent (Urals в среднем на 1,5 доллара дешевле) могут негативно сказаться на показателях промышленности и снизить рост индекса промпроизводства по итогам года.

Обрабатывающая промышленность

Обрабатывающая же промышленность показывает крайне неоднородные результаты. Металлургия завершает год спадом объёма производства в натуральном выражении. Производство чугуна по итогам января – октября по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократилось на 3,4%, производство готового проката на 1,5%, труб и фитингов - на 8,3%, конструкции и детали из чёрных металлов - на 1%, конструкции и детали из алюминия - на 4,1%. Зато производство алюминия, несмотря на запрет поставок в США и закрытие завода «РУСАЛА», в Карелии выросло на 22%.

Сельское хозяйство также не отличается едиными тенденциями. Урожай зерновых из-за неблагоприятной погоды сократился со 135 млн. тонн в прошлом году до 114 млн. тонн. Но индекс производства в сфере сельского хозяйства был поддержан более высокими ценами на продукцию. Слабый урожай зерна в Европе привёл к росту биржевых цен. В итоге наиболее популярная пшеница 3 класса осенью стоила на 60% дороже, чем осенью 2017 года. Гречневая крупа стала дороже на 40%. Именно это привело к тому, что в октябре 2018 года сельское хозяйство прибавило 12% к октябрю 2017 года. Благодарить стоит только погоду и мировые цены на продукты. Само по себе растениеводство развития практически не получило. К тому же аграрии в этом году были вынуждены компенсировать прошлогодние убытки от аномально низких цен на зерно, которые оцениваются Российским союзом зернопроизводителей в 50 млрд. рублей. И также сохраняются тенденции к усилению крупных агропредприятий. Во многом именно благодаря возросшим ценам на сельхозпродукцию обрабатывающая промышленность остановила спад показателей, который был зафиксирован в августе и сентябре (сентябрь и вовсе показал спад на 0,1%).

Но предприниматели не видят перспектив в краткосрочном росте цен: спрос всё равно остаётся слабым, а налоговая нагрузка растёт. Индекс предпринимательской уверенности в обрабатывающих производствах снизился с 3% в сентябре до -5% в октябре. То есть среди предпринимателей царят сугубо пессимистичные настроения. А, согласно опросам АльфаБанка, индекс настроений малого бизнеса составляет -27 пунктов. Хуже показатели были только в ноябре переходного 2015 года: -38 пунктов. По результатам их опроса выяснилось, что 83% предпринимателей считают, что ситуация в стране тормозит развитие бизнеса, а более половины респондентов ждут ухудшения обстановки. Самая важная проблема с точки зрения предпринимателей – вовсе не санкции, а увеличение налоговой нагрузки, которое осуществляет наше же правительство. Такой вариант ответа выбрали 46% предпринимателей. Второй по популярности ответ – снижение спроса, на него жалуются 39% опрошенных, на третьем месте – недостаток средств для развития. Эта проблема заботит 37% опрошенных. Все проблемы носят исключительно внутривнутрироссийский характер и не связаны с общей геополитической обстановкой.

3.3.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому относится Объект оценки

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энерге-

тические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке. Состояние экономики и рынка - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость. Рост вложений оживляет рынок, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Оценщиком были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона, города его расположения.

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки в Тамбовской области и в Российской Федерации в целом на рынок оцениваемого объекта также является отрицательным.

Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объекта оценки.

3.4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА⁵

Аналитики отдела исследований компании Cushman & Wakefield представили итоговый обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам 2018 года и предварительные прогнозы развития рынка в 2019 году.

2018 год закончился для рынка недвижимости позитивно. Объем сделок на офисном рынке Москвы за год достиг 2 млн кв.м – абсолютный исторический рекорд. Средние взвешенные ставки на офисы по Москве за год выросли на 2,3% в реальном исчислении. При этом ставки в центре города выросли в реальном исчислении на 13%, а за пределами третьего кольца ставки упали на 3% в реальном исчислении. Разрыв между дорогой недвижимостью и дешевой усугубляется.

Жилое строительство и инфраструктурные проекты рассматриваются как локомотивы роста экономики. Рост потребительского сектора ожидается минимальный, это означает фактический конец потребительского бума. Отсутствие экономического роста в целом означает, что произойдет перераспределение масштаба вклада отраслей в экономику. В соответствии с прогнозом правительства лидерами роста будут строительство, финансовый сектор и перерабатывающие производства. Потребительский сектор, образование и медицина будут расти прежними темпами.

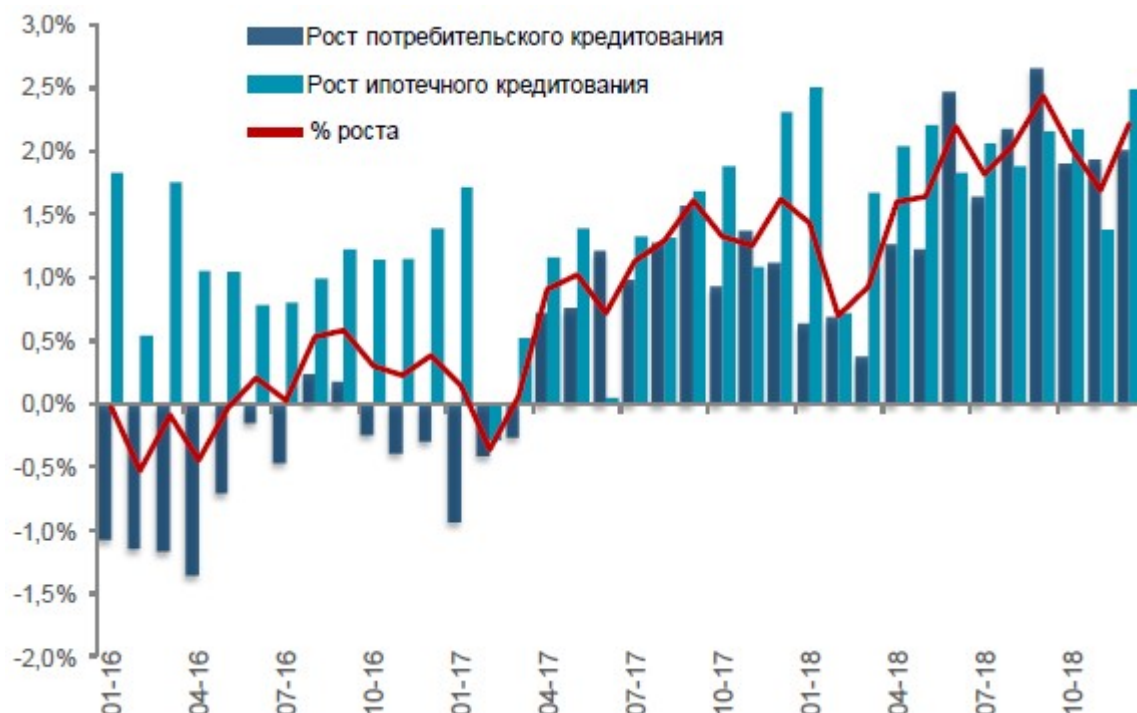
На рынке недвижимости сохранится тенденция к росту диспаритета между успешными объектами и объектами «второго эшелона». Лидерам все труднее будет сохранять высокий статус, а привлекательное местоположение не будет гарантировать успех в связи со значительными переменами в городской структуре, увеличением периферийной плотности населения и сменой поколений. Диспаритет будет увеличиваться не только в социальной сфере, но и в бизнесе: разрыв между лидерами и аутсайдерами даже в одной отрасли будет все больше увеличиваться. Фактически принадлежность к лидерам для бизнеса будет определяться до-

⁵ Источник: Cushman & Wakefield (<https://zdanie.info/2393/2467/news/13212>)

ступом к финансированию и государственным проектам.

2018 год показал рекордные темпы роста задолженности домохозяйств. За 11 месяцев совокупный долг домохозяйств вырос на 21% и достиг 250 000 рублей на одно домохозяйство в среднем по России. Рост ипотечной задолженности домохозяйств составил 23%. Размер ипотечного долга домохозяйств в России – 6% от ВВП.

Диаграмма 1. Темпы роста задолженности домохозяйств



Несмотря на высокие темпы роста, соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%. Высокие темпы роста ипотечного долга при высоких процентных ставках означают, что потребительские расходы будут ограничены, так как все большая доля доходов домохозяйств направляется на погашение кредитов.

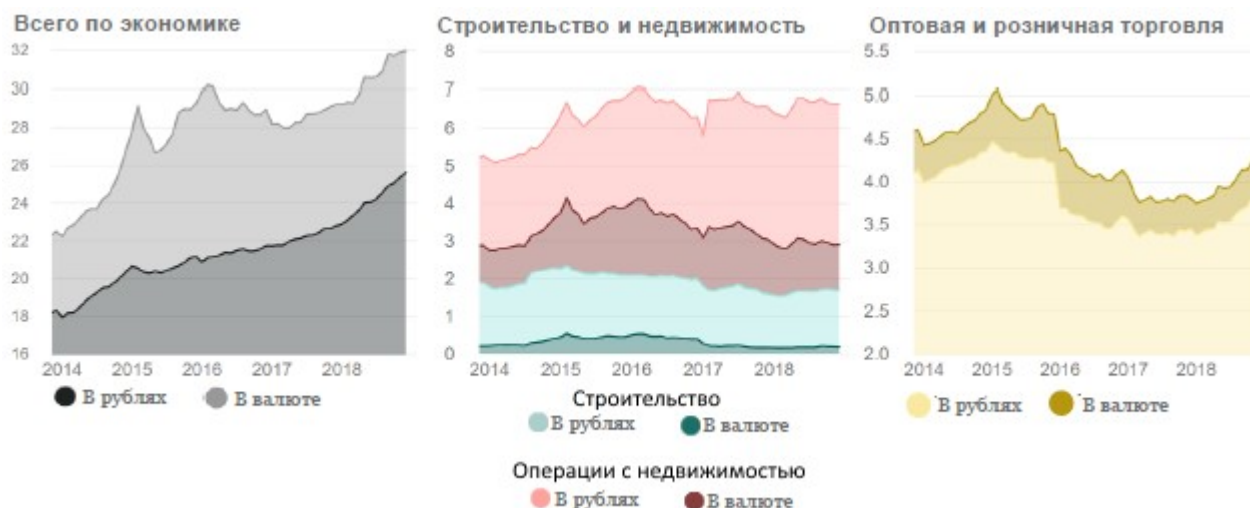
Диаграмма 2. Структура задолженности д/х (млрд рублей)



В конце 2018 года сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны. Скорее всего сжатие розницы возобновится во втором квартале 2019 года.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 годах.

Диаграмма 3. Текущая задолженность (млрд рублей)



Бегство иностранного капитала из российской недвижимости завершилось в 2018 году. Сжатие инвестиционного рынка в прошлом году будет стимулировать рост ставок капитализации. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в 2019 году инвестиционный рынок «оттолкнется от дна» за счет роста интереса со стороны российских корпораций.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России по итогам 2018 года составили 1,6 млрд евро. На 2019 год прогнозируется увеличение объема инвестиции в коммерческую недвижимость РФ до 2,5 млрд евро. Восстановление объемов сделок ожидается в 2019-2020 годах.

3.4.1. Офисная недвижимость

На рынке офисов 2018 год стал годом рекордов: по объему сделок зафиксирован исторический максимум, а объем нового офисного строительства достиг исторического минимума за последние 15 лет. Объем нового офисного строительства в классе «А» и «В» составил 133 000 кв.м. Объем поглощения – 415 000 кв.м. Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы – 2 млн кв.м.

Формирование новой реальности на рынке завершилось. Сформировавшаяся конъюнктура офисного рынка предполагает стабильные объемы строительства, небольшую положительную абсорбцию и умеренный рост арендной ставки на уровне индексации. В реальном исчислении ставки будут стабильны.

Рекорд низкого объема нового строительства превзошел ожидания. Вместо планируемых 200 000 кв.м новое строительство в 2018 году составило всего 133 000 кв.м. В IV квартале 2018 года было введено лишь одно офисное здание (БЦ «Амальтея», класс «А»).

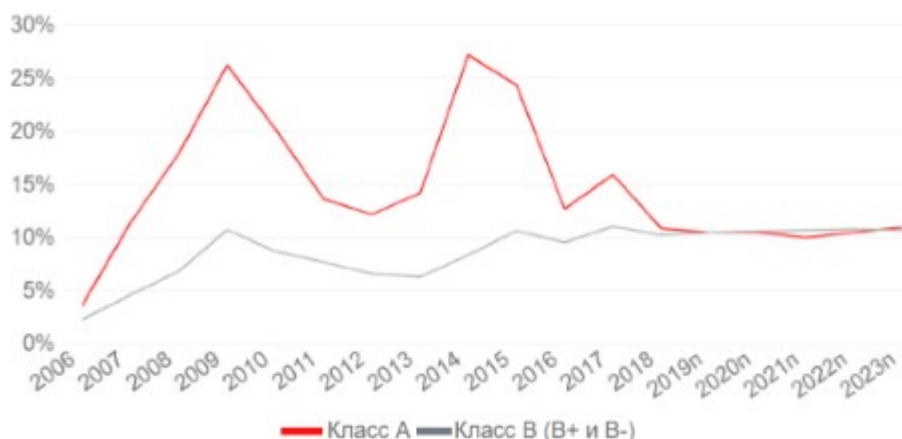
Строительная активность была распределена по всему городу – примерно одинаковое количество квадратных метров офисов было построено в традиционных деловых субрынках в центре города и за пределами ТТК. При этом, площадь большинства новых зданий не превышает 20 000 кв.м. Исключение составили БЦ «Новион» (22000 кв.м) и «Амальтея» (31000 кв.м).

Несмотря на то, что в 2019 году к вводу в эксплуатацию заявлено 400 000 кв.м, по оценкам Cushman & Wakefield новое строительство будет гораздо скромнее (150-200 тысяч кв.м). Крупнейшим станет объект класса «А» – «Искра Парк», с офисной арендуемой площадью 50 000 кв.м. Объекты нового строительства будут равномерно распределены по Москве, крупнейшие из них будут построены за пределами ТТК.

В четвертом квартале объем сделок составил 640 000 кв.м. Значительный скачок роста произошел за счет увеличения спроса в классе «В», спрос на офисы класса «А» продолжает умеренный рост. Самыми активными индустриями в 2018 году по количеству сделок являются сегменты Банки и финансы (12%), ИТ и компьютеры (9%), Розничная торговля (8%). Основной спрос по закрытым сделкам пришелся на блоки менее 2000 кв.м, и лишь 30% спроса

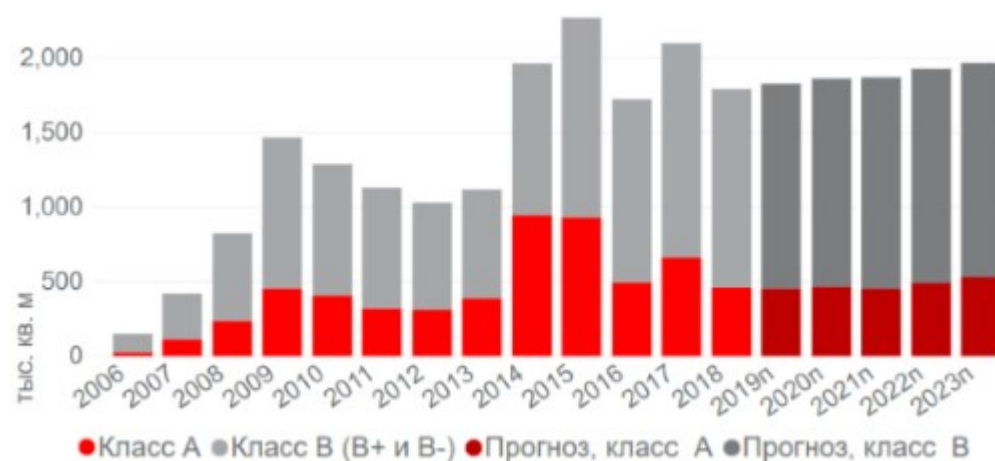
– на блоки более 2000 кв.м. Вместе с тем на рынке наблюдается локальный дефицит крупных консолидированных офисных блоков в центре Москвы. В 2019-2020 годах ожидается снижение спроса. Тем не менее, показатель останется на естественном для рынка уровне – 1,6-1,8 млн кв.м. В среднесрочной перспективе к 2022 году спрос снова выйдет на уровень 2017-2018 годов. На фоне рекордно высокого спроса и низкого объема нового строительства, вакансии на рынке офисов снизилась на 1,8 п.п. с конца 2017 года и составила 10,4% в IV квартале 2018 года. В ближайшие годы объем вакантных площадей будет оставаться на уровне, сравнимом с 2018 годом.

Диаграмма 4. Доля свободных офисных помещений



Тренд на снижение уровня вакансии, начавшийся в 2017 году, наблюдался весь прошлый год. По данным на конец 2018 года уровень вакансии составил 10,4%. Данное снижение вызвано главным образом уменьшением вакансии в офисных пространствах класса «А» за пределами Садового кольца столицы. В то время как в историческом центре Москвы уровень вакансии постепенно растет. Начиная с 2015 года вакансии в классе «А» постепенно уменьшаются от первого квартала к последнему, в целом, снижаясь последние 4 года схожими темпами. В классе «В» уровень вакансии последние 2 года стабилен.

Диаграмма 5. Свободные помещения по классу офиса



В 2018 году Центр и Западное направление были самыми популярными при выборе офиса. Уровень вакансии в Москве снижался за счет высокого спроса на площади в таких субрынках как: Центральный Деловой, Сити, Юго-Западный и Северо-Западный. Самое заметное снижение уровня вакансии произошло в таких субрынках как: Кутузовский, Белорусский и Басманный. Ввиду недостатка предложения больших офисов в центре Москвы, арендаторы также уделяют больше внимания вариантам размещения в бизнес центрах между ТТК и МКАД.

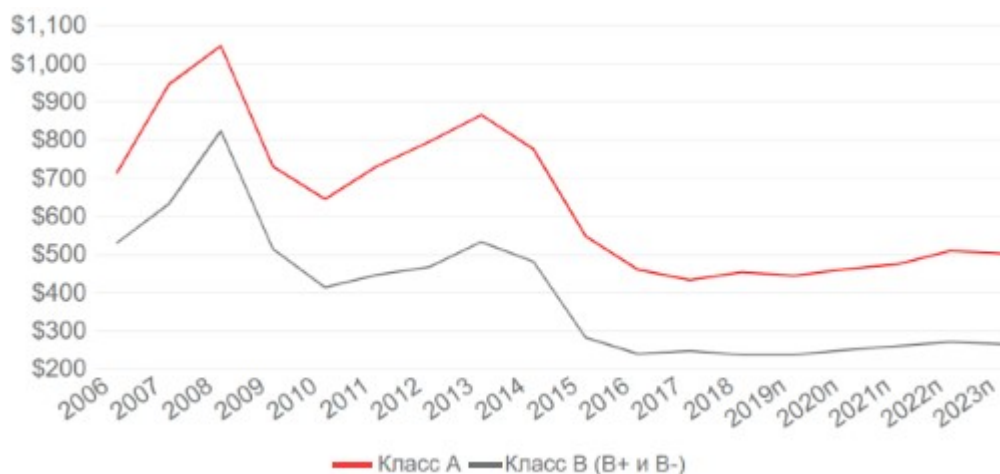
Ставки аренды на офисные площади продолжают расти. Уровень ставок аренды на офисы в Москве в 2018 году в среднем по рынку вырос на 5% относительно 2017 года. Большое вли-

яние на рост оказало удорожание класса «А» в центре Москвы в пределах Садового кольца.

Таблица 7. Рублевые vs долларовые договоры

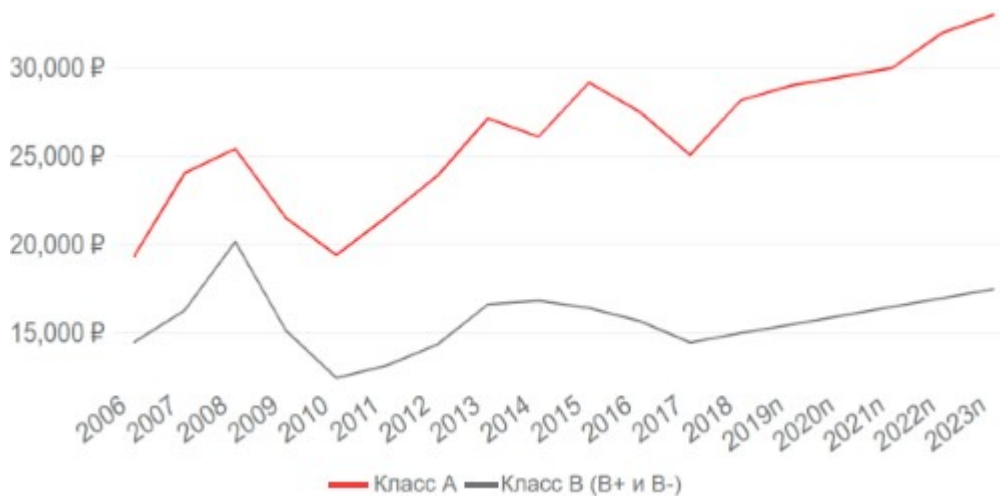
Класс	Валюта договора	Объем сделок (кв.м)	Ставка
«А»	USD	162 033	605 \$
	RUB	386 179	24 657 руб.
«В+» / «В-»	USD	13 730	494 \$
	RUB	1 330 579	14 847 руб.

Диаграмма 6. Ставки аренды на офисы в долларовом исчислении



Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе «А» по состоянию на конец 2018 года составляет \$454 за кв.м в год (28 177 руб. за кв.м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в офисном классе «В» – 15 030 руб. за кв.м в год (\$238 за кв.м в год). Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

Диаграмма 7. Ставки аренды на офисы в рублевом исчислении



3.4.2. Торговая недвижимость

Возвращение потребителей в магазины в 2018 году было недолгим. Уже к концу года потребительские ожидания стали ухудшаться. И в 2019 году потребительский рынок будет оставаться слабым. В среднесрочной перспективе можно ожидать стагнации. Ввиду высокой кон-

курении и ослабленного потребительского рынка сегмент торговой недвижимости чувствителен к появлению новых торговых объектов. Недавно открывшиеся и обновляемые объекты относительно быстро заполняются, в то время как устаревающие ТЦ испытывают ротацию арендаторов и в отдельных случаях рост вакансий.

Онлайн торговля является одним из основных факторов роста для розничного сегмента, особенно по некоторым категориям. Пока доля онлайн продаж в обороте розничной торговли несравнимо мала, и формат дает скорее качественное, а не количественное изменение рынку.

Диаграмма 8. Доля онлайн торговли в структуре оборота розничной торговли России



В условиях ограниченных ресурсов потребители выбирают наиболее выгодные предложения и посещают наиболее привлекательные объекты. Таким образом увеличивается разрыв между лидерами и аутсайдерами на рынке ритейла. В 2019 году на рынке торговой недвижимости ожидается незначительный рост строительной активности в 2019 году после рекордно низких значений прошлого года. В основном он будет обеспечен за счет ввода крупных торговых объектов в Москве и Московской области.

Диаграмма 9. Ежегодный ввод новых торговых площадей в России, включая Москву (тыс.кв.м)



Четвертый квартал прошлого года традиционно стал самым богатым на новые открытия, когда было запущено 10 торговых объектов общей арендуемой площадью 219 000 кв.м, что составляет почти половину от годового ввода. В 2018 году был открыт первый аутлет за пре-

делами Москвы и Санкт-Петербурга – Brands' Stories в Екатеринбурге (GLA – 10 000 кв.м). Развитие формата аутлетов станет одной из тенденций ближайших 2-3 лет. В 2019 году анонсировано открытие еще двух проектов в Москве, и в других городах.

На регионы приходится менее половины заявленного на 2019 год ввода новых торговых площадей. Будут вводиться средние и малые торговые центры (менее 45 000 кв.м). Значительный объем площадей заявлен к вводу в Москве и Московской области. В других крупных и малых городах строительная активность распределяется почти равномерно – 52% площадей, заявленных к вводу, располагается в городах с населением менее 500 000 жителей.

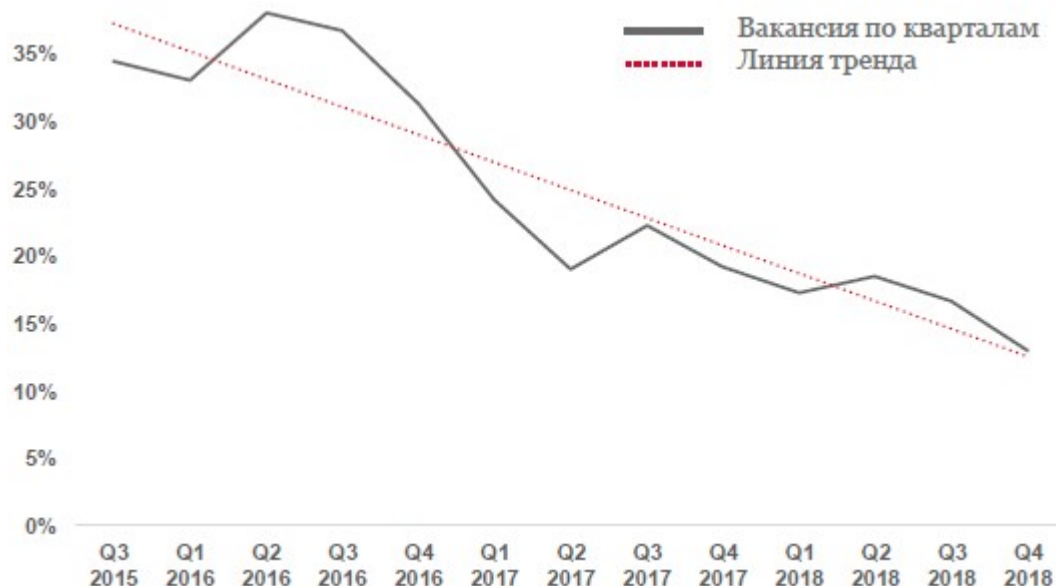
В Москве после рекордно низкого объема нового строительства торговых площадей в 2018 году, в следующем году ожидается значительный рост объема ввода. Такое увеличение будет в основном обеспечено за счет открытия крупномасштабных проектов – ТЦ «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м) и торговой части парка развлечений «Остров Мечты» (GLA – 70 000 кв.м). ТЦ «Саларис» и ТЦ «Сказка» (GLA – 18 000 кв.м) в Рассказовке станут первыми этапами реализации развития торговой функции на крупных ТПУ. Еще несколько подобных проектов запланированы на 2020-2021 годы.

Диаграмма 10. Ежегодный ввод новых торговых площадей в Москве и МО (тыс.кв.м)



Торговые центры, открытые после 2014 года с высокой долей вакансии, заметно сократили свободные площади. При этом в стабилизированных торговых центрах, выведенных на рынок несколько лет назад и ранее, заметна ротация арендаторов. Новые торговые проекты постепенно перетягивают на себя внимание. В среднем по рынку на конец 2018 года уровень вакансии составил 8,8%. Среднегодовое значение – 9,2%. В текущем году вакансия будет оставаться на уровне прошлого года, на уровне 9-9,5%, если новые крупные объекты будут выведены на рынок в заявленные сроки.

Диаграмма 11. Вакансия по торговым объектам, открытым в 2015-2018 годах



Ритейлеры в условиях ослабленного потребительского рынка в текущем году направят свои силы на укрепление существующих позиций. Можно ожидать качественных изменений, а не количественного роста. В борьбе за внимание потребителя операторы будут пробовать новые форматы, концепции, каналы коммуникации.

По итогам прошедшего и года и наметившимся трендам на 2019 год, на рынке ритейла просматриваются определенные тенденции.

Расширение целевой аудитории за счет новых или гибридных форматов, привлечение дополнительного трафика. Например, в конце года онлайн ритейлер Lamoda запустил первый офлайн-магазин и открыл первую торговую точку в ТЦ «Атриум». Гибридные форматы и коллаборации часто связаны с точками общественного питания. Операторы связи МТС и Билайн объявили об открытии кофеен Costa Coffee в розничных точках с максимальным клиентским трафиком. «Магнит» провел тестирование новой для себя концепции и открыл в магазинах кафе формата eat&go, в его планах покрыть всю географию магазинов сети.

Слияния и поглощения, укрупнение бизнеса. В прошедшем году был объявлен ряд крупных сделок по слиянию и поглощению крупными игроками локальных и федеральных сетей («М.Видео»/«Эльдорадо» и Media Markt «Евросеть» и «Связной», X5 и «Полушка», Billa и «Я любимый», Leroy Merlin и «К-Паута» и другие). Начало этого года уже ознаменовалось объявлением сделки по слиянию трех крупных компаний – «Дикси», «Красное & Белое» и «Бристоль». В этом году можно будет увидеть и другие сделки. Гиганты рынка занимают новые ниши – например, Ozon, продает лекарства с доставкой, планирует запуск доставки еды.

Выход на новые рынки – как физические, так и виртуальные. В прошедшем году многие российские торговые компании заявили о планах экспансии на рынки СНГ, Европы, Америки и Азии (Додо Пицца, Теремок, Детский мир, Black Star Burger, Урюк). Первые российские компании начнут продавать товары на интернет платформе Tmall (Alibaba Group). Ритейлеры развивают собственные онлайн продажи, также войдут в активную фазу реализации планов по созданию российских интернет-агрегаторов, озвученные в прошлом году.

Коммерческие условия в целом по рынку торговых площадей остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент показывает умеренный рост.

Таблица 8. Арендные ставки в «прайм» торговых центрах⁶

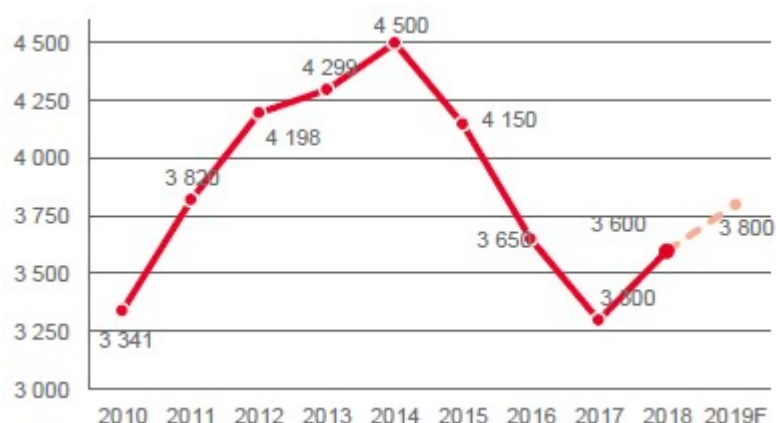
Тип арендатора	Ставка аренды (руб./кв.м/год)	
	Усредненный диапазон	
Гипермаркет (продовольственный якорь)	–	8 000
DIY-гипермаркеты	–	10 000
Развлекательный центр (якорный формат)	–	15 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	–	20 000
Магазины торговой галереи	20 000	250 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни, кафе	20 000	150 000
Фуд-корт	75 000	170 000

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

3.4.3. Складская недвижимость

Спрос на складскую недвижимость стабилен. 2018 год показал рекордный спрос на складские помещения в Московском регионе – объем сделок достиг максимального за 10 лет уровня в 1,9 млн кв.м. Средний размер сделки не изменился по сравнению с 2017 годом и составил 15 000 кв.м, поэтому рост произошел за счет увеличения количества сделок. Доля свободных площадей постепенно снижается, наблюдается отсутствие предложения больших блоков (более 20 000 кв.м) готовых для аренды/покупки. Однако тренда на рост спекулятивного строительства нет, основную долю объектов, планируемых к вводу в 2019 году, составляют проекты built-to-suit. В Московском регионе отмечается дефицит новых площадок для строительства складской недвижимости на наиболее востребованных направлениях (юг и север).

⁶ Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки уровня арендных платежей и могут сильно разниться в зависимости от объекта

Диаграмма 12. Ставка аренды на склады класса «А» (руб. за кв.м в год)


На фоне рекордного объема сделок, на протяжении 2018 года отмечалось постепенное снижение уровня свободных площадей. В связи с ограниченным вводом спекулятивных объектов (всего 35% от нового строительства в 2019 году) и сохранением высокого спроса на складские площади аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что данный тренд сохранится в следующем году. В 2018 году арендная ставка выросла по сравнению с 2017 на 10% и находится на уровне 3600-3800 руб. за кв.м в год. При условии сохранения благоприятной конъюнктуры рынка – высокого спроса и уменьшения доли свободных площадей, в 2019 году возможен дальнейший рост арендной ставки.

В 2018 году предложение увеличилось на 787 000 кв.м складских площадей, что в два раза превышает показатель 2017 года. Ожидается, что в 2019 году объем ввода составит около 700 000 кв.м, в основном новое строительство будет обеспечено за счет объектов built-to-suit.

В 2018 году было арендовано и куплено 1,9 млн кв.м качественных складских площадей, что является рекордным показателем за последние 10 лет. По прогнозам Cushman & Wakefield в 2019 году спрос снизится до естественного для рынка уровня, объем сделок составит около 1,5 млн кв.м качественных складских площадей. Традиционно наибольшую долю в объеме сделок по продаже и аренде складских площадей занимают компании сегмента розничной торговли. В этом сегменте средний размер сделки выше чем в среднем по рынку – 24 500 кв.м.

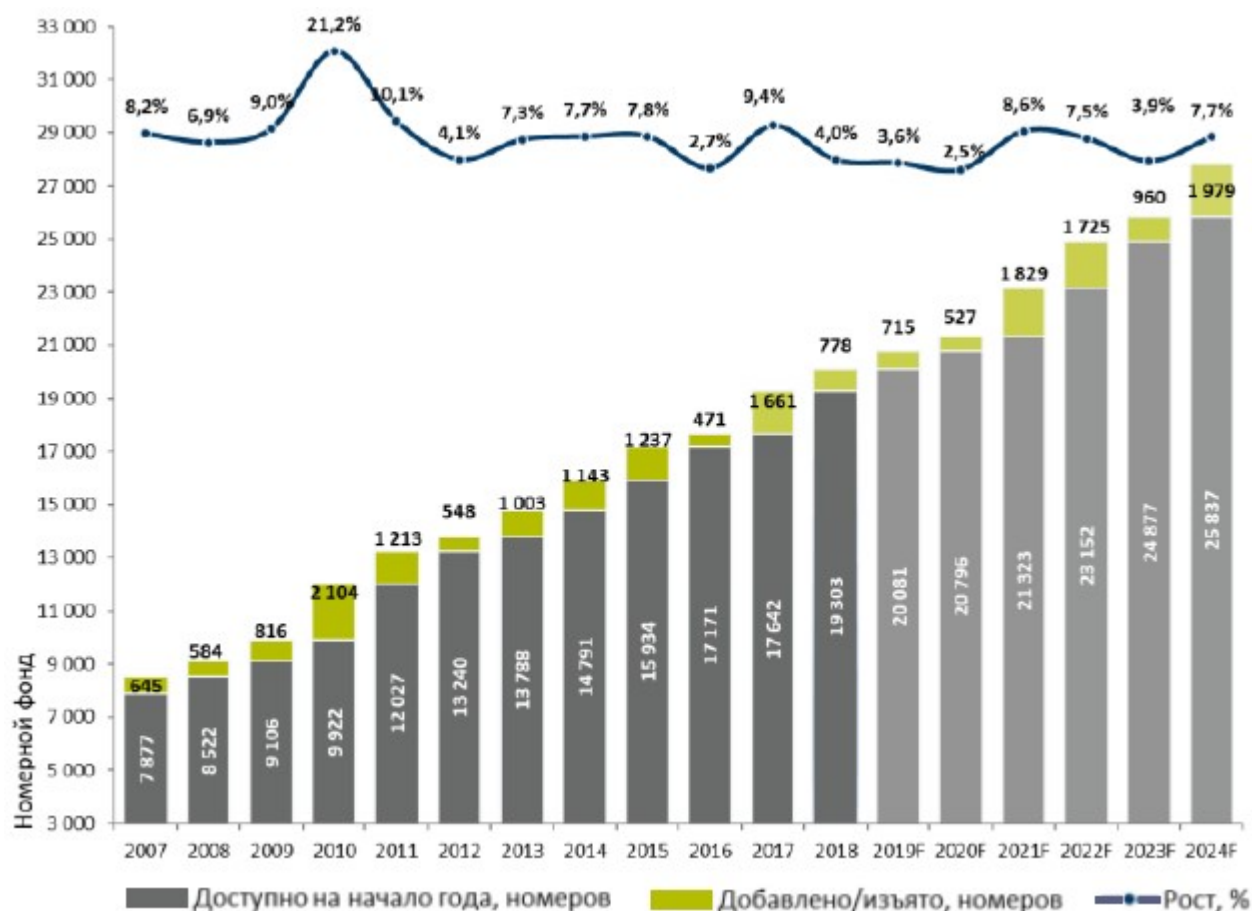
Объем ввода новых складских площадей в регионах России находится на низком уровне – в 2018 году в регионах было построено 301 000 кв.м складской недвижимости. Аналогично с Московским рынком в регионах отмечается недостаток спекулятивного строительства. В ответ на дефицит предложения в следующем году ожидается рост строительной активности в целом ряде регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

На конец года объем арендованных и купленных складов в регионах РФ составил 556 000 кв.м. При одинаковом количестве сделок по сравнению с 2017 годом, отмечается увеличение среднего размера с 7000 кв.м до 10 000 кв.м. Санкт-Петербург лидирует по объему заключенных сделок – 44% от общего объема арендованных и купленных площадей в регионах России.

3.4.4. Гостиничная недвижимость

На столичном гостиничном рынке чистый прирост предложения современного качества за 2018 год составил 778 новых номеров. Помимо этого, открылись 776 номеров в гостиницах при трех московских аэропортах (Домодедово, Шереметьево и Внуково). Операционные итоги 2018 года можно признать выдающимися (прирост средней цены на номер для рынка в целом – 38,4%, а увеличение показателя доходности на номер – 46,1%), однако к концу года «эффект ЧМ-2018» оказался практически исчерпанным. Следующий «скачок» в приросте предложения ожидается не ранее 2021 года. Объемы нового предложения в гостиничном сегменте в течение 2019-2020 годов останутся невысокими.

Диаграмма 13. Динамика изменения номерного фонда – факт и прогноз



После 9,4-процентного роста рынка в 2017 году (1661 номер) новое предложение 2018 года увеличило рынок всего на 4%, при этом основные открытия (Radisson Blu Olympiysky и Pentahotel) произошли фактически «под занавес» года, в четвертом квартале. Отсутствие радикальных изменений в экономике заставляет гостиничных инвесторов смещать планируемые даты запуска строительства заявленных проектов на более и более поздние сроки, в результате чего ожидаемые средние темпы роста предложения между 2019-2024 годами составят всего 5,6% в год.

Среднерыночный уровень загрузки для гостиниц современного качества в 2018 году достиг 76,6%, на 4,0 п.п. выше, чем годом ранее. «Чемпионы» по максимальной загрузке номерного фонда – гостиницы сегментов «Среднеценового» и «Выше среднего», зафиксировавшие загрузку в 80,4% в обоих случаях. Минимальный прирост в загрузке отмечен в Высоком ценовом сегменте, где изменение составило всего 1 п.п.

Диаграмма 14. Среднегодовая загрузка и среднегодовой ADR в 2018 году (по сегментам)



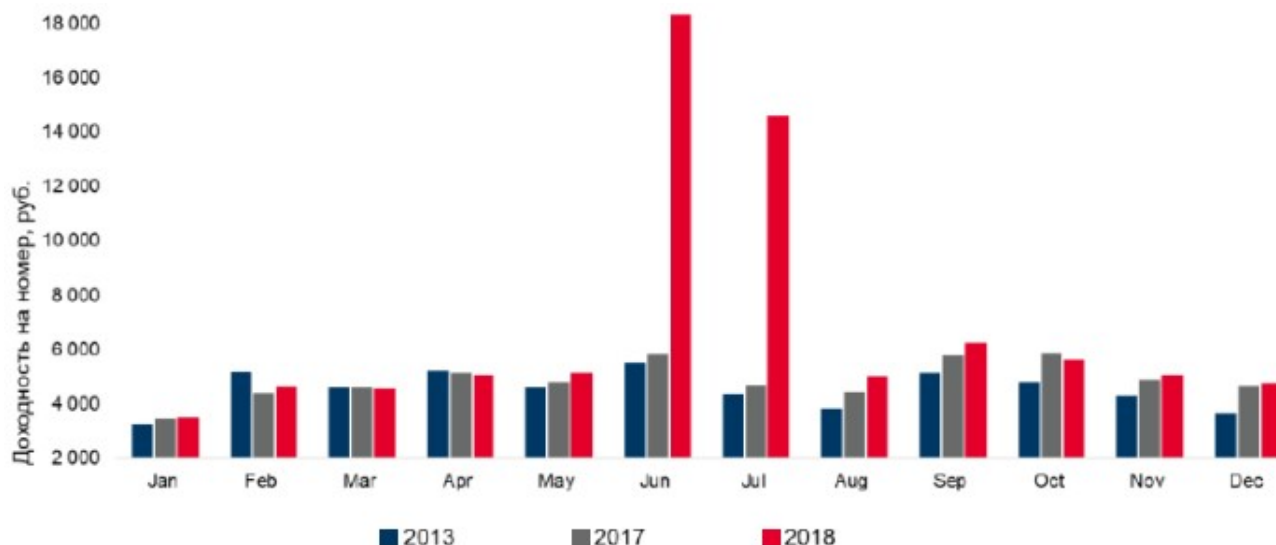
Ввиду «эффекта Чемпионата», под знаком которого прошел весь 2018 год, цены размещения за 2018 выросли во всех сегментах без исключения, в среднем на 38,4% (с 6428 руб. в 2017 году до 8898 руб. за тот же период в 2018), при этом максимальную прибавку обеспечили себе гостиницы Люксового сегмента (+55,0%, до 21 645 руб.). Результатом успешного использования московскими гостиницами значительного всплеска спроса на размещение в период проведения ЧМ-2018 и вокруг него стали отличные показатели прироста доходности на номер, который увеличили все категории отелей без исключения, как в рублях, так и в долларах США.

Диаграмма 15. Среднегодовая доходность на номер в 2018 году по сегментам (руб., USD)



Ожидаемого во второй половине 2018 года увеличения турпотока за счет использования зарубежными туристами оформленного «паспорта болельщика» не произошло. Более того, обсуждаемые правительством РФ сразу после завершения ЧМ-2018 реформы визового режима, способные, по оценкам специалистов, увеличить количество посетителей для традиционных «туристских столиц» страны – Москвы и Санкт-Петербурга – на 10-20% в год, также пока не получили дальнейшего развития.

Диаграмма 16. Помесячная доходность на номер (руб.)



В этой связи 2019 год имеет все шансы стать годом всеобщего отрезвления и даже «ценовых войн» между московскими гостиницами, так как увеличение предложения современного качества (порядка 2500 «ключей» за 2017-2018 годы) не сопровождается заметным ростом спроса, который из-за минимальных темпов роста национальной экономики и перманентной ситуации с экономическими и политическими санкциями продолжает демонстрировать чувствительность к цене.

3.5.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект относится к нежилой недвижимости производственно-складского назначения. В настоящее время не используется.

Цены на объекты нежилой недвижимости формируются под влиянием таких факторов как:

- место расположения объекта (удаленность от потоков потенциальных посетителей, удобство подъезда, наличие парковки).
- состояние объекта (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное. Чем лучше объект, тем он дороже).
- вид отделки (без отделки, простая отделка, улучшенная).
- размер объекта (чем больше объект, тем он дороже, хотя удельная стоимость объекта может иметь другую зависимость: чем меньше объект, тем стоимость одного квадратного метра общей площади выше).
- этаж расположения (для коммерческих объектов расположение на первом этаже предпочтительнее)
- конструктивное исполнение (не всегда, особенное, если предполагается будущий снос).
- доступные коммуникации (не всегда).

Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер – т.е. реально уплаченная цена за объект для третьих лиц не раскрывается. Появляющаяся в прессе информация о ценах сделок относится, прежде всего, к муниципальной, областной или государственной собственности. Из открытой информации невозможно установить типичную величину скидок к первоначально заявленной цене, на которую обычно соглашается продавец. Ее можно понять, сопоставляя цены ставших известными эксперту сделок с ценами предложения в аналогичных местах.

В сегменте коммерческой недвижимости:

- Типичные продавцы – муниципальные образования, частные предприятия и предприниматели.
- Типичные покупатели – спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, небольшими коммерческими фирмами и предпринимателями.
- Маркетинговый срок продажи – срок экспозиции объекта, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции аналогичных помещений составляет от 1-го до 6-ти месяцев.

При анализе рынка оценщик, прежде всего, пытался выявить цены сделок и в последнюю очередь цены предложений. Это обусловлено тем, что достоверно не известно, на какую скидку к первоначально заявленной в предложении цене договорятся реальные покупатель и продавец.

Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что общепринятой единицей сравнения (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является стоимость единицы общей площади.

3.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (таблица ниже).

Таблица 9. Градация ликвидности имущества по срокам реализации⁷

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести подобные объекты.
- Состояние имущества. Как правило, старые и изношенные объекты недвижимости в меньшей степени ликвидны, нежели относительно новые, не требующие больших затрат на восстановление;
- Соответствие современным технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям.

⁷ Источник информации: «Рекомендации комитета АРБ по оценочной деятельности 2012-2014 г.

- Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.
- Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка.
- Местонахождение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Учитывая вышеприведенные факторы можно сделать вывод, что Объект оценки имеет невысокую привлекательность, и его можно отнести к имуществу со сроком реализации более 6 месяцев и низкой ликвидностью.

Заключение по анализу ликвидности имущества: в результате анализа специфики, состояния Объекта оценки и эластичности спроса на данный вид имущества, Оценщик пришел к выводу о том, что примерный срок экспозиции объекта более 6 месяцев, соответственно ликвидность объекта оценки является низкой.

3.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования Объектов оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объектов обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

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.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов, следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;

- торговое;
- производственное;
- складское.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объекты оценки относятся к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объектов оценки в качестве жилых не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использование оцениваемых объектов в качестве производственных или складских помещений:

- 1) Оцениваемые объекты представляют собой нежилые помещения;
- 2) Расположение объектов в промышленном районе города;
- 3) Изначальная планировка зданий как производственно-складского назначения;

ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве офисных помещений:

- 1) Расположение объектов в промышленном районе города;
- 2) Изначальная планировка зданий как производственно-складского назначения;
- 3) Невозможность проведения серьезных ремонтных работ для приведения оцениваемых объектов в состояние пригодное для использования в качестве офисных помещений.

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов под торговые помещения:

- 1) Расположение объектов в промышленном районе города;
- 2) Изначальная планировка зданий как производственно-складского назначения;
- 3) Невозможность проведения серьезных ремонтных работ для приведения оцениваемых объектов в состояние пригодное для использования в качестве торговых помещений.

Таблица 10. Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное и складское назначения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	6	1	1

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещений производственно-складского назначения.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- одна 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 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.

В соответствии с п.11 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с ними. При этом рынок акций аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым объектом.

Для получения ценового измерителя Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка недвижимости региона и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на аналогичные объекты. В частности:

- участники рынка;
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу, разница между ценой продажи и ценой покупки, динамика изменения цен);
- доходность рынка;

- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);
- «совершенство/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование).

Далее, для корректного и обоснованного выбора аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об объектах-аналогах.

В соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости» (ФСО №7), оценщик принял решение использовать сравнительный подход к оценке.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с п.23а ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объект оценки представляет собой многоэтажное здание складского назначения основной функцией которого является генерация дохода, что является прямым основанием для применения доходного подхода.

В соответствии с п.23в ФСО №7 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.

Объект оценки не требует значительных вложений в ремонт или реконструкцию, что является основанием для применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода.

Таким образом, доходный подход использован для проведения оценки Объекта оценки. В рамках доходного подхода применен метод прямой капитализации.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с п.24а ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Оценщику не предоставлены техническая либо сметная документация на Объект оценки. Применение затратного подхода в данном случае невозможно.

4.2.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоста-

вимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Время продажи;
- 5) Функциональное назначение объекта;
- 6) Местоположение;
- 7) Удобство подъездных путей;

- 8) Площадь объекта;
- 9) Наличие коммуникаций;
- 10) Техническое состояние и уровень отделки помещений.

4.2.1. Выбор сопоставимых объектов и расчет стоимости

В п. 22 б) ФСО №7 указывается, что «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». Во исполнение требований п.22 б) ФСО №7 в качестве аналогов Оценщиком использованы производственно-складские здания.

Характеристики сопоставимых объектов представлены нижеследующих таблицах.

Таблица 11. Характеристики сопоставимых объектов⁸

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	г.Москва, р-н Метрогородок, ул.Лосиноостровская, д.30а, строен.1	г.Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-й Рижский пер., 2Б	г.Москва, СВАО, р-н Ярославский, ул. Красная Сосна, 20С7	г.Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 16-я Парковая ул., 22С1
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Общая площадь кв.м	23,80	1 282,00	1 200,00	360,00
Стоимость, руб.		55 000 000р.	45 000 000р.	20 000 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		42 902р.	37 500р.	55 556р.
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Удобство подъездных путей в баллах	4	4	4	4
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Техническое состояние помещений, уровень отделки	требуется косметического ремонта (удовлетворительное состояние)	требуется косметического ремонта (удовлетворительное состояние)	требуется косметического ремонта (удовлетворительное состояние)	хорошее состояние
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/213214771/	https://www.cian.ru/sale/commercial/192863892/	https://www.cian.ru/sale/commercial/213858968/

Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту.

⁸ Копии интернет-страниц с информацией о сопоставимых объектах приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

екту, что не требует введения корректировки на переданные права собственности. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 + P_0 * (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8) / 100 + P_9, \text{ где}$$

P_0 – начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (стоимость предложения);

$P_{\text{корр}}$ – скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

$P_1, P_2, P_3, P_4, P_5, P_6, P_7, P_8, P_9$ – поправки на местоположение, на торг, на существующие ограничения (обременения), на площадь помещения, на удобство подъездных путей, на транспортную доступность, на класс здания, на расположение помещения в здании, на техническое состояние объекта.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. В данном случае все объекты имеют аналогичное расположение – введение поправки не требуется.

Поправка на существующие ограничения (обременения). Поскольку Объект оценки, равно как и сопоставимые объекты не имеют ограничений (обременений), данная поправка не вводится.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Размер корректировки для производственно-складских площадей определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты с скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.271-272, таб.163. Размер поправки на торг представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица 12. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%

Таблица 13. Рекомендуемые значения скидки на торг на арендные ставки

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%

Размер поправки определен в размере среднего значения.

Поправка на площадь. Корректировка на площадь для производственно-складских площадей была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты с скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.176, таб.78. Размер поправки на площадь представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 14. Корректирующие коэффициенты на площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м		аналог					
		0 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 5000	5000 - 10000	>10000
объект оценки	0 - 300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300 - 500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500 - 1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000 - 5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000 - 10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Поправка на функциональное назначение объекта. Поправка на функциональное назначение объекта определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты с скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.261, таб.154-155. Величина поправки представлена в нижеследующих таблицах.

Таблица 15. Значения поправки на функциональное назначение частей производственно-складского комплекса по цене предложений

цены производственно-складских объектов		аналог		
		производственно-складская часть	административно-офисная часть	бытовая часть
объект оценки	производственно-складская часть	1,00	0,67	0,81
	административно-офисная часть	1,50	1,00	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1,00

Таблица 16. Значения поправки на функциональное назначение частей производственно-складского комплекса по арендной ставке

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		производственно-складская часть	административно-офисная часть	бытовая часть
объект оценки	производственно-складская часть	1,00	0,66	0,81
	административно-офисная часть	1,51	1,00	1,23
	бытовая часть	1,23	0,81	1,00

Транспортная доступность. Введение поправки не требуется.

Поправка на удобство подъездных путей. Поправка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна.

Удобство подъездных путей Оценщиком рассчитывается по пятибалльной шкале:

5 баллов – обеспечен подъезд автотранспорта к объекту с центральной улицы, имеется парковка;

4 балла – возможен подъезд автотранспорта не с центральной улицы, парковка;

3 балла – подъезд автомашин осуществляется по улицам с ограниченным движением автотранспорта, парковка затруднена;

2 балла – подъезд автомашин затруднен, ближайшая парковка находится в 5 мин. пешком.

Введение поправки не требуется.

Поправка на класс здания. Введение поправки не требуется.

Поправка на материал стен здания. Поправка на материал стен здания определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.205, таб.101. Размер поправки на материал стен здания приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 17. Корректирующие коэффициенты для цен и арендных ставок производственно-складских объектов по материалу стен зданий

цены / арендные ставки		аналог		
объект оценки	капитальные	капитальные	сэндвич-панели	металлические
	капитальные	1,00	1,28	2,17
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,70
	металлические	0,46	0,59	1,00

Поправка на этаж расположения. В данном случае введение поправок не требуется.

Поправка на физическое состояние объекта. Поправка на физическое состояние объекта определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.229, таб.126-127. Величина поправки представлена в нижеследующих таблицах.

Таблица 18. Значения поправки на физическое состояние объекта по цене предложений

цены производственно-складских объектов		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовлетворительное	0,81	1,00	1,42
	неудовлетворительное	0,57	0,71	1,00

Таблица 19. Значения поправки на физическое состояние объекта по арендной ставке

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовлетворительное	0,82	1,00	1,41
	неудовлетворительное	0,58	0,71	1,00

Расчет стоимости единицы сравнения земельных участков, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \left(\frac{1}{n-1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщики считают наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева⁹, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%, \text{ где:}$$

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{X}$ – средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%.

Значение коэффициента вариации изменяется от 0 до 1 и чем ближе к 0, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. При этом критериальным значением коэффициента вариации служит 1/3 или 33,33%¹⁰.

Таблица 20. Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	г.Москва, р-н Метрогородок, ул.Лосиноостровская, д.30а, строен.1	г.Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-й Рижский пер., 2Б	г.Москва, СВАО, р-н Ярославский, ул. Красная Сосна, 20С7	г.Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 16-я Парковая ул., 22С1
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание

⁹ Источник информации: <https://megalektsii.ru/s153708t5.html>

¹⁰ Источник информации: <http://www.allbest.ru>, Учебно-методическое пособие «Статистика» Чалиев А.А., Овчаров А.О. Н.Новгород – 2007 г, стр 25

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Передаваемое право на помещение		право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость, руб.		55 000 000р.	45 000 000р.	20 000 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		42 902р.	37 500р.	55 556р.
Общая площадь кв.м	23,80	1 282,00	1 200,00	360,00
Корректировка на торг		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Корректировка на существующие ограничения (обременения)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		43,0%	43,0%	12,0%
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Техническое состояние помещений, уровень отделки	требуется косметического ремонта (удовлетворительное состояние)	требуется косметического ремонта (удовлетворительное состояние)	требуется косметического ремонта (удовлетворительное состояние)	хорошее состояние
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	-19,0%
Общая корректировка, %		31,5%	31,5%	-18,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		56 416р.	49 313р.	45 278р.

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Количество корректировок		2	2	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,36	0,36	0,29
Коэффициент вариации	9,15%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	50 697р.			
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	1 206 589р.			

4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. 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, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S,$$

$A_{\text{ст}}$ – средняя ставка аренды Объекта оценки,

S – площадь Объекта оценки.

- Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a};$$

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

K_n – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a – общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей ($K_з$)**, который определяется следующим образом:

$$K_з = 1 - K_{нд}.$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей (K_c)** составит:

$$K_c = 1 - K_n.$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_з \times K_c.$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

▪ *Расчет издержек по функционированию оцениваемой недвижимости (операционных расходов), который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.*

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;

- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства – пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в операционные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

▪ *Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.*

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал:
 - метод капитализации по расчетным моделям;
 - метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Принимая во внимание что Объект оценки не требует капитальных вложений, а также существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости Тамбовской области, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее - метод капитализации дохода).

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ БУДУЩИХ ДОХОДОВ

Согласно ФСО №7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Данные рынка об арендных ставках объектов, аналогичных оцениваемым, имеются, применение доходного подхода к оценке Объекта оценки возможно.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

В соответствии с п.23ж ФСО №7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сопоставимых объектов (рыночных ставок арендной платы).

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в аренду объекта за 1 кв.м. общей площади в месяц.

Таблица 21. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/213853821/	https://www.cian.ru/rent/commercial/209709597/	https://www.cian.ru/rent/commercial/202017345/
Местоположение	г.Москва, р-н Метрогородок, ул.Лосиноостровская, д.30а, строен.1	г.Москва, ВАО, р-н Метрогородок, Пермская ул., 1С15	г.Москва, ВАО, р-н Метрогородок, Пермская ул., 1С5	г.Москва, ВАО, р-н Метрогородок, Пермская ул., 3АС1
Ставка арендной платы (с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес.		620р.	458р.	400р.
Общая площадь кв.м	23,80	200,00	413,00	92,00
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на торг, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		7,0%	18,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	5 мин.пешком	5 мин.пешком	5 мин.пешком	5 мин.пешком
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	требуется косметического ремонта (удовлетворительное состояние)	требуется косметического ремонта (удовлетворительное состояние)	требуется косметического ремонта (удовлетворительное состояние)	требуется косметического ремонта (удовлетворительное состояние)
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка, %		-2,3%	8,7%	-9,3%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		606р.	498р.	363р.
Количество корректировок		2	2	1
Удельный вес по количеству корректировок		0,30	0,30	0,40
Коэффициент вариации	20,33%			
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	476р.			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год	5 712р.			

Размеры введенных поправок определены в рамках расчета сравнительным подходом.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ЗДАНИЯ И ПОТЕРЬ ОТ НЕДОСБОРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Величина потерь от простоя (недозагрузки) производственно-складских площадей определена на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская

недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.33, таб.2. Величина поправки определена в размере среднего значения.

Таблица 22. Значения процента недозагрузки производственно-складских площадей

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), в связи с этим, коэффициент сбора платежей (**Кс**) принимаем равным 1,0.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Величина операционных расходов на содержание производственно-складских площадей определена на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.73, таб.30. Величина поправки определена в размере среднего значения.

Таблица 23. Рекомендуемые величины операционных расходов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{\text{ЧОД}_{\text{об}}}{R} = \frac{A_{\text{ст}} \times S \times K_z \times K_c - \text{ОР} + \text{прочие доходы}}{R}.$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Определение ставки дисконтирования

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Ставка дисконтирования включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

- Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR).

Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

- Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR).

Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

- Ставка рефинансирования ЦБ РФ.

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

Государственные облигации РФ.

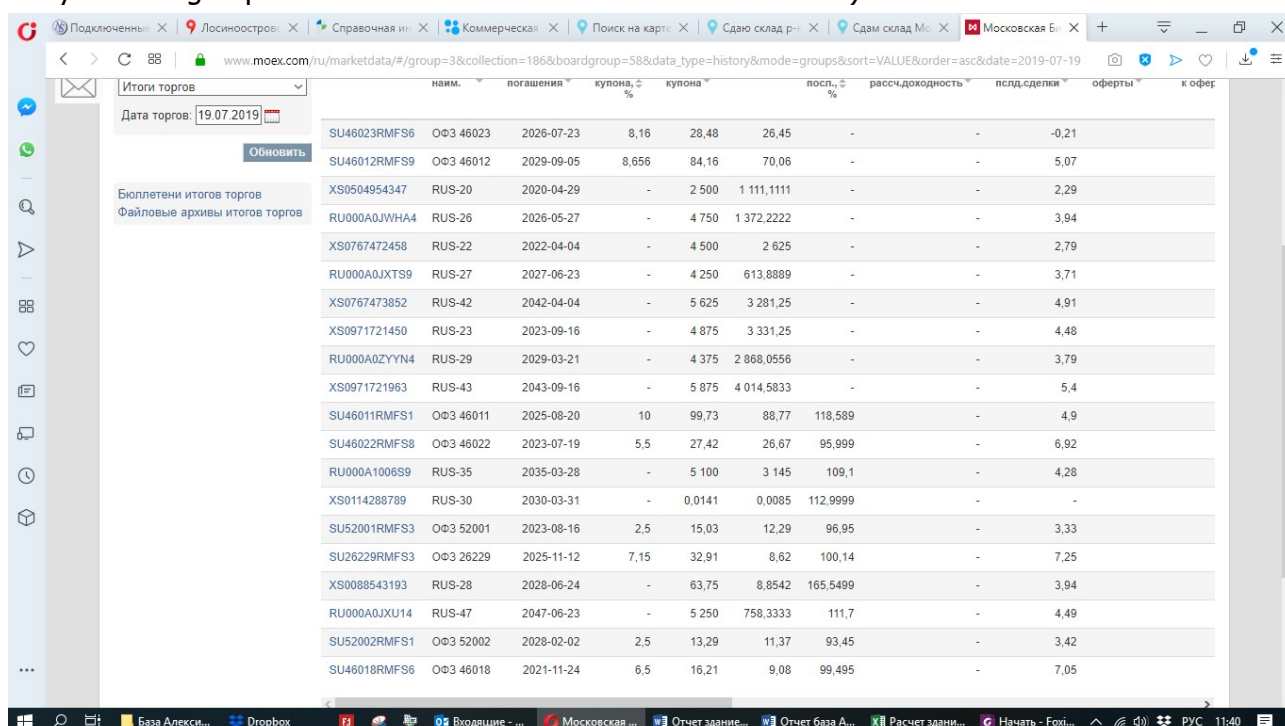
Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

События августа 1998 г. (дефолт) значительно снизили доверие к рублевым облигациям, поэтому в настоящий момент их достаточно сложно рассматривать в качестве безрисковых вложений.

Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют именно эту ставку, учитывая ее долгосрочность.

Таким образом, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по Государственным облигациям серии 46018 с датой погашения 24.11.2021 г., которая на 19 июля 2019 г. составляет **7,05%** (Источник – сайт Московской биржи, https://www.moex.com/ru/marketdata/#/group=3&collection=186&boardgroup=58&data_type=history&mode=groups&sort=VALUE&order=asc&date=2019-07-19).



наим.	погашения	купона, %	купона	посл., %	расходность	пслд. сделки	оферты	к офер
SU46023RMFS6	ОФЗ 46023	2026-07-23	8,16	28,48	26,45	-	-	-0,21
SU46012RMFS9	ОФЗ 46012	2029-09-05	8,656	84,16	70,06	-	-	5,07
XS0504954347	RUS-20	2020-04-29	-	2 500	1 111,1111	-	-	2,29
RU000A0JWHA4	RUS-26	2026-05-27	-	4 750	1 372,2222	-	-	3,94
XS0767472458	RUS-22	2022-04-04	-	4 500	2 625	-	-	2,79
RU000A0JXTS9	RUS-27	2027-06-23	-	4 250	613,8889	-	-	3,71
XS0767473852	RUS-42	2042-04-04	-	5 625	3 281,25	-	-	4,91
XS0971721450	RUS-23	2023-09-16	-	4 875	3 331,25	-	-	4,48
RU000A0ZYNN4	RUS-29	2029-03-21	-	4 375	2 868,0556	-	-	3,79
XS0971721963	RUS-43	2043-09-16	-	5 875	4 014,5833	-	-	5,4
SU46011RMFS1	ОФЗ 46011	2025-08-20	10	99,73	88,77	118,589	-	4,9
SU46022RMFS8	ОФЗ 46022	2023-07-19	5,5	27,42	26,67	95,999	-	6,92
RU000A1006S9	RUS-35	2035-03-28	-	5 100	3 145	109,1	-	4,28
XS0114288789	RUS-30	2030-03-31	-	0,0141	0,0085	112,9999	-	-
SU52001RMFS3	ОФЗ 52001	2023-08-16	2,5	15,03	12,29	96,95	-	3,33
SU26229RMFS3	ОФЗ 26229	2025-11-12	7,15	32,91	8,62	100,14	-	7,25
XS0088543193	RUS-28	2028-06-24	-	63,75	8,8542	165,5499	-	3,94
RU000A0JXU14	RUS-47	2047-06-23	-	5 250	758,3333	111,7	-	4,49
SU52002RMFS1	ОФЗ 52002	2028-02-02	2,5	13,29	11,37	93,45	-	3,42
SU46018RMFS6	ОФЗ 46018	2021-11-24	6,5	16,21	9,08	99,495	-	7,05

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Таблица 24. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный									1	
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный						1				
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный				1						
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		5	2	0	1	0	1	0	0	1	0
Взвешенный итог		5	4	0	4	0	6	0	0	9	0
Сумма		28									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		2,8									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		2,8%									

Определение премии за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_6 \times L}{Q},$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R_6 - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной **3,760%**,

что соответствует шести месяцам¹¹ экспонирования объекта.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Это поправка на дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями – чем более рискованнее инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Нормализованное линейное отклонение цен за один квадратный метр аналогичных объектов по данным <http://www.realtymarket.ru> составляет 0,5-1,5%, т.е. инвестирование в данные объекты характеризуется достаточно высоким риском. Таким образом, с учетом специфики оцениваемого объекта, премия за низкую ликвидность определена на уровне **1,0%**.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (**метод Ринга**): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Оценщика, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России¹²

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1 + R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

R – ставка дисконтирования;

k – срок экономической жизни, принимается равным 30 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р))

Таблица 25. Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	7,520%
Премия за риск	2,800%
Премия за низкую ликвидность	3,760%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,000%

¹¹ По данным специалистов агентств недвижимости

¹² Применение метода Инвуда рассмотрено в книге «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», авт. Дж.Фридман, Н.Ордуэй, Москва, Дело Лтд, 1995.

Показатель	Значение
Норма возврата	0,226%
Коэффициент капитализации	15,306%

Таблица 26. Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	23,80
Арендная плата (A_{ст}), руб./кв.м./год	5712
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	135 946
Коэффициент загрузки помещений (K_з)	0,87
Коэффициент сбора платежей (K_с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	117 865
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	20 800
Чистый операционный доход (ЧОД_{об}), руб./год	97 065
Коэффициент капитализации	15,306%
Рыночная стоимость Объекта оценки (V), руб.	634 148

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки двумя подходами получены данные, приведенные в ниже-следующей Таблице.

Таблица 27. Данные по трем подходам оценки

подходы оценки	стоимость
затратный подход	не применялся
сравнительный подход	1 206 589р.
доходный подход	634 148р.

Величины, полученные этими подходами, различаются. Для получения итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

Согласование результатов производится с использованием Метода Анализа Иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархии - систематическая процедура для иерархического представления элементов определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика по парным сравнениям.

Для целей согласования используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

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

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 28. Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Численное значение ¹³
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = (P_{aij})^{1/n},$$

где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{ij} = W_{ij} / W$$

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

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения стоимости Объекта приведены в таблице 29.

¹³ 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

Таблица 29. Расчет весовых коэффициентов каждого из примененных подходов

1. Выявляются приоритеты в критериях						
Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г	Расчет	Вес
А	1	1	3	5	1,97	0,41
Б	1	1	3	3	1,73	0,36
В	0,33	0,33	1	1	0,57	0,12
Г	0,2	0,33	1	1	0,51	0,11
сумма					4,78	1
2. Сравниваются результаты, полученные тремя подходами, по каждому критерию.						
2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)						
	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию А			
Доходный	1	2	1,41		0,67	
Сравнительный	0,5	1	0,71		0,33	
сумма			2,12		1	
2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)						
	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию Б			
Доходный	1	0,5	0,71		0,33	
Сравнительный	2	1	1,41		0,67	
сумма			2,12		1	
2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)						
	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию В			
Доходный	1	2	1,41		0,67	
Сравнительный	0,5	1	0,71		0,33	
сумма			2,12		1	
2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (Г)						
	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию Г			
Доходный	1	0,5	0,71		0,33	
Сравнительный	2	1	1,41		0,67	
сумма			2,12		1	
3. Рассчитывается итоговое значение весов каждого подхода						
	А	Б	В	Г	Удельный вес	
	0,41	0,36	0,12	0,11		
Доходный	0,67	0,33	0,67	0,33	0,5	
Сравнительный	0,33	0,67	0,33	0,67	0,5	

В результате взвешиваем данные, полученные используемыми подходами для получения итоговой стоимости Объекта. Расчеты представлены в таблице №30.

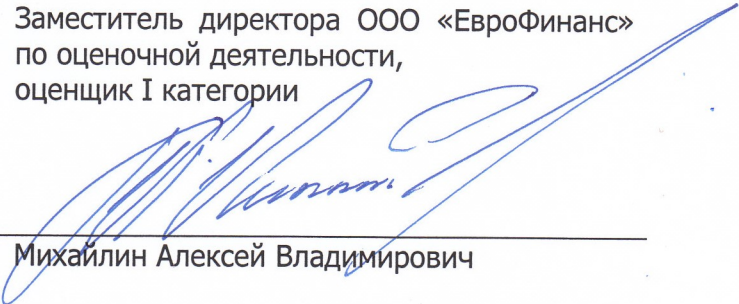
Таблица 30. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

подходы оценки	стоимость	весовой коэффициент	скорректированная стоимость
затратный подход	не применялся	-	-
сравнительный подход	1 206 589р.	0,50	603 294р.
доходный подход	634 148р.	0,50	317 074р.
Итоговая стоимость:			920 368р.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату проведения оценки составляет (округленно до тысяч):

920 000 (Девятьсот двадцать тысяч) рублей.

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
 по оценочной деятельности,
 оценщик I категории


 Михайлин Алексей Владимирович



«01» августа 2019 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
12. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
13. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №294 от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №295 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №296 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2015 г.
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ГЛОСАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Саморегулируемая организация оценщиков – некоммерческая организация, созданная с целью регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Дата проведения оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

- одна 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 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.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вы-

несения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

Выписка № 0697
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф И О заявителя или полное наименование организации)

"ЕВРОФИНАНС"

о том, что Михайлин Алексей Владимирович

(Ф И О оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов "25" декабря 2007 года за регистрационным № 01067.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "9" августа 2018 года.

Дата составления выписки "9" августа 2018 года.

Заместитель исполнительного директора

О.А. Воронина



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МИХАЙЛИН
Алексей Владимирович
ИНН 710400461509

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7491R/776/00261/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7491R/776/00261/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «ЕвроФинанс»
Местонахождение: 300041, г. Тула, ул. Пушкинская/ул. Тургеневская, д.10/40-42, пом.1

ИНН 7105035853

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000-00 (Пять миллионов) рублей

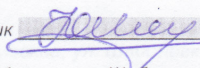
Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000-00 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: 0 (Ноль) рублей по каждому страховому случаю.
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

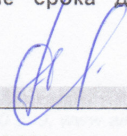
Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «24» августа 2018г. и действует до «23» августа 2019г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия

Полис № 7491R/776/00261/8

Страховщик 
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

Страхователь 
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»



/Машерова Ю.Л./

Страхователь:



/Фадеева А.В./

Место и дата выдачи полиса:
 г.Тула
 «23» августа 2018 г.

Наименование ООО «ЕвроФинанс»
 Место нахождения: 50001, г. Тула, ул. Тургеневская, 114/1

Объект страхования: на протяжении законности территории страхования
 интересов Страхователя, а именно:
 а) риск наступления с ответственности за причинение вреда - имущественных
 интересов Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем
 договора на протяжении срока при осуществлении страховой
 деятельности;
 б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным
 интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения требований
 Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных
 правовых актов Российской Федерации в области оценки недвижимости,
 стандартов и правил оценочной деятельности.

Случай страховой: - событие, названное в п. 3.1.2.2. пункта страхования, предусмотренного п. 2.2
 Договора страхования, с наступлением которого возникает обязанность
 Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, при
 наступлении которого интересам которого нанесен в результате нарушения
 деятельности Страхователя, и подлежащая уплате Страхователем
 сумма выплаты страхового возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям 5 000 000 000 (Пять миллиардов) рублей

Лимит ответственности: по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 000
 (Пять миллиардов) рублей

Франшиза: 0 (Ноль) рублей по каждому страховому случаю
 По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового
 возмещения.

Территория страхования: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:
 Договор страхования вступает в силу с «24» августа 2018 г. и действует до
 «23» августа 2019 г. включительно.
 По Договору страхования производится исключительная претензия или иная
 претензия, предъявляемая Страхователем в течение срока действия

Полис № 7491R776/00261/8

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20590/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва		19 декабря 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Михайлин Алексей Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 710400461509	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 декабря 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 23 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 300 000.00 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 500.00 (Пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 24 декабря 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 24 декабря 2018 г. по 23 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 24 декабря 2018 г. по 23 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шеболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005173-1

« 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Михайлину Алексею Владимировичу

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

от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.option.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С ИНФОРМАЦИЕЙ О СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТАХ

www.cian.ru/sale/commercial/213214771/



14 фото

1 282 м² Площадь
1 из 1 Этаж
7,8 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Продается производственное здание. Отопление. мощность 120 кВт, есть газ, вода, канализация, с/у как в производственном отделе, так и в офисе, есть душ, место под столовую, под склад, заезд на территорию с двух сторон, есть возможность сделать ворота на дорогу, свой двор, огороженная территория, потолки 7.5 метра, 12 соток земли, Материал стен кирпич

55 000 000 Р ↓
 42 902 Р за м²

Телус
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Ещё 58 объектов

+7 985 281-02-57

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Отзыв о сайте

www.cian.ru/sale/commercial/192863892/



8 фото

1 200 м² Площадь
1 из 2 Этаж
4 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Продаются четыре офисно-складских строений общей площадью 1200 кв.м. (20, 130, 150, 900) на земельном участке площадью 0,25 га. На строения 20 и 900 кв.м. собственность оформлена. Земля в долгосрочной аренде на 49 лет. Прямой въезд с улицы. Часть помещений сдано в краткосрочную аренду. Коммуникации: электричество, отопление, холодное водоснабжение, центральная канализация. Территория огорожена. Собственник - юридическое лицо. Продажа через смену учредителей ООО. Без НДС.

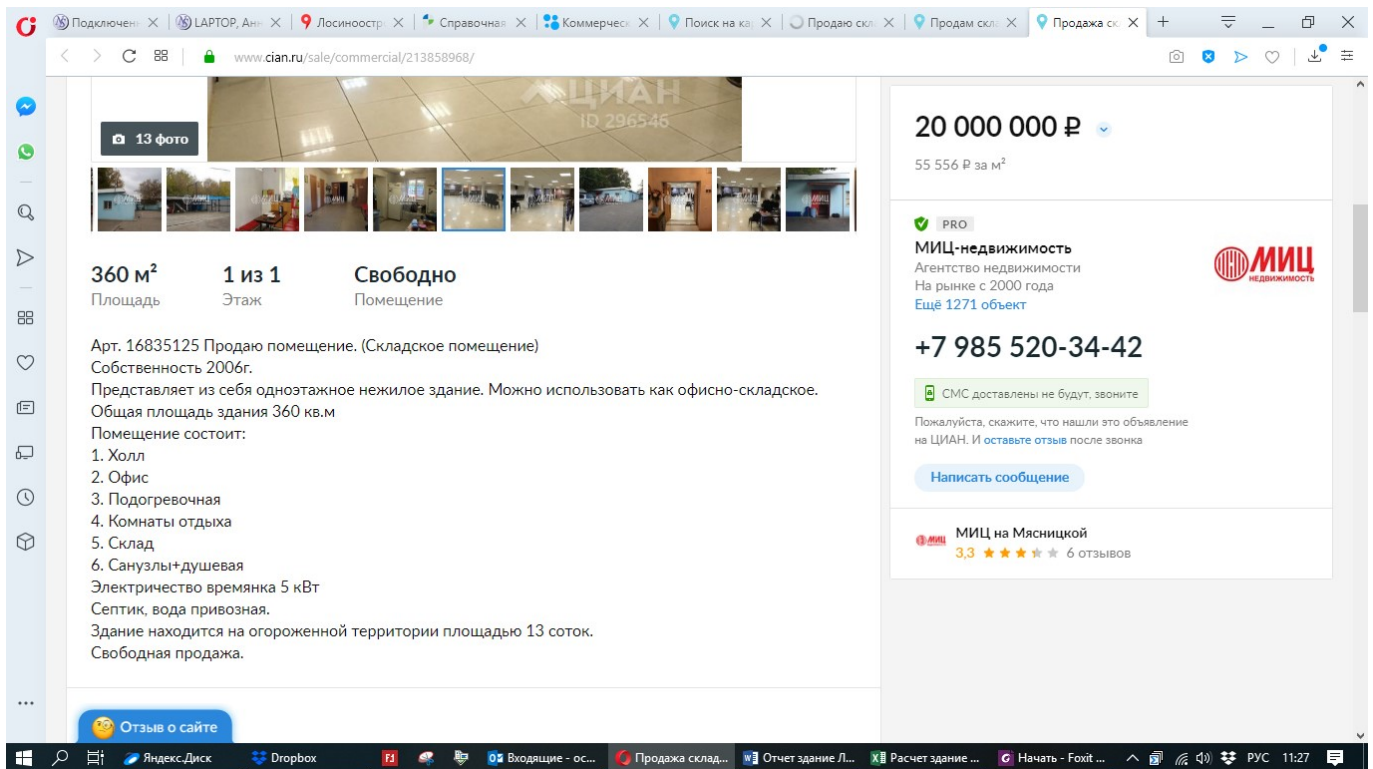
45 000 000 Р ↑
 37 500 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

Сергей А
 Ещё 2 объекта

+7 985 735-72-14

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Отзыв о сайте



20 000 000 Р
 55 556 Р за м²

360 м²
 Площадь

1 из 1
 Этаж

Свободно
 Помещение

Арт. 16835125 Продаю помещение. (Складское помещение)
 Собственность 2006г.
 Представляет из себя одноэтажное нежилое здание. Можно использовать как офисно-складское.
 Общая площадь здания 360 кв.м
 Помещение состоит:
 1. Холл
 2. Офис
 3. Подогревочная
 4. Комнаты отдыха
 5. Склад
 6. Санузел+душевая
 Электричество времянка 5 кВт
 Септик, вода привозная.
 Здание находится на огороженной территории площадью 13 соток.
 Свободная продажа.

МИЦ-недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Ещё 1271 объект

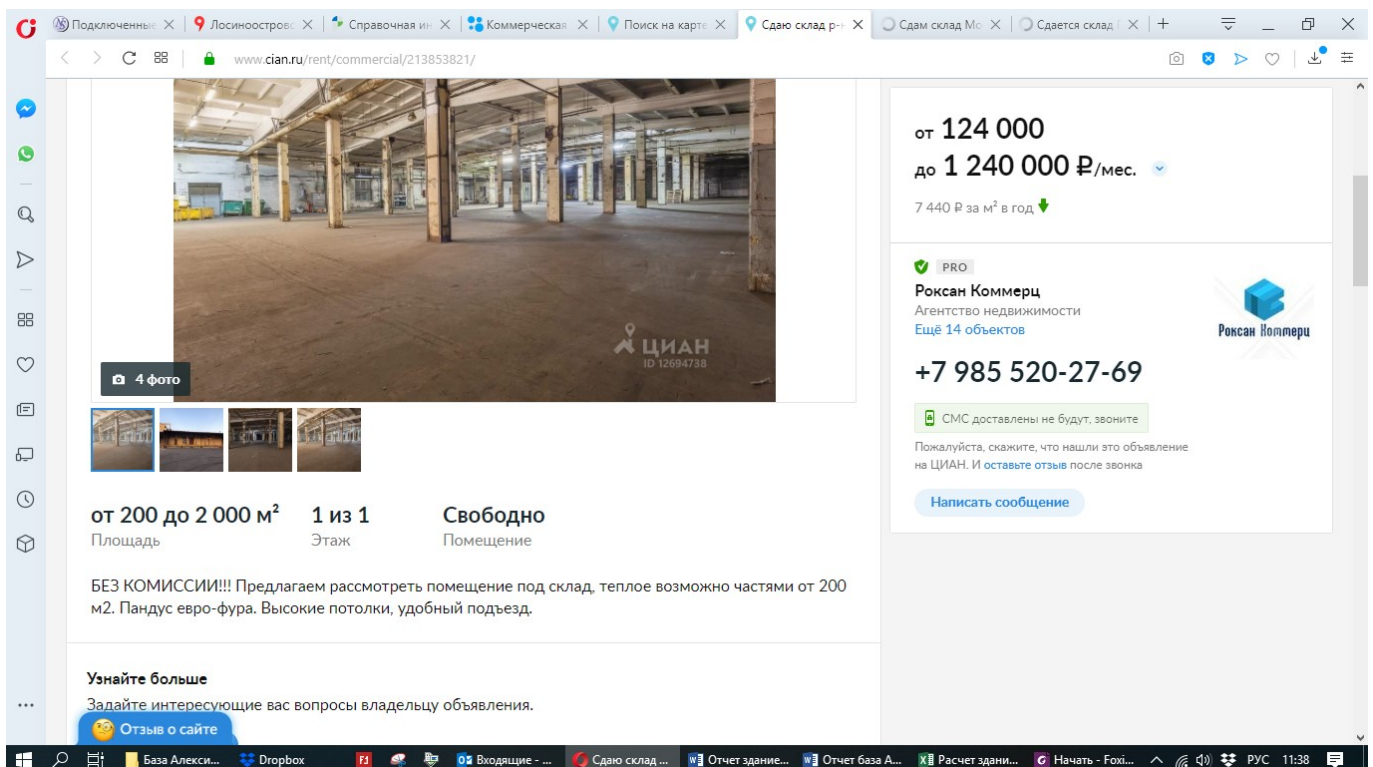
+7 985 520-34-42

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

МИЦ на Мясницкой
 3.3 ★★★★★ 6 отзывов



от 124 000
до 1 240 000 Р/мес.
 7 440 Р за м² в год

от 200 до 2 000 м²
 Площадь

1 из 1
 Этаж

Свободно
 Помещение

БЕЗ КОМИССИИ!!!! Предлагаем рассмотреть помещение под склад, теплое возможно частями от 200 м2. Пандус евро-фура. Высокие потолки, удобный подъезд.

Роксан Коммерц
 Агентство недвижимости
 Ещё 14 объектов

+7 985 520-27-69

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Роксан Коммерц

Подключенные: Логинов: Справочная ин: Коммерческая: Поиск на карте: Сдаю склад р: Сдам склад М: Сдается склад: +

www.cian.ru/rent/commercial/209709597/

2 фото

от 413 до 1 089,5 м² 1 из 1 7,2 м Свободно
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

ID 01-01-1059

Аренда от собственника! АКЦИЯ! При аренде помещения до 31.07.2019 - 2 недели аренды БЕСПЛАТНО! Так же обсуждаются КАНИКУЛЫ НА ПЕРЕЕЗД. Индивидуальный подход к арендаторам! Сдается в аренду помещение под склад овощей, растений и пр. В помещении установлена система вентиляции, охлаждения и увлажнения, поддерживающая необходимый температурный режим и другие показатели необходимые для правильного хранения товара. На воротах установлена тепловая завеса. Возможна частичная аренда площади (пополам). Удобная площадка для подъезда фур (разгрузки/погрузки). Круглосуточный доступ на охраняемую территорию, видеонаблюдение, наземный паркинг на 100 машиномест, бесплатный въезд! Ждём Вас, просмотр помещения в любое время, звоните!

Характеристики:
 Этаж / Этажность: 1 из 5
 Площадь: 1089,5 м кв.
 Высота потолка: 7,2 м
 Электрическая мощность: 400 кВт
 Отапливаемое помещение: Тепловая завеса на воротах
 Возможное применение: Склад

Отзыв о сайте

от 189 292 до 499 355 ₽/мес.
 5 500 ₽ за м² в год

PRO
 ID 26498721
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Ещё 2 объекта

+7 916 922-04-82

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

База Алекс... Dropbox Входящие - ... Сдам склад ... Отчет здание... Отчет база А... Расчет здани... Начать - Foxi... Р/С 11:38

Подключенные: Логинов: Справочная ин: Коммерческая: Поиск на карте: Сдаю склад р: Сдам склад М: Сдается склад: +

www.cian.ru/rent/commercial/202017345/

12 фото

92 м² 1 из 1 4,5 м Свободно
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Собственник! Сдается в аренду холодное складское помещение от 92 кв.м. на территории отдельно стоящего производственно - складского комплекса, рядом с ТТК.10 минут пешком до метро "Бульвар Рокоссовского", одноименной станции МЦК, а так же станции МЦК Белокаменная. Первая линия домов от построенной северо-восточной хорды. Огороженная территория 1 га., въезд бесплатный круглосуточный. Потолки 4,5 м. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, электричество 2000 кВт. В складе имеется помещение - офис. Предоставляем услуги по загрузке и разгрузке автокаром. Охраняемая территория огорожена бетонным забором, асфальтирована, въезд еврофуры, бесплатная парковка у здания. Арендная ставка от 400 руб/кв.м. в месяц + коммунальные услуги. Цена обсуждается после просмотра.

36 800 ₽/мес.
 4 800 ₽ за м² в год

PRO
 Алексей Николаев
 Ещё 5 объектов

+7 926 148-59-20

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

База Алекс... Dropbox Входящие - ... Сдается скла... Отчет здание... Отчет база А... Расчет здани... Начать - Foxi... Р/С 11:39

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 01.02.2018

№ 00-00-4001/5082/2018-8900

На основании запроса от 29.01.2018, поступившего на рассмотрение 29.01.2018, сообщаем, что правообладателю

Новахов Геннадий Гаврилович, дата рождения 22.07.1956, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4505 № 933176, выдан 18.09.2003 паспортным столом 60 отделения милиции отдела внутренних дел района Хамовники города Москвы; СНИЛС 022-353-100 88, , за период с 01.01.2014 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:01:0001058:1897
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Арбат, пер Денежный, д 30, кв 10
		Площадь:	55 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.11.2007
		номер государственной регистрации:	77-77-08/083/2007-534
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 21.11.2007, № государственной регистрации 77-77-08/083/2007-533 от 27.11.2007
	1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	77:01:0006018:75
		Назначение объекта недвижимости:	эксплуатации здания и территории под учебные цели
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	г Москва, наб. Шлюзовая, вл 8, стр 1, 2
		Площадь:	8089 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.07.2012

		номер государственной регистрации:	77-77-14/033/2012-077
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем нежилых помещений от 20.06.2012 №001/2012-77КП
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-11/179/2012-157
		2.3.2. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-11/145/2013-747
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:03:0002002:1026
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Метрогородок, ул Лосиноостровская, д 30а, строен 3
		Площадь:	348, 4 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.03.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-03/210/2014-137
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 23.01.2014
	3.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:01:0006018:1059
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Замоскворечье, наб Шлюзовая, д 8, строен 2

4.	4.2.	Площадь:	4652, 1 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.07.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-14/033/2012-082
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем нежилых помещений от 20.06.2012 №001/2012-77КП
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1. вид:	Аренда
		4.3.1. номер государственной регистрации:	77-77-11/163/2012-675
		4.3.2. вид:	Ипотека
		4.3.2. номер государственной регистрации:	77-77-11/179/2012-157
		4.3.3. вид:	Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.2, часть объекта: 1 этаж, комната А, Б, помещение V - комната с 1 по 16; 2 этаж, комната А, Б, помещение VI - комната с 1 по 20; 3 этаж, комната А, Б, помещение VII - комната с 1 по 21; 4 этаж, комната А, Б, помещение VIII - комната с 1 по 20; 5 этаж, комната А, Б, помещение IX - комната с 1 по 19; 6 этаж, комната А, Б, помещение X - комната с 1 по 16 общей площадью 3640, 0 кв.м
		4.3.3. номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2013-482
		4.3.4. вид:	Ипотека
		4.3.4. номер государственной регистрации:	77-77-11/145/2013-747
	5.	5.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:03:0002002:1027
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		5.1. Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Метрогородок, ул Лосиноостровская, д 30а, строен 4
		Площадь:	380, 6 кв. м
		5.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной	27.03.2014

		регистрации:	
		номер государственной регистрации:	77-77-03/210/2014-138
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 23.01.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:01:0006018:1060
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Замоскворечье, наб Шлюзовая, д 8, строен 1
		Площадь:	13769 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.07.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-14/033/2012-079
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка и расположенных на нем нежилых помещений от 20.06.2012 №001/2012-77КП
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		вид:	Аренда
		6.3.1. номер государственной регистрации:	77-77-11/163/2012-675
		вид:	Ипотека
		6.3.2. номер государственной регистрации:	77-77-11/179/2012-157
		вид:	Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.1, этаж 4 ком. 401, 402, 403, 404, 405, 406, часть объекта, площадью: 554, 4 кв. м.
		6.3.3. номер государственной регистрации:	77-77-11/165/2012-856
		6.3.4. вид:	Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.1, часть объекта: подвал, помещение III - комната 1, помещение

			IV - комнаты с 1 по 7; 1 этаже, комната А, Б, б, помещение Х - комнаты с 12 по 60, с 64 по 72, помещение XII - комната 1; 2 этаж, комната А, Б, помещение XIV - комнаты с 1 по 3, помещение XV - комнаты с 16 по 59; этаж 3, комната А, Б, помещение XVI - комнаты с 42 по 94 общей площадью 4572, 2 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77-11/092/2013-484
		вид:	Ипотека
		6.3.5. номер государственной регистрации:	77-77-11/145/2013-747
		6.3.6. вид:	Аренда, г.Москва, наб.Шлюзовая, д.8, стр.1, кад.№ 77:01:0006018:1060, нежилое здание, назначение: нежилое, часть объекта: подвал, помещение II - ком. 1-4, 1 этаж, площадки перед лифтами, 4 этаж - помещение XVII, ком. с 14 по 41, 5 этаж, 6 этаж, 7 этаж
		номер государственной регистрации:	77-77-11/061/2013-004
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:03:0002002:1025
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Метрогородок, ул Лосиноостровская, д 30а, строен 1
		Площадь:	23, 8 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.03.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-03/210/2014-136
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 23.01.2014
	7.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	10.12.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:11:0040210:223
		Назначение объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов

8.2.	Адрес:	обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи с. Николо-Урюпино, уч-к 103
	Площадь:	2205 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.09.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-11/091/2013-276
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.08.2013 №ДКП-01-08/13
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	8.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:11:0040210:1
	Назначение объекта недвижимости:	ИЖС
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
9.	Адрес:	обл. Московская, р-н Красногорский, с/о Ильинский, с. Николо-Урюпино, ул. Аникеевская, уч-к 24
	Площадь:	1500 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.09.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-11/091/2013-277
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.08.2013 №ДКП-01-08/13
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.12.2015
	9.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:20:0040622:52
	Назначение объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
10. 10.1.	Адрес:	Московская область, Одинцовского района, ООО "Компания Бевин" уч. 1, уч.2, уч.3, уч.4, уч.5, уч.6, уч.7, уч.8, в районе д.Большое Сареево
	Площадь:	11978 кв. м

10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-42/017/2014-409
	основание государственной регистрации:	Договор дарения недвижимого имущества от 17.04.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	07.12.2015
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:20:0040401:616
	Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Большое Сареево, ООО Компания Бевин д. 4
	Площадь:	3117, 7 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-42/017/2014-412
	основание государственной регистрации:	Договор дарения недвижимого имущества от 17.04.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	07.12.2015
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	Получатель выписки:	Зайцев Александр Николаевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

инженер II категории

(полное наименование должности)

(подпись,
М.П.)

Смирнова Екатерина Дмитриевна

(инициалы, фамилия)