

ОТЧЕТ

ОБ ОЦЕНКЕ № 2016 - 3300/27/4

Заказчик:

АО «РУССТРОЙБАНК»
109004, г. Москва, Б. Дровяной пер., д. 7/9, стр. 1
Конкурсный управляющий – государственная
корпорация «Агентство по страхованию вкладов»
109240, Москва, ул. Высоцкого, д. 4

Исполнитель:

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

Основание:

Договор №2016-3300/27 от 27 октября 2016 г.

Дата составления отчёта:

01 декабря 2016 г.



ул. Профсоюзная, д. 57
Москва, Россия, 117420
Тел./факс: 786-2553, 334-4910

Представителю конкурсного управляющего
АО «РУССТРОЙБАНК»
Г – ну Вершинину В.В.

Исх. №0154/4/2016 от 01.12.2016 г.

Сопроводительное письмо к отчету об оценке

Уважаемый Вадим Виссарионович,

В соответствии с договором № 2016-3300/27 от 27 октября 2016 г. оценщики компании СТК провели оценку стоимости объект оценки, определённого в договоре. По результатам оценки был составлен отчёт №2016-3300/27/4, который с данным письмом передаётся в Ваше распоряжение.

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

На основании результатов, полученных в процессе проведения оценки, оценщики компании СТК пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки (27.10.2016 г.), составляет **46 909 108 (Сорок шесть миллионов девятьсот девять тысяч сто восемь) рублей**, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Часть здания (бытовой корпус ОСК) общей площадью 662,5 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	34 766 609*
2	Неотделимые улучшения	356 509*
3	Земельный участок (земли населенных пунктов) общей площадью 3 828,0 кв.м., кадастровый номер 50:55:0030504:36, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	11 785 990*

*) Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

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

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

С уважением,

Заместитель генерального директора

Поздняков А.П.

Исп. Халимова Т.И.
8 (495) 786-25-53

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7. АНАЛИЗ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
8. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....	19
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	26
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	37
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	50
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	58
14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ.....	60
15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ №1	63
ПРИЛОЖЕНИЕ №2	67
ПРИЛОЖЕНИЕ №3	70

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «ОЦЕНКА» В КОНТЕКСТЕ ОТЧЁТА

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

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке №2016-3300/27/4 от 01 декабря 2016 г.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор на оказание услуг по оценке №2016-3300/27 от 27 октября 2016 г.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Часть здания (бытовой корпус ОСК) общей площадью 662,5 кв.м., занимающая земельный участок общей площадью 3 828,0 кв.м.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на объект оценки.

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полное наименование – Акционерное общество «РУССКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ БАНК»; сокращенное наименование – АО «РУССТРОЙБАНК», ОГРН 1027739327880 от 14.01.2003 г.

109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д. 7/9, стр. 1.

Конкурсный управляющий – государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ИНН 7708514824.

109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

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

должника в ходе процедур банкротства (или ликвидации) рассчитывается рыночная стоимость (п. 5 ФСО № 2), то целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

ДАТА ОЦЕНКИ

27 октября 2016 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

27 октября – 01 декабря 2016 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

01 декабря 2016 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 51 605 438 руб.

Доходный подход – 42 212 779 руб.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 46 909 108 (Сорок шесть миллионов девятьсот девять тысяч сто восемь) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Часть здания (бытовой корпус ОСК) общей площадью 662,5 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	34 766 609*
2	Неотделимые улучшения	356 509*
3	Земельный участок (земли населенных пунктов) общей площадью 3 828,0 кв.м., кадастровый номер 50:55:0030504:36, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	11 785 990*

*) Согласно пп. 15 п.2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОБМЕННЫЙ КУРС НА ДАТУ ОЦЕНКИ

1 долл. США = 62,2597 руб.

1 Евро = 67,9253 руб.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

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

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

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

2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «ОЦЕНКА» В КОНТЕКСТЕ ОТЧЁТА

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

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Часть здания (бытовой корпус ОСК) общей площадью 662,5 кв.м., занимающая земельный участок общей площадью 3 828,0 кв.м.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1.

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полное наименование – Акционерное общество «РУССКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ БАНК»; сокращенное наименование – АО «РУССТРОЙБАНК», ОГРН 1027739327880 от 14.01.2003 г.

109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д. 7/9, стр. 1.

Конкурсный управляющий – государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ИНН 7708514824.

109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на объект оценки.

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Основываясь на информации, полученной от заказчика, результаты настоящего отчета об оценке будут использоваться в целях принятия управленческих решений в отношении оцениваемого имущества, в том числе при реализации указанного имущества. Поскольку при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства (или ликвидации) рассчитывается рыночная стоимость (п. 5 ФСО № 2), то целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

ДАТА ОЦЕНКИ

27 октября 2016 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

27 октября – 01 декабря 2016 г.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

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

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

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

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК

В соответствии с § 4. Главы IX Федерального закона от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дело о банкротстве кредитной организации рассматривается арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации. Решением Арбитражного суда г. Москвы, дата оглашения резолютивной части решения 29 февраля 2016 г. по делу № А40-252156/2015, АО «РУССТРОЙБАНК» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Функции конкурсного управляющего возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов». Представитель конкурсного управляющего – Вершинин В.В.

ОЦЕНЩИКИ

Поздняков Александр Петрович. / Заместитель генерального директора ООО «СТК» / Член СРО - Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков (СМАО), Свидетельство №213 (согласно реестра) от 04.05.2007 г. / Диплом о профессиональной переподготовке ПП №322305 от 08.12.2000 г. / Страховой полис №0780R/776/80062/5 от 10.12.2015 г., срок действия с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» / Стаж работы по специальности с 1995 г.

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

Халимова Тания Илхомджоновна. / Оценщик ООО «СТК» / Член СРО - Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков (СМАО), Свидетельство №424 (согласно реестра) от 06.07.2007г. / Диплом о профессиональной переподготовке ПП №926232 от 06.07.2005г. / Страховой полис №0780R/776/80068/5 от 14.06.2016 г., срок действия с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» / Стаж работы по специальности с 2005 г.

Контактные данные: тел. +7 (495) 786-25-53 доб. 125; эл.почта hti@stk.ru.

Копии документов оценщиков приведены в Приложении №2.

МЕСТО РАБОТЫ ОЦЕНЩИКОВ

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

Полис страхования профессиональной ответственности ООО «СТК» №0780R/776/80061/5 от 10.12.2015 г., срок действия с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование».

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

Копии документов компании приведены в Приложении №2.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

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

ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

ПРОВЕРКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

ТИТУЛ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВЛАДЕНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ

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

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

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

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

ПРОВЕРКА ИНФОРМАЦИИ

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

ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

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

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

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

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

ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ

Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации №135 от 29.07.1998 г.

Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, 2, 3), утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ № 297 – 299 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные решением Совета НП «СМАОс» (Протокол №78 от 15.08.2008 г.), измененные и дополненные решением Совета СМАО (Протокол №2015/07/09 от 09.07.2015 г).

СТАТУС ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ОПЫТ ОЦЕНЩИКОВ

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

НАСТОЯЩИМ УДОСТОВЕРЯЕТСЯ, ЧТО

Оценщик (оценщики) лично производил осмотр объекта оценки.

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

ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТЧЁТА

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

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Часть здания (бытовой корпус ОСК) общей площадью 662,5 кв.м., занимающая земельный участок общей площадью 3 828,0 кв.м.

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

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание объекта оценки представляет собой 9–ти этажное здание Бизнес Центр «Zinger Plaza». Фасадом здание выходит на Комсомольскую улицу и на центральный рынок г. Подольска.

Здание объекта оценки можно отнести к торгово - офисным зданиям класса «В».

В здании объекта оценки имеются несколько отдельных входов, которые расположены по периметру здания. В здании имеются следующие помещения: 1-й этаж – 9 этаж офисы, торговые помещения, сетевые магазины, сетевые рестораны, якорные арендаторы, точки общепита, залы конференций, холлы, комната отдыха и вспомогательные (санузлы, коридоры).

Техническое состояние здания – хорошее. Здание построено в современном стиле (с преобладанием стекла и алюминия), в помещениях здания выполнена евроротделка (отделка по западным стандартам с использованием высококачественных строительных материалов).

Конструктивные решения и использованные материалы: фундамент – железобетонный ленточный; стены – монолитный железобетон; перекрытия – железобетонные плиты; кровля – рулонная; полы – керамогранит, плитка, ковролин, паркет; оконные проемы – металлические стеклопакеты; дверные проемы – филенчатые, металлические, бронированные; потолки – гипсокартонные со встроенными светильниками, подвесные типа «Армстронг»; внутренняя отделка – штукатурка, окраска, в части помещений выполнена отделка с использованием дизайнерских решений; наружная отделка – штукатурка, окраска, гранит.

Инженерные системы и коммуникации: электричество; водоснабжение; отопление; канализация; вентиляция; система центрального кондиционирования и приточно-вытяжная вентиляция, спринклерная система пожаротушения; пожарно-охранная сигнализация; система контроля доступа; система видеонаблюдения; телефонные линии; лифт.

Территория около здания благоустроена, имеет асфальтовое и плиточное покрытие, освещается в вечернее и ночное время суток.

Стихийная парковка автотранспорта возможна на прилегающей к зданию объекта оценки территории.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ

Объект оценки представляет собой часть здания, общей площадью 662,5 кв.м., которое состоит из офисных помещений различной площади. Помещения расположены на первом и девятом этажах здания. Проход в оцениваемые помещения осуществляется через центральный вход в Бизнес центр. На входе в помещения на первом этаже установлена металлическая дверь. Помещения, расположенные на девятом этаже представляют собой отдельные кабинеты различной площади.

В целом, объект оценки в своем составе имеет следующие помещения: офисные помещения и помещения банка, холл.

Отделка внутренних помещений: окна-стеклопакеты; двери – филленчатые, металлические; стены – штукатурка, окраска, плитка; потолок – подвесной со встроенными светильниками; пол – керамогранитная плитка.

Объект оценки имеет доступ ко всем инженерным коммуникациям здания, помещения оборудованы пожарной и охранной сигнализацией.

Копии документов на объект оценки представлены в Приложении №3.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении №1.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

В качестве документов, для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, Заказчиком были предоставлены Оценщику:

1. Выписка из ЕГРП № 77/100/087/2016-2732 от 23.05.2016 г.

Копии документов по объекту оценки даны в Приложении №3.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок общей площадью 3 828 кв.м., имеющий адресные ориентиры: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1., находится в общей долевой собственности (доля в праве 968/11032) у АО «РУССТРОЙБАНК», согласно договору купли-продажи недвижимого имущества от 24.12.2012 г. №1-12/2012.

Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленных целей, кадастровый номер – 50:55:0030504:36, кадастровая стоимость – 15 954 836,04 руб. (по данным официального сайта учета земельных участков: <http://pkk5.rosreestr.ru/>).

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Часть помещений на первом этаже на момент проведения оценки не эксплуатировалось. Ранее помещения объекта оценки эксплуатировались в качестве отделения банка АО «РУССТРОЙБАНК».

Часть помещений использовались под размещение представительства Мособлериц в качестве помещений офисного назначения, в соответствии с их изначальным функциональным назначением, а также конструктивным и объемно-планировочным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам. Часть помещений, расположенные на девятом этаже, также использовались в качестве офисных помещений (отдельные кабинеты и блоки).

СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБ ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ

Все помещения объекта оценки на момент проведения оценки находились в хорошем техническом состоянии. Факторов, препятствующих эксплуатации объекта оценки, с точки зрения физической возможности, оценщиком не было выявлено.

БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Балансовая стоимость, по данным Заказчика, составляет: нежилые помещения – 161 973 440,00 рублей; земельный участок – 3 700 000,00 рублей; неотделимые улучшения – 1 250 265,44 рублей.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Полное наименование – Акционерное общество «РУССКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ БАНК»; сокращенное наименование – АО «РУССТРОЙБАНК», ОГРН 1027739327880 от 14.01.2003 г.

109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д. 7/9, стр. 1.

Конкурсный управляющий – государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ИНН 7708514824.

109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

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

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

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

7. АНАЛИЗ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в центральной части г. Подольск в Московской области.

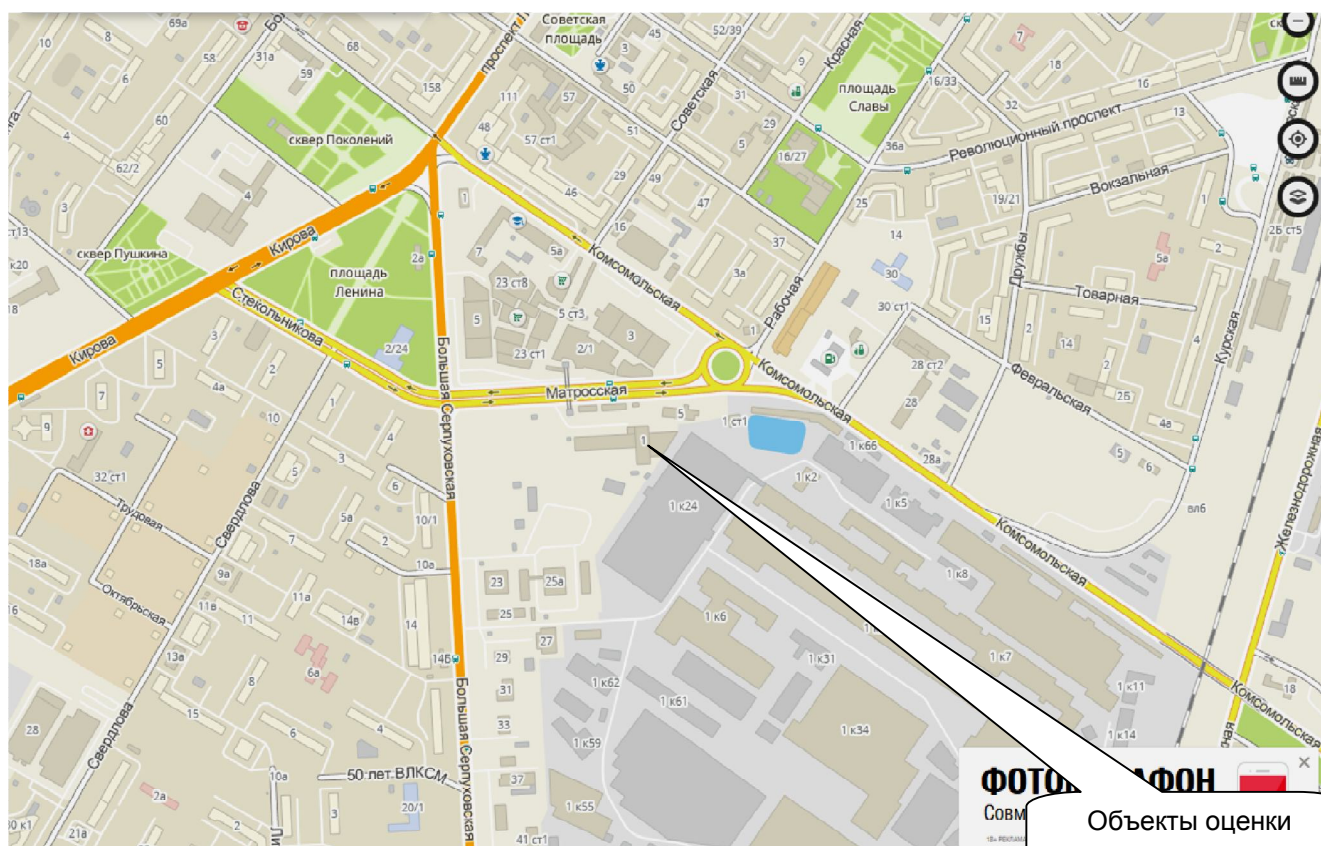
Окружение объекта – офисная, коммерческая и жилая типы застройки.

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

Объект оценки расположен на первой линии домов по ул. Комсомольская напротив центрального рынка г. Подольск, в районе с большим автомобильным и пешеходным трафиком, где аналогичные объекты пользуются спросом.

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

Местоположение объекта оценки на карте г. Подольск.



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Подъезд автотранспортом к объекту оценки осуществляется по Варшавскому шоссе до г. Подольск, далее по Комсомольской улице непосредственно до объекта оценки. Железнодорожная станция «Подольск» располагается на расстоянии до 5 минут на общественном транспорте от объекта оценки. Местоположение объекта оценки характеризуется высокими автомобильными и пешеходными потоками. При общей характеристике доступности объекта оценки, с точки зрения потребителей, оценщик (оценщики) исходил из того, что торгово – офисные здания посещаются как с использованием автотранспорта, так и пешком. Объект оценки не сложно найти, в чем оценщик убедился лично, когда посещал его с целью проведения осмотра. Поэтому доступность объекта оценки можно охарактеризовать как хорошую.

ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки располагается в центральной части г. Подольск. В районе объекта оценки располагаются: жилые дома, магазины, административные здания, объекты социальной инфраструктуры. Инфраструктуру района объекта оценки можно охарактеризовать как развитую, отсутствуют препятствия для нормального функционирования аналогичной недвижимости.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РАЙОНА (СУБЪЕКТИВНАЯ ОЦЕНКА)

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

8. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

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

В общем случае анализ НЭИ проводится в два этапа:

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

Такой подход позволяет определить целесообразность сохранения имеющихся улучшений земельного участка.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ НАИЛУЧШЕГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках данного отчёта оценщик (оценщики) принял решение не рассматривать вариант, основанный на гипотетическом освобождении земельного участка, поскольку, по мнению оценщика, это не приведёт к увеличению стоимости объекта оценки.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки оценщик (оценщики) проанализировал его основные характеристики, ограничения по использованию, рыночную ситуацию, а также особенности практического использования аналогичных объектов на локальных рынках.

Объект оценки представляет собой часть здания, что является его текущим использованием.

В случае если текущее использование объекта оценки не будет противоречить приведённым выше критериям наиболее эффективного использования, то использование объекта оценки можно рассматривать как нежилые помещения офисного назначения, как наилучшее для объекта оценки.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМЕРНОСТЬ

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

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

В процессе осмотра объекта оценки оценщик (оценщики) не обнаружил никаких дефектов, физических ограничений и отклонений, препятствующих его указанному использованию, что позволяет сделать вывод наличия физической возможности использовать объект оценки в качестве офисных помещений.

ФИНАНСОВАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Переуплотнение объекта оценки под иной вариант использования, отличный от текущего, повлечёт за собой дополнительные существенные затраты, выгода от которых без подробного анализа, под которым оценщик (оценщики) понимает детально проработанный и всесторонне обоснованный проект альтернативного использования объекта оценки, не является очевидной. На этом основании оценщик

сделал вывод о соответствии текущего использования объекта оценки данному критерию, как наименее затратному и, следовательно, наиболее финансово осуществимому.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ МАКСИМАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

По мнению оценщика, нельзя исключать теоретическое существование вариантов альтернативного использования объекта оценки, способного обеспечить ещё большую стоимость, по сравнению с указанным. Однако, как показал проведённый выше анализ, велика вероятность того, что подобный вариант не будет соответствовать иным критериям наиболее эффективного использования. Поэтому оценщик (оценщики), принял решение не проводить углублённое изучение всех гипотетически возможных альтернативных вариантов использования объекта оценки, способных обеспечить ещё большую стоимость, а остановиться на текущем использовании, как отчасти удовлетворяющее данному критерию.

ВЫВОД

Таким образом, оценщик (оценщики) принял решение, на основании которого в дальнейших расчётах в качестве наиболее эффективного использования будет рассматриваться использование объекта оценки в качестве офисных помещений.

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

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал в себя выполнение следующих работ:

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

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

Изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки.

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

Составление и написание отчета об оценке.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

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

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Совокупность методов оценки, объединенных общими методологическими принципами.

МЕТОД ОЦЕНКИ

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

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затраты представляют собой денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта гражданских прав. Цена, уплаченная покупателем за объект гражданских прав, становится для него затратами на его приобретение.

Затратный подход построен на основе принципа замещения и может быть применен, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является копией оригинала, либо

может обеспечить равную полезность. Максимально возможная стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с равной полезностью.

Расчет затрат для объекта оценки может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения.

Затраты воспроизводства – это затраты создания точной копии оцениваемого объекта с использованием аналогичных технологий и материалов без учета износа.

Затраты замещения – затраты в текущих ценах, необходимые для создания объекта сопоставимой полезности с применением технологий и материалов, используемых на рынке в настоящее время.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта¹. Официально подтверждённая в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат на строительство здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщик также учёл, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость. Это связано с тем, что затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесённым затратам². Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

Выбор метода

В процессе оценки объекта оценки сравнительным подходом оценщик исходил из того, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи (оферты) объекта-аналога, что определило

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

² Там же.

целесообразность использования для оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Оценка земельного участка

Оценка стоимости земельного участка подразумевает определение рыночной стоимости права собственности участка, либо рыночной стоимости права аренды. Рыночная стоимость земельного участка, в первую очередь, зависит от его местоположения и влияния внешних факторов, а также от спроса и предложения на рынке земельных участков, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другого участка эквивалентной полезности.

Оценка стоимости земельного участка в составе объекта оценки производилась сравнительным подходом. В ходе анализа к ценам предложения были внесены поправки на различия, существующие между объектами-аналогами и участком объекта оценки.

Понижающая корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог *превосходит* земельный участок объекта оценки.

Повышающая корректировка вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* земельному участку объекта оценки.

Результаты расчета стоимости земельного участка в составе объекта оценки, приведены в Разделе 11.

По результатам проведённого расчёта оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что стоимость земельного участка объекта оценки составляет 11 785 990 руб.

Выбор объектов-аналогов

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты - аналоги, исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех объектов - аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования). Руководствуясь указанным выше критериями, из общего числа представленных на рынке объектов - аналогов оценщик выбрал и включил в свои расчеты необходимое и достаточное количество объектов - аналогов. Исключив из расчётов совпадающие характеристики, оценивалось влияние только тех параметров, по которым у объекта оценки и объектов - аналогов были незначительные отличия. Эти отличия учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнивании цен объектов - аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Понижающая корректировка вносилась, если по данному показателю объект - аналог превосходил объект оценки с точки зрения рыночных предпочтений, а повышающая - если по данному показателю объект - аналог ему уступал. Величина корректировки определялась экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта - аналога.

Величина стоимости

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

По результатам проведённого расчёта оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что величина стоимости объекта оценки, определённая с помощью сравнительного подхода, составляет 51 605 438 руб.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

Ставка дисконтирования

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

Коэффициент капитализации

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

Выбор метода

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

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

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

Допущения и предпосылки

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

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

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

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

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

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

При расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

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

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$PV = NOI / i, \text{ где}$$

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки с использованием метода прямой капитализации

Применение метода прямой капитализации заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Определение величины арендной платы для объекта оценки.

Определение величины потерь при сборе арендной платы.

Определение величины потенциального и действительного валового дохода.

Учет операционных расходов.

Определение величины чистого операционного дохода.

Расчет ставки капитализации.

Вывод стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Величина стоимости

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

По результатам проведённого расчёта оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что величина стоимости объекта оценки, определённая с помощью доходного подхода, составляет 42 212 779 руб.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В I ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА

Вероятно, последний квартал 2016 года не принесет ощутимых позитивных или негативных изменений. Намечаются процессы по перераспределению активов, перестановки в структурах власти вызовут временное рассогласование деятельности ведомств. Постепенное замедление роста ипотечной задолженности приведет к охлаждению рынка жилья и, возможно, подстегнет интерес к коммерческой недвижимости. Сжатие потребительского рынка будет замедляться, и новогодние продажи могут показать неплохой результат, в особенности, в сравнении с низкой базой прошлого года. Это событие может стать долгожданным позитивным сигналом для рынка. Возможные досрочные президентские выборы в 2017 году стоит рассматривать в качестве возможного сценария. Оценки глубины падения российской экономики в 2016 г. постепенно приходят к консенсусу. Все источники указывают на то, что падение не превысит 1%. Это означает, что страна близка к выходу из рецессии. Однако среднесрочные прогнозы по-прежнему умеренные. Отсутствие стимулов к развитию не позволит экономике расти быстрее чем на скромные 2% в год. Правительству удастся держать под контролем инфляцию, во многом, ценой экономического развития. По мере обострения бюджетного дефицита соблазн девальвации рубля будет усиливаться однако золотовалютные резервы достаточны для того, чтобы удерживать курс национальной валюты. Скорее всего до президентских выборов не следует ожидать решительных шагов.

ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

ДЕФИЦИТ БЮДЖЕТА (% ОТ ВВП)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-4%	-3,1%	-1,8%	-0,8%

КУРС ВАЛЮТ (РУБ/USD)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
68,51	68,12	67,97	66,95

ЛИЧНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-4,0%	-0,1%	2,0%	2,9%

ИНФЛЯЦИЯ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
7,5%	5,5%	5,1%	4,6%

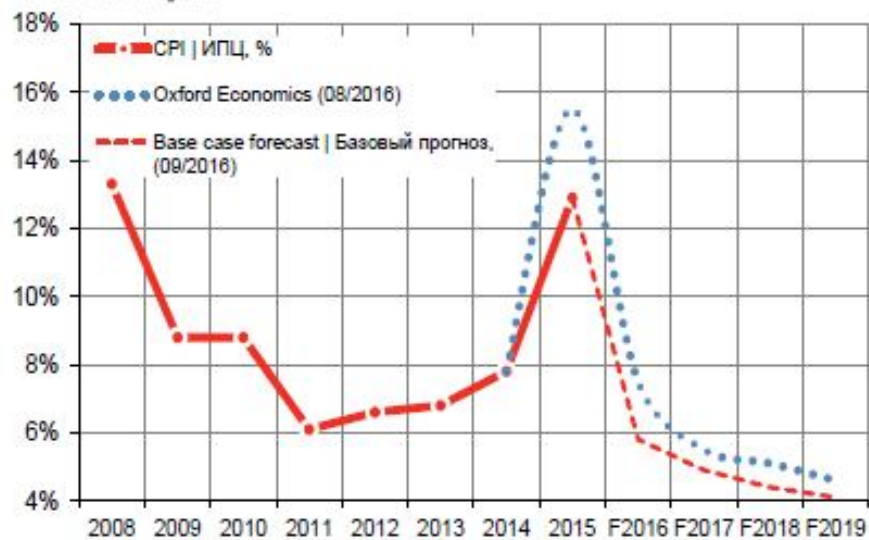
ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КРАТКОСРОЧНЫМ ЗАЙМАМ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
11,22%	8,55%	6,71%	6,30%

ПРОГНОЗ РОСТА ВВП

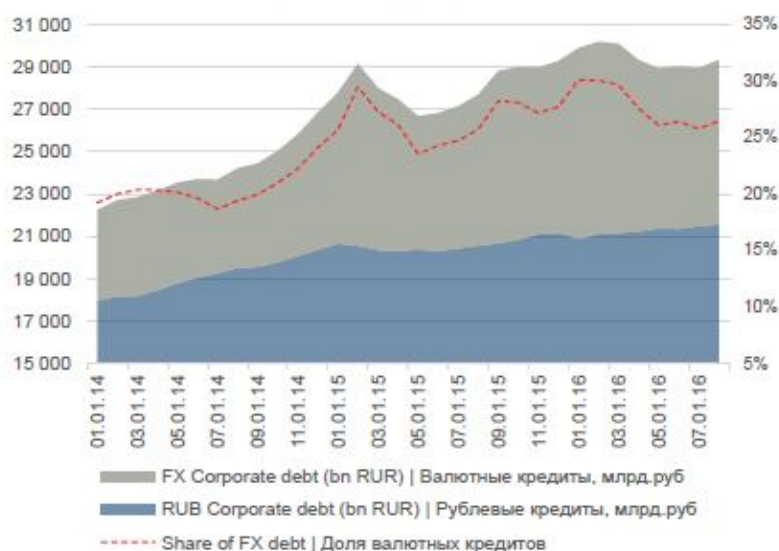


ИНФЛЯЦИЯ



С начала 2016 года объемы кредитования российской экономики снижаются. Падение начала года компенсируется ростом в третьем квартале. Скорее всего, по итогам года кредитование выйдет в зеленую зону. Поскольку 26% кредитов выдано в иностранной валюте, колебания курса оказывают сильное влияние на показатели.

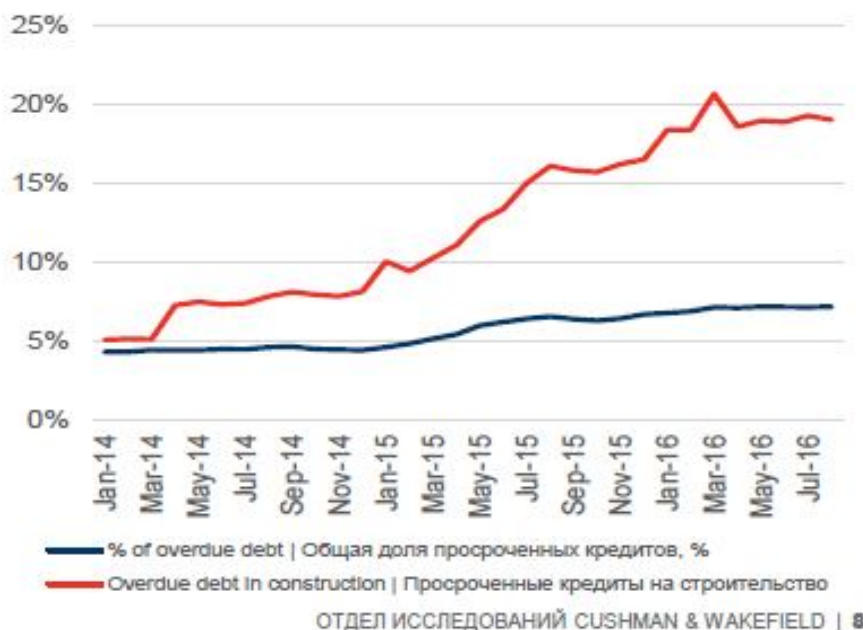
КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ



Строительный сектор, по данным ЦБ продолжает страдать от плохих кредитов. Ситуация стабилизировалась на уровне 18% просроченных кредитов на строительство зданий и сооружений.

В целом, по экономике доля просроченных кредитов стабильно сохраняется на уровне 7%.

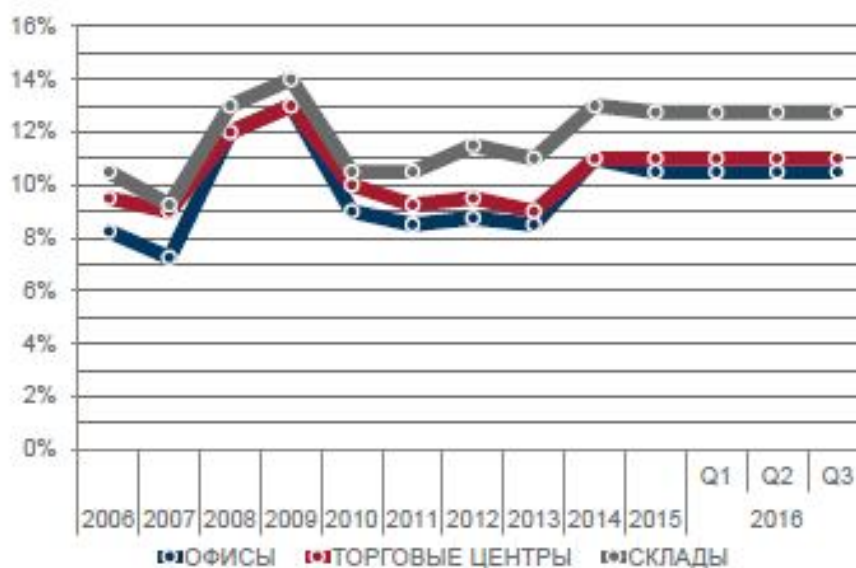
ПРОСРОЧЕННЫЕ КРЕДИТЫ



Большое число как новых, так и перезаключённых договоров, оперирующих арендной ставкой, номинированной в рублях, превращают ставки капитализации, применимые к объектам с долларовым денежным потоком, в менее показательный инструмент. Наша оценка ставок капитализации оставалась неизменной в течение последних трёх кварталов. В 2017 г. мы ожидаем некоторую компрессию ставок.

В сентябре 2016 г. Банк России принял решение снизить ключевую ставку на 0,50 п. п. до 10% годовых, учитывая замедление инфляции и снижение инфляционных ожиданий. Регулятор будет рассматривать возможность дальнейшего снижения ключевой ставки, что – как ожидается – произойдёт не ранее 1– 2 кв. 2017 г.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ



КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЦБ РФ, СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ



В 1–3кв. 2016 г. суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ составил 3,97 млрд. долл. США. Примечательно, что 1,89 млрд. долл. США потрачены банками (Сбербанк, ВТБ) и государственными компаниями и структурами (Транснефть, Правительство Москвы). Как обычно, львиную долю всех инвестиций составили покупки офисных площадей – 2,72 млрд. долл. США. Следует оговориться, что «чистые» инвестиции составили 0,84 млрд. долл. США (0,65–взыскания залоговых активов; 1,23 –покупки для собственных нужд). Суммарный объем иностранных инвестиций в 3кв. 2016 г. не изменился, оставшись на уровне 120млн долл. США (87 –в 1кв. и 33–во 2кв.). Таким образом, доля иностранных вложений упала до 3%. Почти две трети этой суммы (77 млн. долл. США) были привлечены в складской сегмент. Сжатие потребительского рынка может негативно влиять на привлекательность объектов сегмента торговой недвижимости.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Классификация офисов

Классификация офисов на московском рынке приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

Офисы класса А – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах. Характеризуются высоким качеством и стоимостью отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое. В Москве это в основном бизнес-центры в пределах Садового кольца. Как правило, эти здания имеют самый высокий уровень сервиса: развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, оптико-волоконную связь, ресепшн, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха. Все это содержится в безупречном состоянии. Здания обеспечены собственными службами безопасности, управления и обслуживания и охраняемыми стоянками (чаще подземными). В последние годы стандарты офисов класса А значительно повысились. Появились так называемые «разумные» здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс А специалисты подразделяют на подклассы: А1, А2 и А3. Различие между ними небольшое. Например, подкласс А1 имеет ресторан, а подкласс А2 может его не иметь. Полный «евростандарт» – подкласс А1. Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения (свободная планировка, шаг колонн, материалы и др.).

Офисы класса В – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса А. Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса А после 5 – 7 лет эксплуатации. В некоторых классификациях офисных центров разработчики ещё добавляют подклассы В+ и В-. Делается это, прежде всего, для того, чтобы классифицировать здания, которые по каким-то незначительным параметрам превосходят класс В или не дотягивают до него. Московский класс В не претендует на звание бизнес-центров, но отвечает стандартам западных офисов, чем привлекателен как для иностранных, так и для богатых российских компаний. Также к этой категории офисов можно отнести реконструированные и переоборудованные старинные особняки.

Офисы класса С – это помещения, не предназначенные изначально для офисной деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. Иногда их называют «советскими». Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре. Класс С предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

Офисы класса D – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов во 2 квартале снизился на 22% по количеству и на 38% по общей площади и составил 1170 объектов общей площадью 1636 тыс.кв.м, из них 243 объекта экспонировалось в центре и 927 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений по общей площади в пределах Садового Кольца снизился на 27%, а за его пределами – на 40%. По сравнению со 2 кварталом 2015 года общая площадь экспонируемых объектов в центре уменьшилась на 37%, а за пределами Садового Кольца - на 44%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре во 2 квартале 2016 года снизилась на 5% и составила 6 330\$/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования в 1 квартале дорогого объекта на ул.Ильинка (3 291 кв.м., 15 493 \$/кв.м), а также выхода на рынок двух дешевых объектов - на ул.Знаменка (3 000 кв.м., 2 477 \$/кв.м) и на ул.Машкова (7 585 кв.м., 3 176 \$/кв.м), при этом цены по объектам, которые экспонируются уже давно, выросли на 5%.

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца во 2 квартале выросла на 1% и составила 2972\$/кв.м.

Тот факт, что цены по помещениям в центре снизились, а по объектам за его пределами незначительно выросли свидетельствует о росте спроса на помещения за пределами центра. Однако исходя из одинаковых темпов роста цен за год можно заключить о том, что в среднесрочной перспективе подобные отличия не наблюдаются.

Графики показателей офисной недвижимости - Общая площадь

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	243	1 710	270	1,11	6 330
к прошлому кварталу	▼-28%	▼-31%	▼-27%	▲+2%	▼-5%
к прошлому году	▼-38%	▼-48%	▼-37%	▲+3%	▼-19%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	927	4 060	1 366	1,47	2 972
к прошлому кварталу	▼-21%	▼-39%	▼-40%	▼-25%	▲+1%
к прошлому году	▼-28%	▼-54%	▼-44%	▼-21%	▼-19%

Аренда - Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды во 2 квартале 2016 года уменьшился на 1% по количеству и на 5% по общей площади. В целом за последние 4 квартала объем предложения сократился по количеству на 25%, а по общей площади - на 31%.

Всего во 2 квартале экспонировалось 4265 объектов общей площадью 2394 тыс. кв.м.

Ценовые показатели

Средняя ставка за квартал выросла на 7%, а по сравнению со 2 кварталом 2015 года - уменьшилась на 35% и составила 286\$/кв.м./год. С учетом того, что курс доллара за год снизился на 12%, ставка в рублевом эквиваленте за квартал снизилась на 5%, а за год – на 19% до 18 847 руб./кв.м/год. Годовая арендная плата со 2 квартала 2015 г. по 2 квартал 2016 года снизилась на 56% и составила 0,555 млрд. \$.

Тот факт, что на рынке аренды средняя арендная ставка снизилась не только в долларах, но и в рублях, продолжает свидетельствовать о том, что, несмотря на относительную стабилизацию в макроэкономике, положение в ней и на рынке недвижимости продолжает оставаться сложным.

Графики для рынка в целом

Рынок в целом					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	4 265	555	2 394	0,56	286
к прошлому кварталу	▼-1%	▼-1%	▼-5%	▼-4%	▲+7%
к прошлому году	▼-25%	▼-56%	▼-31%	▼-8%	▼-35%

Сравнительный анализ по сегментам - Объем предложения

Объем предложения по общей площади за 2 квартал 2016 года уменьшился на 6% по торговой, на 5% по офисной и на 4% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади за год торговой недвижимости уменьшился на 42%, офисной – на 31%, а производственно-складской недвижимости – на 26%.

Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 51%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (13%).

Ценовые показатели

Средняя ставка за 2 квартал по торговой недвижимости выросла на 10% и составила 466\$/кв.м/год, по офисной недвижимости - на 6% до 268\$/кв.м/год, а по производственно-складской - на 8% до 104\$/кв.м/год.

По сравнению со 2 кварталом 2015 года снижение ставки аренды составило 32% по торговой, 35% по офисной и 28% по производственно-складской недвижимости.

В 2017 году объем ввода офисной недвижимости в Москве будет на уровне 2014-2015. CBRE, международная консалтинговая компания в области недвижимости, подвела итоги III квартала 2016 года на рынке офисной недвижимости Москвы. Объем нового строительства в ЦДР в 2017 году вернется на уровень 2014-2015 гг. и составит около 100 тыс. кв. м. Следовательно, около 75% нового ввода в 2017 году придется на два основных субрынка: Москва-Сити и ЦДР.

В 2017 году объем нового ввода в целом не превысит 420 тыс. кв. м, более половины из которых придется на два крупных бизнес-центра в Москва-Сити – IQ-квартал (130 300 кв. м) и Башня Федерация Восток (82 600 кв. м).

В IV квартале объем нового строительства ожидается на уровне 113 тыс. кв. м. В результате, общий объем нового офисного предложения в 2016 году не превысит 370 тыс. кв. м, уступив в два раза значению 2015 года.

Объем сделок новой аренды и купли-продажи под собственное использование в III квартале 2016 года увеличился на 10% по сравнению со значением в аналогичном периоде прошлого года и составил 233 600 кв. м. Суммарно с начала года объем сделок новой аренды и приобретения составил 790 700 кв. м, что на 45% выше значения в I-III кварталах 2015 года. Наиболее востребованными в III квартале 2016 года были средние по размеру офисные помещения площадью 1 001-3 000 кв. м (36% объема новых сделок). Арендаторы и покупатели стали больше склоняться к выбору новых помещений класс А, цены и арендные ставки на которые пока сохраняются на сниженных уровнях. Объем новых сделок в IV квартале 2016 года может составить порядка 210 тыс. кв. м, тогда на конец 2016 года данный показатель достигнет 1 млн.кв.м.

Графики сравнительного анализа по сегментам

Торговая недвижимость					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 002	120	311	0,31	466
к прошлому кварталу	▼-1%	▼-6%	▼-6%	▼-5%	▲+10%
к прошлому году	▼-32%	▼-66%	▼-42%	▼-14%	▼-32%

Офисная недвижимость					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	2 528	352	1 243	0,49	268
к прошлому кварталу	▼-2%	▲+1%	▼-5%	▼-3%	▲+6%
к прошлому году	▼-22%	▼-54%	▼-31%	▼-11%	▼-35%

Производственно-складские помещения					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	735	83	840	1,14	104
к прошлому кварталу	▲+1%	▲+2%	▼-4%	▼-5%	▲+8%
к прошлому году	-23%	▼-47%	▼-26%	▼-4%	▼-28%

После резкого спада доли вакантных площадей в классе А во II кв. 2016 года, в III квартале вакансия снизилась на 0,1 п.п. и стабилизировалась на уровне 19,2%.

Изменение доли вакантных площадей в классе А повлияло на снижение общей вакансии на рынке на 0,1 п.п. за квартал. Доля свободных площадей в классе В не изменилась, так как значительный объем новых площадей, введенных в эксплуатацию, пришелся на класс В (90%), что фактически заместило поглощенные площади.

Спрос, в сочетании с низкими объемами нового ввода, приведет к сокращению доли вакантных площадей на 0,2 п.п. до 16,4% в IV квартале 2016 года. В III квартале наблюдалось увеличение активности на рынке офисной недвижимости. Если во II квартале спрос во многом поддерживался двумя крупными сделками, связанными с урегулированием долговых обязательств, то в III квартале увеличилось количество сделок, заключаемых на рыночных условиях, что свидетельствует о том, что пользователи начали принимать решения и в некотором смысле осознали риск «закрывающегося окна возможностей» для получения наилучшей сделки в нужном здании. Объем сделок по пересогласованию коммерческих условий постепенно снижается. Полагаем, что тренд укрепитя в IV квартале. По нашим прогнозам, объем новых сделок по аренде и приобретению офисных площадей по итогам 2016 года достигнет уровня предкризисных значений 2012-2013 годов.

Наибольшая активность на офисном рынке Москвы наблюдается со стороны компаний финансовой, производственной, ТНП и IT отраслей, при этом порядка 30% спроса формируют иностранные компании. Сокращение объема ввода нового предложения при стабильном уровне спроса отразилось на плавном снижении доли свободных площадей: с 16,7% до 16,4% в III квартале.

Ставки аренды

Средний диапазон ставок по итогам III квартала составил:

- класс А Прайм – \$800–900 за кв. м в год без учета эксплуатационных расходов и НДС
- бизнес-центры класса А, расположенные в Центральном деловом районе (ЦДР) – 26 000 - 35 000 руб.
- бизнес-центры класса А, расположенные за пределами ТТК – 18 000 - 25 000 руб.
- класс В в ЦДР – 16 000 - 28 000 руб. и 13 000 - 23 000 руб. за пределами ТТК.

Текущая ситуация на рынке коммерческой недвижимости Московской области

В настоящее время Московская область наращивает темпы строительства коммерческой недвижимости. С начала 2016 года в регионе введено почти 3,8 млн.кв.м общественно-деловых и производственных площадей, что почти в полтора раза превышает показатели 2015 года. Эксперты связывают такую динамику с желанием бизнеса размещать офисы именно в Подмоскovie в связи с привлекательными для предпринимателей условиями и развитием транспортной инфраструктуры.

Основные показатели рынка офисной недвижимости Московского региона в I полугодии 2016 года

- Объем введенной офисной недвижимости: 173 698 кв. м;
- Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости: 220 011 кв.м. (общее поглощение 362 168 кв.м);
- Средний уровень вакансии на рынке: класс А до 20%, класс В+ до 17%, класс В до 27 % (в зависимости от зоны города);
- Средний уровень базовых ставок аренды:

Класс А	Класс В+	Класс В
В пределах делового центра города (до ТТК)- 26 000-30 000 руб./кв.м в год	В центре города (до ТТК) 19 000-23 000 руб./кв.м в год	Москва- 17 000-20 000 руб./кв.м в год
За МКАД – 15 000-16 000 руб./кв.м в год	За МКАД – 12 000 руб./ кв.м в год	За МКАД – 8 000-10 000 руб./ кв.м в год

Новые районы деловой активности формируются вблизи строящихся инфраструктурных объектов. Сейчас в регионе реализуются крупные проекты, включая создание транспортно-пересадочных узлов (ТПУ), легкорельсового транспорта (ЛРТ), высокоскоростных магистралей (ВСМ) и Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД).

Менее чем за десять месяцев текущего года были введены в эксплуатацию почти 3,8 млн.кв. м деловой недвижимости, включая офисные, торговые, производственные и складские помещения. Еще 17 млн.кв.м. находятся в строительстве. За этот же период было выдано разрешений на возведение еще 4,2 млн.кв.м. Существующие и планируемые офисные площади позволяют удовлетворить потребности бизнеса всего московского региона. При этом возводимые в Подмоскovie деловые объекты по качеству

значительно превышают многие столичные офисы. В том числе благодаря использованию современных строительных технологий и созданию комплексной инфраструктуры

В течение первого полугодия 2016 года ставки аренды снижались незначительно, а в отдельных классах офисов и зонах Подмоскovie даже продемонстрировали стабилизацию. Рынок нащупал «дно» и старается закрепиться в данной точке, кроме того, относительной стабилизации способствует незначительный рост спроса на офисы в некоторых районах Московской области. Абсолютное большинство офисов Москвы и Подмоскovie представлены на рынке в рублях, а игроки, сохраняющие долларовые ставки, стремительно теряют арендаторов. Снижение ставок может продолжиться. Но не более чем на 3% до конца года при отсутствии внешних потрясений.

Тенденция и прогнозы

Менее чем за десять месяцев были введены в эксплуатацию почти 3,8 млн. кв. м. деловой недвижимости, включая офисные, торговые, производственные и складские помещения, существующие и планируемые офисные площади позволяют удовлетворить потребности бизнеса всего московского региона, сообщает пресс-служба заместителя председателя правительства Московской области

Обозначившаяся несколько лет назад тенденция децентрализации бизнес-активности будет способствовать значительному снижению маятниковой миграции: утренней – на работу, вечерней – с работы. Главной задачей градостроительного комплекса Московской области губернатор считает выравнивание структурного дисбаланса в объемах жилой и коммерческой недвижимости.

В настоящее время правительством Московской области создаются наиболее комфортные условия для инвесторов, формируются долгосрочные привлекательные коммерческие и налоговые условия для компаний, базирующихся в Подмоскovie. Кроме того, кадровый потенциал области – один из самых высоких в стране. В Московской области проживает большое количество квалифицированных специалистов. Они хотят жить и работать в одном месте и было бы правильным предоставить им такую возможность.

На фоне экономического кризиса в стране трудно давать какие-либо прогнозы на 2017 год, однако, общие тенденции рынка Московского региона вполне можно применить и к Подмоскovie коммерческой недвижимости. По мнению аналитиков рынка (www.praedium.ru) снижение арендных ставок может продолжиться, но не более чем на 3% до конца года при отсутствии внешних потрясений.

Выводы

Объем предложения на рынке продажи снизился по всем сегментам кроме производственно-складских помещений, в то время, как на рынке аренды изменение объема предложение оказалось несущественным.

Как ставки, так и цены в долларовом выражении выросли за исключением цен на помещения свободного назначения, при этом максимальный уровень роста как ставок, так и цен наблюдался по торговой недвижимости.

На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре снизились, а за его пределами – почти не изменились, в то время, как арендные ставки выросли как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца.

Некоторое оживление рынка офисной недвижимости в III квартале 2016 года позволяет участникам рынка надеяться на то, что объем новых сделок по аренде и приобретению офисных площадей по итогам 2016 года достигнет уровня предкризисных значений 2012-2013 годов.

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

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов, из которых три, по мнению оценщика, в достаточной степени соответствуют указанным выше критериям. У выбранных объектов-аналогов и объекта оценки эти параметры совпадают, что даёт право считать выбранные объекты аналогами и не вводить корректировки на эти параметры в дальнейших расчётах.


Отличия же учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнивании цен аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Как правило, чем меньше оценщик использует в расчетах корректировок, тем точнее подобран объект-аналог (аналоги).

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

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

Описание земельного участка.

Таблица 11.1

Земельный участок Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	
Общая площадь	3 828,0 кв.м. (38,28 соток)
Местоположение	Центральная часть города
Удобство подъезда	Удобный (все подъезды заасфальтированы)
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Промышленное назначение
Местоположение по отношению к инженерным коммуникациям	Подведены электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция
Статус земельного участка	Собственность
Обременения	Отсутствуют
Дата оценки	Октябрь 2016 г

Характеристика объектов-аналогов.

Таблица 11.2


Объект-аналог №1 Московская область, г. Ногинск, ул. Рабочая, д.2	
Общая площадь	3 238,0 кв.м. (32,38 соток)
Местоположение	Центральная часть города
Удобство подъезда	Удобный (все подъезды заасфальтированы)
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Промышленное назначение
Местоположение по отношению к инженерным коммуникациям	По границе участка
Статус земельного участка	Собственность
Обременения	Отсутствуют
Цена предложения	370 600 руб./сотка
Дата предложения	Октябрь 2016 г
Источник	https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_521667408 , тел. 8-496-519-50-00, представитель собственника

Таблица 11.3.

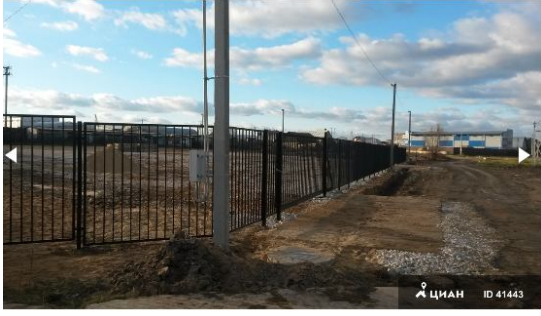
Объект-аналог №2 Московская область, г.Подольск, мкр. Климовск	
Общая площадь	3 500,0 кв.м (35 соток)
Местоположение	Центральная часть микрорайона
Удобство подъезда	Удобный (все подъезды заасфальтированы)
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Промышленное назначение
Местоположение по отношению к инженерным коммуникациям	По границе участка
Статус земельного участка	Собственность
Обременения	Отсутствуют
Цена предложения	357 143 руб./сотка
Дата предложения	Октябрь 2016 г
Источник	http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/149998436/ , тел. 8-906-737-92-76, представитель собственника

Таблица 11.4.

Объект-аналог №1 Московская область, г. Наро - Фоминск, ул. Погодина	
Общая площадь	4 200,0 кв.м. (42,0 соток)
Местоположение	Центральная часть города
Удобство подъезда	Удобный (все подъезды заасфальтированы)
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Промышленное назначение
Местоположение по отношению к инженерным коммуникациям	По границе участка
Статус земельного участка	Собственность
Обременения	Отсутствуют
Цена предложения	300 000 руб./сотка
Дата предложения	Октябрь 2016 г
Источник	https://www.avito.ru/naro-Fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promn_aznacheniya_827486707 , тел. 8-968-339-51-81, представитель собственника

Определение стоимости земельного участка.

Таблица 11.5.

Элементы сравнения	Единица измерения	Земельный участок объекта оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена за единицу площади	руб. /сот.	-	370 600	357 143	300 000
Корректировка на торг	%	-	- 10,2	- 10,2	- 10,2
Скорректированная цена	руб./сот.	-	332 799	320 714	269 400
Общая площадь	сотка	38,28	32,38	35,0	42,0
Корректировка	%	-	0		0
Скорректированная цена	руб. /сот.	-	332 799	320 714	269 400
Статус земельного участка	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот.	-	332 799	320 714	269 400
Местоположение	-	Центральная часть города	Центральная часть города	Центральная часть микрорайона	Центральная часть города
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот.	-	332 799	320 714	269 400
Категория	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот.	-	332 799	320 714	269 400
Вид разрешенного использования	-	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./сот.	-	332 799	320 714	269 400
Весовая доля	-	-	0,34	0,33	0,33
Итоговая стоимость	руб. /сот.	-	307 889		

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

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

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

Передаваемые права

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

Финансовые условия

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

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

Категория земельного участка

Объект оценки и все объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов. Корректировка не требуется.

Вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования объекта оценки и объектов – аналогов – промышленное назначение. Корректировка не требуется.

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в центральной части районного города Московской области. Корректировка не требуется.

Общая площадь

По данным аналитиков рынка недвижимости существует прямая зависимость стоимости 1 сотки от общей площади, чем больше площадь, тем дешевле стоимость 1 сотки и соответственно наоборот.

Площади всех объектов – аналогов и объекта оценки соизмеримы. Корректировка не требуется.

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

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

Торг

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

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

недвижимости. По исследованиям оценщиков ООО «СТК»⁵, в настоящий момент торг для объектов нежилой недвижимости составляет 5-15%, по мнению аналитиков рынка (специалисты агентств недвижимости (<http://www.incom.ru>, (495) 363-08-43, www.zdanie.info, 8-915-082-51-19, www.miel.ru, 495-775-75-55 и др.), он может составить 5 - 15% от цены предложения или в среднем 10%.

Корректировка на торг на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том III, Земельные участки. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 9, подраздел. 9.1.1, таблица 77, находится в интервале от 9,8 до 10,7%.

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Для объектов-аналогов принимается среднее значение корректировки на торг в размере – 10,2%.

В результате проведенного анализа оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости объекта оценки составляет 269 400 – 332 799 руб. / кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость 1 сотки земельного участка, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 307 889 руб.

В результате, стоимость земельного участка, рассчитанная при помощи сравнительного подхода, составляет 307 889 руб./сот. x 38,28 кв.м. = 11 785 990 рублей.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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


⁵ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении Оценщика в агентство недвижимости под видом «потенциального покупателя или продавца», который общался с ответившим на звонок представителем агентства недвижимости.

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

Точное описание объекта оценки, его физических характеристик, местоположения и других параметров дано в соответствующем разделе настоящего отчёта. Перечень ценообразующих параметров представлен в Таблице 11.6. В свою очередь, перечень параметров по каждому из выбранных оценщиком объектов-аналогов представлен в Таблицах 11.7 – 11.9. Таблицы объектов-аналогов составлены на основе рыночных предложений по результатам проведённых телефонных переговоров оценщика под видом потенциального клиента⁶ с контактными лицами, указанными в предложениях. С подробными распечатками данных предложений пользователь настоящего отчета может ознакомиться в Приложении №3.

Описание объекта оценки

Таблица 11.1.

<p>Объект оценки Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1</p>	
<p>Общая площадь</p>	<p>662,5 кв.м</p>
<p>Тип помещения</p>	<p>Офисное помещение</p>
<p>Состояние помещений</p>	<p>Выполнена качественная отделка помещений, состояние хорошее</p>
<p>Тип здания</p>	<p>Бизнес центр, нежилые помещения</p>
<p>Этаж расположения</p>	<p>1-й и 9-й этажи</p>
<p>Местоположение</p>	<p>Центральная часть города</p>
<p>Парковка</p>	<p>Стихийная на прилегающей территории</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>Октябрь 2016 г.</p>

Характеристики объектов-аналогов.

⁶Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»).

Таблица 11.2.

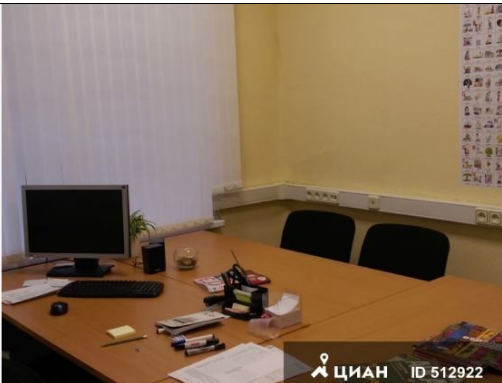
Объект-аналог №1 Московская область, г. Подольск, ул.Ульяновых д. 1	
Общая площадь	100 кв.м
Тип помещения	Помещение офисного назначения
Состояние помещений	Выполнена качественная отделка помещений, состояние хорошее
Тип здания	Нежилое здание, 1-й этаж нежилые помещения
Этаж расположения	1-й этаж
Местоположение	Центральная часть города
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Цена предложения	8 000 000 руб.
Дата предложения	Октябрь 2016 г.
Источник	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/150334543/ тел. 985-890-66-41, представитель собственника

Таблица 11.3.

Объект-аналог №2 Московская область, г.Раменское, Ул. Красноармейская, д. 15 а.	
Общая площадь	362,0 кв.м
Тип помещения	Помещения офисного назначения назначения
Состояние помещений	Выполнена качественная отделка помещений, состояние хорошее
Тип здания	Бизнес центр, нежилые помещения
Этаж расположения	3-й этаж
Местоположение	Центральная часть города
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Цена предложения	30 000 000 руб.
Дата предложения	Октябрь 2016 г.
Источник	http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/1687415/ тел. 8-926-755-73-52, представитель собственника

<p>Объект-аналог №3 Московская область, г. Подольск, проспект Ленина, д. 107/49</p>	
Общая площадь	41,0 кв.м
Тип помещения	Помещение офисного назначения
Состояние помещений	Выполнена качественная отделка помещений, состояние хорошее
Тип здания	Бизнес центр, нежилые помещения
Этаж расположения	4 –й из 4-х
Местоположение	Центральная часть города
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Цена предложения	4 000 000 руб.
Дата предложения	Октябрь 2016 г.
Источник	http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/147665701/ , тел. 8-965-385-14-85, представитель собственника

Определение стоимости 1 кв.м. объекта оценки.

Таблица 11.5.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.	-	8 000 000	30 000 000	4 000 000
Цена предложения	руб./кв.м.	-	80 000	82 873	97 561
Корректировка на торг	%	-	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	71 840	74 420	87 610
Общая площадь	кв.м	662,5 (кабинетная планировка, блоки)	100,0	362,0	41,0
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	71 840	74 420	87 610
Тип помещения	-	Офисное помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	71 840	74 420	87 610
Состояние помещений	-	Качественная отделка, хорошее состояние	Качественная отделка, хорошее состояние	Качественная отделка, хорошее состояние	Качественная отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	71 840	74 420	87 610
Тип здания	-	Бизнес центр, нежилые помещения	Офисное помещение (встроено- пристроенное)	Бизнес центр, нежилые помещения	Бизнес центр, нежилые помещения
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	71 840	74 420	87 610
Этаж расположения	-	1-й и 9 этажи	1 этаж	3 из 3 этажей	4 из 4 этажей
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	71 840	74 420	87 610
Местоположение	-	Центральная часть города	Центральная часть города	Центральная часть города	Центральная часть города
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	71 840	74 420	87 610
Парковка	-	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	71 840	74 420	87 610
Весовая доля	-	-	0,34	0,33	0,33
Средневзвешенная цена	руб. /кв.м	77 898		77 898	

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

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

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

Передаваемые права

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

Финансовые условия

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

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

Тип помещения

Объект оценки и все объекты-аналоги являются помещениями офисного назначения. Корректировка не требуется.

Состояние помещений

Объект оценки и объекты – аналоги имеют качественную отделку в хорошем состоянии. Корректировка не требуется.

Тип здания

Оценщик не выявил зависимости стоимости (для данного типа недвижимости) от типа здания (жилые, нежилые здания). Корректировка не требуется.

Этаж расположения

По данным аналитиков рынка подмосковной недвижимости стоимость недвижимости расположенной на первых этажах, как правило, выше, по стоимости помещений расположенных выше и наоборот (цокольный этаж, подвал, последний этаж). Однако, зачастую, когда в современных офисных и деловых центрах имеется свободный доступ к помещениям (снабжение лифтами) стоимость практически не отличается. Помещения объекта оценки расположены на 1-ом, и 9-ом этажах и имеют кабинетную планировку (отсутствуют данные с разбивкой по площадям помещений, расположенных на 1-ом -9 этажах). Корректировка не требуется.

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в центральной части районного города Московской области. Корректировка не требуется.

Парковка

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стихийную парковку на прилегающей территории. Корректировка не требуется.

Общая площадь

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

На основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.1, таблица № 38.

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Однако, зачастую, когда в современных офисных и деловых центрах имеется свободный доступ к помещениям (снабжение лифтами) стоимость практически не отличается. Помещения объекта оценки расположены на 1-ом, и 9-ом этажах и имеют кабинетную планировку, возможно продажа помещений как блоками, так и кабинетами (отсутствуют данные с разбивкой по площадям помещений, расположенных на 1-9 этажах).

Исходя из вышеперечисленного, корректировка на разницу площадей объекта оценки и объектов-аналогов не вносилась.

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

Перед внесением корректировок оценщик обзвонил несколько ведущих агентств недвижимости («Инком», «Миэль» и др.) и под видом покупателя⁷ провел беседы с их представителями на предмет зависимости величины стоимости единицы площади объекта недвижимости от того или иного показателя или параметра.

Торг

Наличие торга, скидок, дисконта и их размер обусловлены как рыночными факторами (ситуацией на рынке недвижимости и общей экономической ситуацией, соотношением платежеспособного спроса и предложения), так и нерыночными факторами (корпоративные и родственные связи, срочная продажа), а так же наличием / отсутствием физических или юридических «недостатков» недвижимости. По исследованиям оценщиков ООО «СТК»⁸, в настоящий момент торг для объектов нежилой недвижимости составляет 5-15%, по мнению аналитиков рынка (специалисты агентств недвижимости (<http://www.incom.ru>, (495) 363-08-43, www.zdanie.info, 8-915-082-51-19, www.miel.ru, 495-775-75-55 и др.), он может составить 5 - 15% от цены предложения или в среднем 10%.

Корректировка на торг на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 9, подраздел. 9.1.1, таблица 90, находится в интервале, по офисам класса А,В - 9,8-10,7%.

⁷ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»).

⁸ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении Оценщика в агентство недвижимости под видом «потенциального покупателя или продавца», который общался с ответившим на звонок представителем агентства недвижимости.

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

Для объектов-аналогов принимается среднее значение корректировки на торг в размере – 10,2%.

В результате проведенного анализа оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости объекта оценки составляет 71 840 – 87 610 руб. / кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость 1 кв.м. объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 77 895 руб.

В результате, стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи сравнительного подхода, составляет 77 895 руб./кв.м. x 662,5 кв.м. = 51 605 438 рублей.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

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

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


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

Точное описание объекта оценки, его физических характеристик, местоположения и других параметров дано в соответствующем разделе настоящего отчёта. Перечень ценообразующих параметров представлен в Таблице 12.1. В свою очередь, перечень параметров по каждому из выбранных оценщиком объектов-аналогов представлен в Таблицах 12.2 – 12.4. Таблицы объектов-аналогов составлены на основе рыночных предложений по результатам проведённых телефонных переговоров оценщика под видом потенциального клиента⁹ с контактными лицами, указанными в предложениях. С подробными распечатками данных предложений пользователь настоящего отчета может ознакомиться в Приложении №3.

⁹ Переговоры проводились с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении оценщика к продавцу, арендатору или их уполномоченному представителю (агенту) под видом «потенциального покупателя или арендатора».

Описание объекта оценки

Таблица 12.1.

Объект оценки Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1	
Общая площадь	662,5 кв.м
Тип помещения	Офисные помещения
Состояние помещений	Выполнена качественная отделка помещений, состояние хорошее
Тип здания	Бизнес центр, 1-й и 9-й этаж нежилые помещения
Этаж расположения	1-й и 9-й этажи
Местоположение	Центральная часть города
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Дата оценки	Октябрь 2016 г.

Характеристики объектов-аналогов.

Таблица 12.2.

Объект-аналог №1 Московская область, г. Подольск, Ул. Комсомольская, д.1	
Общая площадь	206 кв.м.
Тип помещения	Офисное помещение
Состояние помещений	Выполнена качественная отделка помещений, состояние хорошее
Тип здания	Нежилое здание, 1-й этаж нежилые помещения
Этаж расположения	1-й этаж
Местоположение	Центральная часть города
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Дата предложения	Октябрь 2016 г.
Цена предложения	10 000руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_206_m_864046750 тел. 8-495-363-55-05, представитель собственника

Таблица 12.3.



Объект-аналог №2 Московская область, г. Ивантеевка, Ул. Новая Слобода	
Общая площадь	150,0 кв.м.
Тип помещения	Офисное помещение
Состояние помещений	Выполнена качественная отделка помещений, состояние хорошее
Тип здания	Жилое здание, 1-й этаж нежилые помещения
Этаж расположения	1-й этаж
Местоположение	Центральная часть города
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Дата предложения	Октябрь 2016 г.
Цена предложения	10 400 руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_ivanteevka/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheni_e_svobodnogo_naznacheniya_150_m_846038143 тел. 8-499-372-08-41, представитель собственника

Таблица 12.4.

Объект-аналог №3 Московская область, г. Подольск, Ул.Гайдара, д. 12 а	
Общая площадь	304,0 кв.м.
Тип помещения	Офисное помещение
Состояние помещений	Выполнена качественная отделка помещений, состояние хорошее
Тип здания	Бизнес центр, 1-й этаж нежилые помещения
Этаж расположения	1-й этаж
Местоположение	Центральная часть города
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Дата предложения	Октябрь 2016 г.
Цена предложения	12 000 руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_304_m_590467913 тел. 8-967-191-56-00, представитель собственника

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

Таблица 12.5.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь	кв.м	662,5	206,0 кв.м. (можно кабинетами)	150,0	304,0 (можно кабинетами)
Ставка предложения	руб./кв.м в год	-	10 000	10 400	12 000
Торг	%	-	-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	9 160	9 526	10 992
Месторасположение в пределах города	-	-	Центра города (1 линия)	Центра города (1 линия)	Центра города (1 линия)
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	9 160	9 526	10 992
Эксплуатационные расходы	руб./кв.м в год	-	Включены	Включены	Включены
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	9 160	9 526	10 992
Тип помещений/расположение	-	Офисные (1 и 9-й этажи, отдельный вход)	Офисные (1 этаж, отдельный вход)	Офисные (1 этаж, отдельный вход)	Офисные (1 этаж, отдельный вход)
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	9 160	9 526	10 992
Состояние помещений	-	Выполнена качественная отделка помещений	Выполнена качественная отделка помещений	Выполнена качественная отделка помещений	Выполнена качественная отделка
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	9 160	9 526	10 992
Местоположение	-	Центральная часть города	Центральная часть города	Центральная часть города	Центральная часть города
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	9 160	9 526	10 992
Весовая доля	-	-	0,34	0,33	0,33
Средневзвешенная арендная ставка	руб./кв.м в год	-	9 885		

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

Передаваемые права

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

Финансовые условия

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

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

Общая площадь

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

На основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.1, таблица № 39.

Таблица 39

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

Однако, зачастую, когда в современных офисных и деловых центрах имеется свободный доступ к помещениям (снабжение лифтами) стоимость практически не отличается. Помещения объекта оценки расположены на 1-ом, и 9-ом этажах и имеют кабинетную планировку, возможно сдача помещений как блоками, так и кабинетами (отсутствуют данные с разбивкой по площадям помещений, расположенных на 1-ом и на 9-ом этажах). Корректировка не требуется.

Тогда корректировка на разницу площадей объекта оценки и объектов-аналогов не требуется.

Тип помещения

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

Состояние помещений

Объект оценки и объекты – аналоги имеют качественную отделку в хорошем состоянии. Корректировка не требуется.

Тип здания

Оценщик не выявил зависимости стоимости арендной ставки (для данного типа недвижимости) от типа здания (жилые, нежилые здания) в котором расположен объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

Парковка

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стихийную парковку на прилегающей территории. Корректировка не требуется.

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

Торг

Наличие торга, скидок, дисконта и их размер обусловлены как рыночными факторами (ситуацией на рынке недвижимости и общей экономической ситуацией, соотношением платежеспособного спроса и предложения), так и нерыночными факторами (корпоративные и родственные связи, срочная продажа), а так же наличием / отсутствием физических или юридических «недостатков» недвижимости. По исследованиям оценщиков ООО «СТК»¹⁰, в настоящий момент торг по аренде для объектов нежилой недвижимости составляет 5-15%, по мнению аналитиков рынка (специалисты агентств недвижимости (<http://www.incom.ru>, (495) 363-08-43, www.zdanie.info, 8-915-082-51-19, www.miel.ru, 495-775-75-55 и др.), он может составить 5 - 15% от цены предложения или в среднем 10%.

Корректировка на торг на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 9, подраздел. 9.1.1, таблица 90, находится в интервале, по офисам класса А,В – 7,9-8,9%.

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

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

В результате проведенного анализа, оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости годовой арендной платы помещений объекта оценки составляет 9 160 – 10 992 руб./кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость годовой арендной платы за единицу площади (1 кв.м.) помещений объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 9 885 руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИН ПОТЕНЦИАЛЬНОГО И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Общая площадь объекта оценки 662,5 кв.м. Потенциально сдаваемая в аренду площадь объекта оценки принята равной 662,5 кв.м.

¹⁰ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении Оценщика в агентство недвижимости под видом «потенциального покупателя или продавца», который общался с ответившим на звонок представителем агентства недвижимости.

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

Коэффициент недозагрузки определяется по формуле:

Кнедозагр. = (доля вакантных площадей) * (количество периодов, в течение которого площадь вакантна/общее число периодов).

В данном случае будет присутствовать недозагрузка, связанная с поиском арендаторов на объект оценки. Срок поиска арендаторов на помещения, аналогичные объекту оценки, может составлять на рынке недвижимости Подольска, в настоящее время, порядка 1-3 месяцев (по данным представителей агентств недвижимости¹¹). Договора аренды помещений на рынке недвижимости Московского региона носят как наиболее распространенный долгосрочный (от 3-х лет) период, так и краткосрочный период. Для целей настоящего отчета принимается наиболее распространенный на рынке недвижимости долгосрочный период (3 года или 36 мес.). Таким образом, исходные данные для расчета коэффициента недозагрузки составят: доля вакантных площадей – 1 (во время поиска арендатора вся площадь вакантна); количество периодов, в течение которого площадь вакантна – 2 месяца (исходя из срока поиска арендатора); общее число периодов – 38 мес. (2 мес. + 36 мес.).

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

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

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

Расчет структуры доходов объекта оценки приведен в Таблице 12.6.

Структура доходов от эксплуатации.

Таблица 12.6.

Наименование	Потенциально сдаваемая площадь, кв. м.	Рыночная арендная ставка, руб. за кв. м в год	Потенциальный валовой доход, рублей	Коэффициент недозагрузки	Коэффициент недосбора платежей	Действительный валовой доход, рублей
Объект оценки	662,5	9 885	6 548 813	0,95	1,00	6 221 372

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

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

Операционные расходы по объекту оценки были определены на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 7, подраздел. 7.3, таблица №72.

¹¹ АН «Очаг», «Виктория» «Альянс Плюс»

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Следовательно, операционные расходы от потенциального валового дохода для объекта оценки составят, среднее значение, в размере 17,9 % и могут быть использованы для дальнейших расчетов.

Определение чистого операционного дохода от эксплуатации объекта оценки дано в Таблице 12.7.

Определение чистого операционного дохода.

Таблица 12.7.

Наименование	Действительный валовой доход, руб. в год	Коэффициент операционных расходов	Чистый операционный доход, руб. в год
Объект оценки	6 221 372	0,821	5 107 746

При расчете ставки капитализации для объекта оценки оценщик в качестве расчетной величины принял значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов. Ставка капитализации была определена на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 7, подраздел 7.4, таблица № 76.

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%

Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки (принимается среднее значение) составляет 12,1%.

РАСЧЕТ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В результате сделанных вычислений текущая стоимость объекта оценки составляет:

$$PV = 5\,107\,746 / 0,121 = 42\,212\,779 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода, составляет 42 212 779 рублей.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

1 – равная важность

3 – умеренное превосходство одного над другим

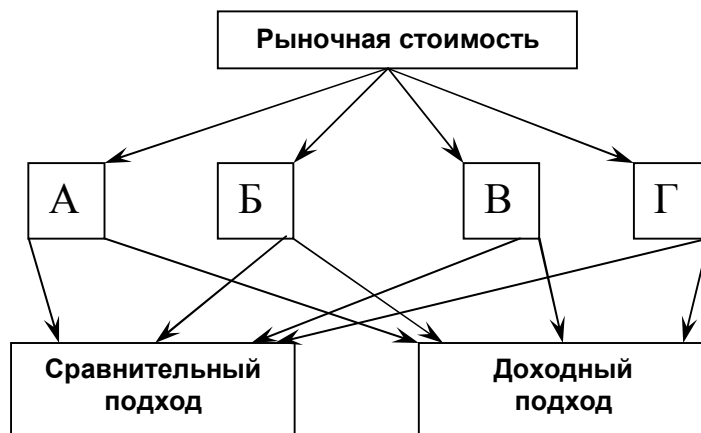
7 – значительное превосходство

9 – очень сильное превосходство

2,4,6,8 – промежуточные значения

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

1. Проблема согласования результатов в виде иерархии



где, верхний уровень – цель – определение рыночной стоимости;

Промежуточные уровни – критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца,

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

В – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания,

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

13.1. Матрица оценки весов критериев

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

13.2. Оценка весов альтернатив (результатов, полученных различными подходами) по каждому критерию**13.2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца**

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,500
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,500
Сумма		2,000	2,000	2,000	1,000

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

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,500
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,500
Сумма		2,000	2,000	2,000	1,000

13.2.3. Способность параметров учитывать характер и специфические особенности объекта

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,500
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,500
Сумма		2,000	2,000	2,000	1,000

13.2.4. Возможность учета влияния на стоимость объекта внешних факторов

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	1,000	1,000	0,500
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,500
Сумма		2,000	2,000	2,000	1,000

13.3. Определение весового коэффициента для каждого применяемого подхода

Подход к оценке	Критерий 1	Критерий 2	Критерий 3	Критерий 4	Итоговое значение весов для каждого подхода
Сравнительный	0,500	0,500	0,500	0,500	0,5000
Доходный	0,500	0,500	0,500	0,500	0,5000
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

13.4. Согласование результатов оценки

Подход к оценке, показатель	Сравнительный подход	Доходный подход
Результаты подходов, рублей	51 605 438	42 212 779
Весовая доля, %	50,00	50,00
Рыночная стоимость, рублей	46 909 108	

14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

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

Таким образом, расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 46 909 108 рублей.

Определение стоимости неотделимых улучшений

В составе объекта оценки имеются неотделимые улучшения балансовой стоимостью 1 250 264 руб. Балансовая стоимость помещения объекта оценки с неотделимыми улучшениями составит $1\,250\,264 + 161\,973\,440 = 163\,223\,704$ руб., и соответственно доля неотделимых улучшений в объекте оценки составит $1\,250\,264 \text{ руб.} / 163\,223\,704 \text{ руб.} = 0,0076$.

Определение стоимости неотделимых улучшений производилось на основании их вклада в рыночную стоимость объекта оценки, и соответственно их стоимость составляет $46\,909\,108 \text{ руб.} \times 0,0076 = 356\,509$ руб.

Таким образом, расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки составляет **46 909 108** рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Часть здания (бытовой корпус ОСК) общей площадью 662,5 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	34 766 609*
2	Неотделимые улучшения	356 509*
3	Земельный участок (земли населенных пунктов) общей площадью 3 828,0 кв.м., кадастровый номер 50:55:0030504:36, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	11 785 990*


*) Согласно пп. 15 п.2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

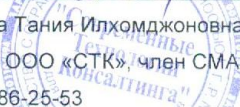
ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 46 909 108 (Сорок шесть миллионов девятьсот девять тысяч сто восемь) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Часть здания (бытовой корпус ОСК) общей площадью 662,5 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	34 766 609*
2	Неотделимые улучшения	356 509*
3	Земельный участок (земли населенных пунктов) общей площадью 3 828,0 кв.м., кадастровый номер 50:55:0030504:36, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1	11 785 990*

*) Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.


Поздняков Александр Петрович,
Заместитель генерального директора ООО «СТК»,
член СМАО, т. (495) 786-25-53


Халимова Тания Илхомджоновна,
Оценщик ООО «СТК», член СМАО
т. (495) 786-25-53

15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ

Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации №135 от 29.07.1998 г.

Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, 2, 3), утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ №№ 297 – 299 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО» от 15.08.2008 г.

ИСТОЧНИКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.05.2016 г. № 77/100/087/2016-2732.

- Прочая информация по объекту оценки, полученная от Заказчика.

Копии документов на объект оценки даны в Приложении №3.

ИСТОЧНИКИ ВНЕШНЕЙ ПО ОТНОШЕНИЮ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

Ресурсы Интернет: <http://www.nesprosta.ru>, база недвижимости WinNER и др. Распечатки описания объектов - аналогов приведены в Приложении №3.

- Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008.

- Справочник оценщика недвижимости - 2016. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.

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

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

ИСТОЧНИКИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ

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

- Данные источники не использовались.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ









ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ООО «СТК»



ПОЛИС № 0780R/776/80061/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ООО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/80061/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Современные Технологии Консалтинга»

Юридический адрес: 117420, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.57.

ИНН 7713201023 Резидент

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 требования Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;**

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

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

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, 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.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет **100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.**

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

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


Франшиза: отсутствует

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут **"01" января 2016 г.** и действует по 23 часа 59 минут **"31" декабря 2016 г.** включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  / **А.С. Шувалов** / **Страхователь:**  / **Е.В. Фомичева** /

Доверенность № 9496/14 от 08.12.15г.

г. Москва 10.12.2015г.



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/80062/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Поздняков Александр Петрович

Адрес регистрации: г. Москва, Физкультурный проезд, д. 3, кв. 18.

Объект страхования:
 А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательному, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
 Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с 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 договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: отсутствует.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:
 Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" января 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "31" декабря 2016г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования, указанного в договоре страхования;
- 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 течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик _____ / А.С. Шувалов Страхователь _____ / А.П. Поздняков
 Доверенность № 9496/14 от 08.12.2014 г. Место и дата выдачи полиса
 г. Москва, «18» декабря 2015 г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного Соглашения № 0780R/776/80068/5-01 от 10.12.2015 г. к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/80068/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Халимова Татия Илхомджонова

Адрес регистрации: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Южный, ул. Курьжова, д. 19, корп. 3, кв. 219

Объект страхования:
 А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательному, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
 Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с 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 договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей

Франшиза: отсутствует.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:
 Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" января 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "31" декабря 2016г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования, указанного в договоре страхования;
- 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 течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик _____ / А.С. Шувалов Страхователь _____ / Т.И. Халимова
 Доверенность № 9496/14 от 08.12.2014 г. Место и дата выдачи полиса
 г. Москва, «14» июня 2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

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

Версия



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26
E-mail: fgu77@gu77.rosreestr.ru

ОКПО57040686, ОГРН
1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Дата 23.05.2016

№ 77/100/087/2016-2732

На основании запроса от 17.05.2016, поступившего на рассмотрение 17.05.2016, сообщаем, что правообладателю

Акционерное общество "РУССКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ БАНК", ИНН: 7744001514, ОГРН: 1027739327880, принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 01.01.1998 по 17.05.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:55:0030504:36
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, Для промышленных целей
		площадь объекта:	3 828 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1
1.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 968/11032
		дата государственной регистрации:	07.05.2013
		номер государственной регистрации:	50-50-55/025/2013-065
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.12.2012 №1-12/2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.	1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:45:0000000:56745
		наименование объекта:	нежилое подвальное помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	236.9 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Королев, ул.Циолковского, д.27, пом.IX
2.	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

20.	20.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:55:0000000:73481
		наименование объекта:	Часть здания (Бытовой корпус ОСК)
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	662.5 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Подольск, ул.Комсомольская, д.1
	20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.05.2013

8

		регистрации:	
		номер государственной регистрации:	50-50-55/025/2013-064
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.12.2012 №1-12/2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	
20.3.		Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:55:0030504:36

Земельные участки

- 50:55:0030504:36
обл. Московская, г. Подольск, ул. Комсомольская, дом 1
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:55:0030504:36
Кад. квартал:	50:55:0030504
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, г. Подольск, ул. Комсомольская, дом 1
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	15 954 836,04 руб.
Уточненная площадь:	3 828 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Для промышленных целей
Кадастровый инженер:	Петрова Людмила Владимировна
Дата постановления на учет:	27.12.2005
Дата изменения сведений в ГКН:	22.07.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	19.09.2016

ЕГЮ © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot_promnaznacheniya_521

Участок 32 сот. (промназначения)

№ 521667408, размещено 7 октября в 09:38 1251 (+1)

12 000 000 ₽







Купить в кредит >>

8 496 519-50-00

Написать сообщение

Агентство
Андрей
На Avito с апреля 2013

Адрес
Московская область, Ногинск









Площадь: 32 сот.

Продается земельный участок общей площадью 3238 кв.м, расположенный по адресу: г.Ногинск, ул.Рабочая, д.2. Категория земель:земли населенных пунктов.Разрешенное использование:для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
кадастровый номер: 50.16.0302004.7317

lamoda **НОВИНКИ >**

ПУХОВИКИ



ООО «КупиШуа», 117105, город Москва, Варшавское шоссе, дом 9, строение 1, РФ. ОГРН50.7746007628

http://podolsk.cian.ru/sale/suburban/14998436/

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая + Добавить объявление

Недвижимость в Подольске > Продажа > Продажа земельных участков в Подольске > Симферопольское шоссе

Изменить условия Подписаться на похожие

коммерческая земля

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Климовск мкр [Показать на карте](#)

Симферопольское шоссе 16,0 км. до МКАД

12 500 000 руб.
357 143 руб. за сот.









Об объекте

Площадь:	35 сот.
Категория земли:	земли поселений
Вид разрешенного использования:	индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

поселок Мисс ул. Промышленная/Земля пром назначения. 35 соток. Рядом М 2 Симферопольское шоссе, А 107 малое бетонное кольцо. Можно построить торговый центр. Есть электричество на участке 25 кв. Газ канализация и вода через дорогу. Участок правильной квадратной формы 60*60 м, обнесен 2-ух метровым забором, площадка отсыпана песком 20 см и щебнем 15 см., и укатана катком с вибратором. Круглогодичная доступность, и подъезд.

ID:41443 PRO
+7 906 737-92-76
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Продать быстрее Просмотров: всего 53, за сегодня 1 Платное 22 окт, 09:14

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Отличные цены на офисы!
Аренда офиса от собственника. Бизнес-центры В+. От 300 руб/м2/мес.
www.dreamgroup.ru

Все объявления в Наро-Фоминске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленность

Назад Следующее →

★ Участок 42 сот. (промышленности)

№ 827486707, размещено 31 октября в 11:19 187 (+7)

12 600 000 ₽


Купить в кредит >>

8 968 339-51-81

Написать сообщение


Агентство
Агент
На Avito с марта 2015

Адрес
Московская область, Наро-Фоминск,
ул Погодина




Площадь: 42 сот.

Адрес: Московская область, Наро-Фоминск, ул Погодина




lamoda СКИДКИ >

ПЛАТЬЯ



Участок 42 сот. (промышленности) 12 600 000 ₽ Агент 8 968 339-51-81 Написать сообщение


Адрес: Московская область, Наро-Фоминск, ул Погодина




Продается земельный участок категории земли населенных пунктов, разрешенное использование под производственно-складской комплекс, есть все коммуникации. Прекрасная транспортная доступность на Юго-Западе Московской области с Киевской трассы.

Пожаловаться


Пожокие объявления




Быстрая доставка



Продажа комплекса зданий
Торгово-складской комплекс.
Участок 2,32 га, помещения 37400 кв. м.
saletmp-19.tilda.ws



Отличные цены на офисы!
Аренда офиса от собственника.
Бизнес-центры В+. От 300 руб/м2/мес.
www.dreamgroup.ru



Канализация для дома!
Без запаха. Без постоянного

https://www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_its_797293012 Участок 18 сот. (ИЖС) Участок 26 сот. (ИЖС)

http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/150334543/

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая + Добавить объявление

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Подольске > улица Ульяновых

Изменить условия Подписаться на похожие

своб. назнач.

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Ульяновых, 1 [Показать на карте](#)

8 000 000 руб.
80 403 руб. за м²

Об объекте

Площадь:	100 м ²
Этаж:	1 из 15
Мебель:	нет

О здании

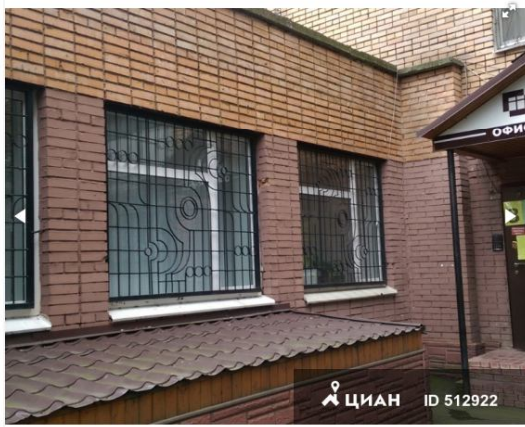

Общая площадь:	100 м ²
----------------	--------------------

Продам офисное помещение с хорошим ремонтом, телефон, интернет, пультовая охрана. Есть другие площади. #10521 Адрес: Московская обл, Подольск г, Ульяновых ул

Century 21 PRO
+7 985 890-66-41
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Продать быстрее Просмотров: всего 18, за сегодня 0 Платное вчера, 12:20

http://podolsk.cian.ru/sale/commercial/150334543/

г. подольск, ул. комсомо... Купить в Московской об... Продажа площади се...

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Подольске > улица Ульяновых

Изменить условия Подписаться на похожие

своб. назнач.

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, ул. Ульяновых, 1 [Показать на карте](#)

8 000 000 руб.
80 403 руб. за м²

Об объекте

Площадь:	100 м ²
Этаж:	1 из 15
Мебель:	нет

О здании

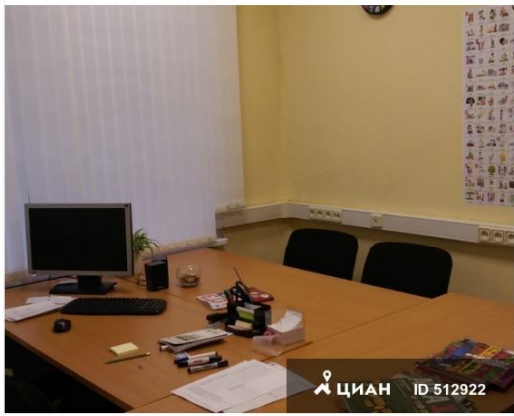

Общая площадь:	100 м ²
----------------	--------------------

Продам офисное помещение с хорошим ремонтом, телефон, интернет, пультовая охрана. Есть другие площади. #10521 Адрес: Московская обл, Подольск г, Ульяновых ул

Century 21 PRO
+7 985 890-66-41
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Продать быстрее Просмотров: всего 18, за сегодня 0 Платное вчера, 12:20

КАРТА 360 ПАНОРАМЫ

ПОХОЖИЕ РЯДОМ

http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/1687415/

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

Недвижимость в Раменском > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Раменском > Красноармейская улица

Изменить условия Подписаться на похожие

офис

Московская область, Раменский район, Раменское, Красноармейская ул., 15а [Показать на карте](#)

30 000 000 руб.
82 873 руб. за м², продажа

Об объекте



Площадь:	362 м²
Этаж:	3 из 3
Состояние:	офисная отделка

О здании

Класс:	В
Общая площадь:	362 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Продаётся 3 этаж в торговом центре в городе Раменское, МО, ул. Красноармейская, д.15а. Место с высокой проходимостью, в центре города, на пересечении двух главных улиц. Удобный подъезд к ТЦ, парковка на 30 машиномест. Здание трёхэтажное. Первый этаж якорный арендатор Дикси. Второй этаж - сетевой магазин электроники. Третий этаж офисы. Третий этаж общей площадью 362 кв.м., высота потолков 3,30 м. Цена указана за 3 этаж. Возможна продажа вместе со вторым этажом. Первый этаж не продаётся

Продать быстрее Просмотров: всего 119, за сегодня 0 Платное 24 окт, 10:29

ID:509155 PRO
+7 926 755-73-52
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Подольске > проспект Ленина

Изменить условия Подписаться на похожие

своб. назнач.

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, просп. Ленина, 107/49 Показать на карте

4 000 000 руб.
98 040 руб. за м², продажа

Об объекте

Площадь: 41 м²
Этаж: 4 из 4

О здании

Тип здания: бизнес-центр
Класс: В
Общая площадь: 41 м²
Категория: действующий



Продается просторное помещение в БЦ "Красные ряды". Удобное расположение в центре города, с хорошей транспортной доступностью, парковкой во дворе здания. Идеально подойдет под офис, интернет-магазин и др.

Марат Казанцев PRO
MSK-недвижимость
+7 965 385-14-85
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Продать быстрее Просмотров: всего 200, за сегодня 1 Платное 25 окт, 14:19

ЦИАН ID 45218

Поплажа топковых помещений РЕКЛАМА

Не можете выбрать лучший объект?
Отправим самые выгодные объекты на почту

Отправить

Тел.: (495) 646-1000

RU 14:57 09.11.2016

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Подольске > проспект Ленина

Изменить условия Подписаться на похожие

своб. назнач.

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, просп. Ленина, 107/49 Показать на карте

4 000 000 руб.
98 040 руб. за м², продажа

Об объекте

Площадь: 41 м²
Этаж: 4 из 4

О здании

Тип здания: бизнес-центр
Класс: В
Общая площадь: 41 м²
Категория: действующий

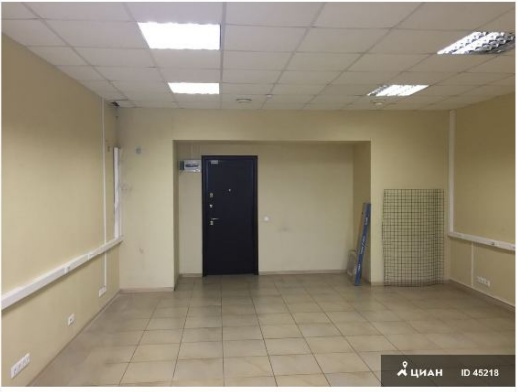

Продается просторное помещение в БЦ "Красные ряды". Удобное расположение в центре города, с хорошей транспортной доступностью, парковкой во дворе здания. Идеально подойдет под офис, интернет-магазин и др.

Марат Казанцев PRO
MSK-недвижимость
+7 965 385-14-85
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Продать быстрее Просмотров: всего 200, за сегодня 1 Платное 25 окт, 14:19

ЦИАН ID 45218

Поплажа топковых помещений РЕКЛАМА

Не можете выбрать лучший объект?
Отправим самые выгодные объекты на почту

Отправить

Тел.: (495) 646-1000

RU 14:56 09.11.2016

ИТКОЛ от 100 руб. кв.м. в месяц
 Офисы, склады, открытые площадки. 20 лет на рынке недвижимости.
 Аренда от собственника в Москве и МО www.itcol.ru

Все объявления в Подольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

☆ Сдам помещение свободного назначения, 206 м²

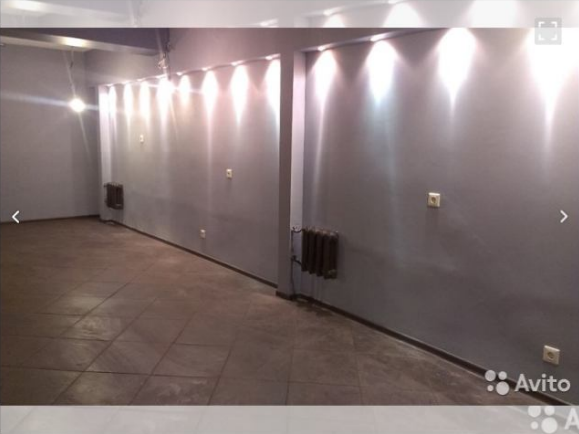
№ 864046750, размещено вчера в 22:02 👁 212 (+18)

171 666 Р/мес.

8 495 363-55-05


Агентство
 На Avito с апреля 2013

Адрес
 Московская область, Подольск,
 Комсомольская ул 1

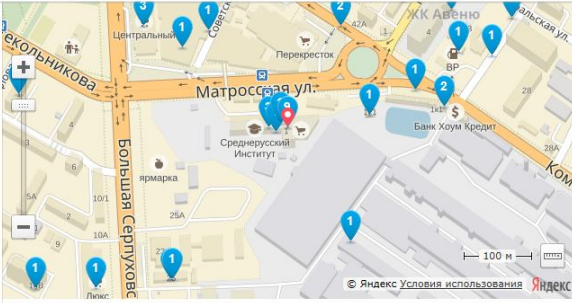


Площадь: 206 м²

lamoda СМОТРЕТЬ >
 ПЛАТЬЯ



☆ Сдам помещение свободного назначени... 171 666 Р/мес. 8 495 363-55-05



кн-0015846: Московская область, от МКАД 18 км, Варшавское шоссе, г. Подольск, ул. Комсомольская д. 1.
 Сдаётся в аренду помещение свободного назначения S 206 кв. м. На первой линии, в здании, где расположены несколько банков, магазины и офисы. Значительный пешеходный и автомобильный трафик.
 Потолок от 2,7 м. Помещение состоит из большого зала (88,5 кв. м), малого зала (61,5 кв. м), кухни (10 кв. м), офисного помещения, 2-х санузлов, подсобного помещения (комната с установленной вентиляционной системой). Возможна перепланировка. 2 входа-выхода. Один используется как основной для приема посетителей, второй (с обратной стороны здания) используется для доставки продуктов питания и иных целей. Помещение располагает следующими характеристиками: - электроснабжение от Мосэнергосбыта с единовременной мощностью до 30 кВт, с возможностью увеличения при необходимости; - установлена приточно-вытяжная вентиляция с системой рекуперации, для обоих залов; - отопление, канализация, водоснабжение - центральные; - для горячего водоснабжения установлен бойлер; - охранно-пожарная сигнализация. Прямая аренда от собственника, возможна долгосрочная.

Пожаловаться

Продажа комплекса зданий
 Торгово-складской комплекс.
 Участок 2,32 га, помещения 37400 кв. м.
 saletmp-19.tilda.ws

Продажа комплекса зданий
 Торгово-складской комплекс.
 Участок 2,32 га, помещения 37400 кв. м.
 saletmp-19.tilda.ws


ЖК "Наследие"
 Коммерческая недвижимость в ЖК бизнес-класса на Преображенке. Паркинг.
 nasledie-hals.ru

Опалиха Парк жилой комплекс 95 + 20,5 = СВОЯ КВАРТИРА. ТМС. РУБ. ПЕРВЫЙ ВЗНОС. ТМС. РУБ. В МЕСЯЦ. г. Красногорск 12км от МКАД. Выбрать квартиру

Все объявления в Ивантеевке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

★ Сдам помещение свободного назначения, 150 м² 130 000 руб./мес.

№ 846038143, размещено вчера в 13:20 420 (+17)



8 499 372-08-41


Написать сообщение

Агентство
Азбука Жилья
На Avito с октября 2012

Контактное лицо
Чепурная Светлана

Адрес
Московская область, Ивантеевка,
Ивантеевка г, Новая Слобода ул


Азбука Жилья
Только эксклюзивные и юридически проверенные объекты агентства «Азбука Жилья».



Тип объявления: сдам; Вид объекта: помещение свободного назначения; Площадь: 150 м²

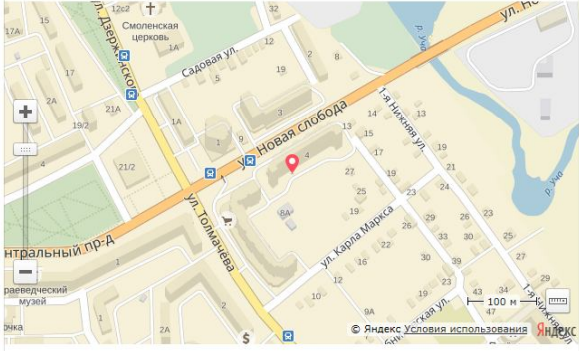
2383 объявления агентства

Сдам помещение свободного назначения... 130 000 руб./мес. Чепурная Светлана 8 499 372-08-41 Написать сообщение



Тип объявления: сдам; Вид объекта: помещение свободного назначения; Площадь: 150 м²


Адрес: Московская область, Ивантеевка, Ивантеевка г, Новая Слобода ул



Сдаётся помещение свободного назначения 150 кв. м. в г. Ивантеевка, на первом этаже жилого дома, первая линия домов. Имеет два входа (центральный, со двора), планировка свободная, + комната для персонала, с/у. Цена аренды 130 000 руб./мес. + КП (свет, вода). В помещении выполнен качественный ремонт.


В Ж Ф Г+ Т В

Пожаловаться



lamoda СКИДКИ >

ПАЛЬТО




ЭК Сады Пекина
Продажа торговых и офисных помещений в бизнес-центре у м. Маяковская.
pekinggardens.ru

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nevizhimost/ofisnoe_pomeschenie_304_r... г. ивантеевка — Яндекс: наш... Офисное помещение, 304 ...

Лес и Река УЧАСТКИ В ГОТОВОМ ПОСЕЛКЕ

Все объявления в Подольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

★ **Офисное помещение, 304 м²** 304 400 ₽/мес.
№ 590467913, размещено 30 октября в 15:48 705 (+6)




8 967 191-56-00

Написать сообщение

Агентство
Группа компаний «ГЖИ»
Контактное лицо
Александр
Адрес
Московская область, Подольск,
Гайдара 12а

Группа компаний «ГЖИ»
Квартиры в новостройках



28 объявлений агентства


Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Площадь: 304 м²

Адрес: Московская область, Подольск, Гайдара 12а

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nevizhimost/ofisnoe_pomeschenie_304_r... г. ивантеевка — Яндекс: наш... Офисное помещение, 304 ...

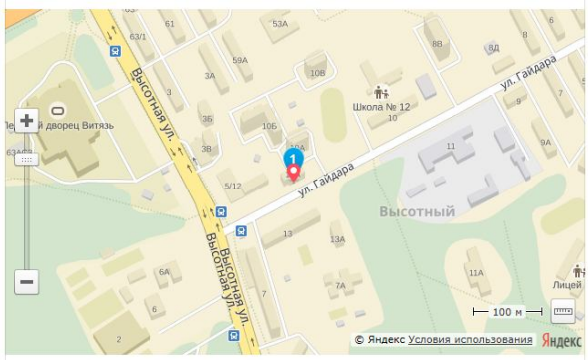
★ Офисное помещение, 304 м² 304 400 ₽/мес. Александр 8 967 191-56-00 Написать сообщение



28 объявлений агентства

Площадь: 304 м²

Адрес: Московская область, Подольск, Гайдара 12а




Сдается офисное помещение, расположенное на 1 этаже, в бизнес-центре "Перфект+". Площадь 304,4 м2. Все коммуникации, высокие потолки, панорамное остекление. Отдельный вход. В арендную плату входят коммунальные платежи и техобслуживание.

Вконтакте Facebook Google+ Twitter Email Print

Пожаловаться

Другие объявления агентства **Группа компаний «ГЖИ»**




Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

16+

Начать поиск



ЭК Сады Пекина
Продажа торговых и офисных помещений в бизнес-центре у м. Маяковская.
pekinggardens.ru

ИТКОЛ
Аренда от собственника бизнес-центра в Москве и МО