



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207 Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс (495) 514-57-38, 510-89-20, 787-98-24
www.cgip.ru; E-mail: info@cgip.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Инвест Проект»

А. Н. Гурьев

31 мая 2017 г.



ОТЧЕТ № 2017-1408/57

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
принадлежащего на праве собственности АКБ «Русский
Трастовый Банк» (АО)

Заказчик:

Акционерный Коммерческий Банк «Русский Трастовый Банк»
(акционерное общество) в лице представителя конкурсного
управляющего - государственной корпорации «Агентство по
страхованию вкладов» Хализева Александра Викторовича

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 18.05.2017

Дата составления отчета: 31.05.2017

Москва 2017

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа Инвест Проект работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 г.

15 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2013 год занимает 17 место (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценочных услуг по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает 9 место (ТОП 50) по итогам 2013-2014 г в рейтинге наиболее стратегических оценочных компаний России. (Институт экономических стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2010 год занимает 15 место (ТОП 100) в рейтинге крупнейших оценочных компаний России по версии журнала «Финанс».
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++ (%)**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой Золотой Медалью, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).
- Компания «Инвест Проект» вошла в список крупнейших компаний, работающих на рынке оценочных услуг 2010 г. по версии журнала «Коммерсантъ Деньги».

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитована при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при ипотечном банке Delta Credit
- Партнер Российского общества оценщиков (РОО)
- Аккредитована при Российском обществе оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставление услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитована при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитована НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитована НП "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа"

СЕРТИФИКАЦИЯ

В результате проведения аудита Компания «Инвест Проект» подтвердила соответствие внутренней системы менеджмента качества ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

Коммерческие банки: «Сбербанк России (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ОАО), ВТБ 24 (ПАО), АКБ «Московский индустриальный банк» (ОАО МИНБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ЗАО), «Уралсиб» (ОАО), «МДМ-Банк» (ОАО), АКБ «Связь Банк» (ОАО), КБ «Возрождение» (ОАО), КБ «ДельтаКредит» (ЗАО), КБ «Глобэкс» (ЗАО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ЗАО), «Инвестиционный торговый банк» (ЗАО), «Росбанк» (ОАО), и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, ст. 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
5.1. Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ	16
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
6.2. Юридическое, экономическое описание объектов оценки	17
6.3. Фотографии объекта оценки	20
6.4. Анализ местоположения объекта оценки	22
6.4.1. <i>Краткое описание местоположения нежилого помещения (Часть здания)</i>	22
6.4.2. <i>Краткое описание местоположения земельного участка</i>	25
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
7.1. Основные тенденции политического и социально-экономического развития Российской Федерации	26
7.2. Анализ влияния политических факторов в стране и регионе	30
7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	32
7.4. Обзор инвестиций в коммерческую недвижимость России в IV квартале 2016 году	34
7.5. Обзор рынка офисной недвижимости в г. Москвы за I квартал 2017 года	37
7.6. Обзор рынка земельных участков в Тульской области	41
7.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	44
7.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	46
7.9. Оценка ликвидности	47
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
8.1. Этапы проведения оценки	49
8.2. Анализ наиболее эффективного использования	49
8.3. Анализ наиболее эффективного использования СВОБОДНОГО земельного участка	51
8.4. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	52
8.5. Подходы к оценке	53
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	57
9.1.1. <i>Методология сравнительного подхода</i>	57
9.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	58
9.2.1. <i>Расчет рыночной стоимости земельного участка</i>	58
9.2.2. <i>Расчет рыночной стоимости нежилого помещения</i>	66
9.3. Методология доходного подхода	74
9.3.1. <i>Определение величины чистого операционного дохода объекта оценки</i>	75
9.3.2. <i>Расчет ставки капитализации</i>	83
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	88
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	92
11.1. Приложение 1. Список использованных источников	93
11.2. Приложение 2. Используемая терминология	94
11.3. Приложение 3. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки	96
11.4. Приложение 4. Копии информационно-аналитического материала	103
11.5. Приложение 5. Копии документов, предоставленных заказчиком оценки	110

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	2017-1408/57
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор № 2017-1408/57 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 28 апреля 2017 г.
Объект оценки	1. Часть здания, назначение: нежилое, площадь 1 334,3 кв.м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение 1 – комнаты с 14 по 32, с 35 по 42, кадастровый номер: 77:02:0022011:1300; 2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства производственно-складского комплекса, общая площадь 21 426 кв. м, кадастровый номер: 71:01:020208:323.
Место нахождения объекта оценки	1. Российская Федерация, г. Москва, бульв. Звёздный, д. 21, стр. 1; 2.участок находится примерно в 7,9 м. по направлению на юг от ориентира опора ЛЭП, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Тульская область, Алексинский район, дер. Большое Шелепино.
Заказчик оценки	АКБ «Русский Трастовый Банк» (АО) Адрес: 125009, г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 16 ОГРН 1022600000158, ИНН 2627016420 Получатель: Конкурсный управляющий Банк АКБ «Русский Трастовый Банк» (АО) – Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Адрес: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4; ИНН/КПП: 7708514824 / 770901001; Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35, БИК: 044525000; Расчетный счет: 40503810145250003051; счет АКБ «Русский Трастовый Банк» (АО) в ГК «АСВ» №76/11-0556
Вид права	Право собственности
Субъект права	АКБ «Русский Трастовый Банк» (АО) Адрес: 125009, г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 16 ОГРН 1022600000158, ИНН 2627016420
Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки:	1 долл. США = 56,7383 руб. 1 Евро = 62,9568 руб.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют
Дата оценки	18 мая 2017 года
Дата осмотра Объекта оценки	18 мая 2017 года

Дата составления Отчета	31 мая 2017 года
Итоговая рыночная стоимость¹, округленно, руб.	89 691 500 (Восемьдесят девять миллионов шестьсот девяносто одна тысяча пятьсот)

Источник информации: данные Заказчика, задание на оценку, расчеты Оценщика.

Табл. 1.2

Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, округленно

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Часть здания, назначение: нежилое, площадь 1 334,3 кв. м, этаж: 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение 1 – комнаты с 14 по 32, с 35 по 42, кадастровый номер: 77:02:0022011:1300	Не применялся, обоснованный отказ	99 422 000	71 861 000
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства производственно-складского комплекса, общая площадь 21 426 кв. м, кадастровый номер: 71:01:020208:323	Не применялся, обоснованный отказ	4 050 000	Не применялся, обоснованный отказ

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.3

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округленно

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Часть здания, назначение: нежилое, площадь 1 334,3 кв.м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение 1 – комнаты с 14 по 32, с 35 по 42, кадастровый номер: 77:02:0022011:1300	85 641 500
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства производственно-складского комплекса, общая площадь 21 426 кв. м, кадастровый номер: 71:01:020208:323	4 050 000
Итоговая рыночная стоимость всех объектов, округленно², руб.	89 691 500

Источник информации: расчеты Оценщика

Особые условия:

¹ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

² Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор:
Гурьев А.Н.

Дипломированный оценщик
(диплом ПП-1 №865676)
член Некоммерческого саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент»
Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.
Громченко В. Б.

Дипломированный оценщик
(диплом ПП № 711003)
Член НП «Сообщество специалистов – оценщиков» (СМАО).
Номер по реестру 1745 от 01.02.2008.
Бондарев С.В.



31 мая 2017 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Заказчик: Акционерный Коммерческий Банк «Русский Трастовый Банк» (акционерное общество) в лице представителя конкурсного управляющего - государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Хализева Александра Викторовича

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ООО «Инвест Проект».

Объекты оценки: имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «28» апреля 2017 г № 2017-1408/57.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Вид стоимости: рыночная стоимость

Дата оценки: «18» мая 2017 года

Срок проведения оценки: «28» апреля 2017 года – «31» мая 2017 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.

5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта)

фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

13. В соответствии с п. 8 ФСО №1: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки». Данное требование сводится к тому, что оценщик не вправе использовать события экономического, политического и иного характера, произошедшие после даты оценки, знание которых существенным образом повлияет на величину определяемой стоимости, т.е. недопустимо использовать такую информацию при применении методов, основанных на прогнозе данных. В то же время использование данных, не связанных с прогнозом и тем самым не способных повлиять на определяемую рыночную стоимость, несмотря на формальное сходство формулировки этого требования, не противоречит методологии оценочной деятельности и допустимо к использованию. Как правило, дата составления отчета отличается от даты оценки. В этих условиях, для выполнения поставленной задачи на оценку, оценщик в ряде случаев вынужден использовать информацию на дату, следующую после даты оценки, что не должно рассматриваться как нарушение требований ФСО №1. Следует также отметить, что формальное рассмотрение используемых в ФСО №1 терминов приводит к следующим логическим выводам: Событие (в праве) - юридический факт, с которым закон связывает возникновение правоотношений. К событиям относятся «естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей»; Юридические факты - предусмотренные в законе обстоятельства, которые составляют основание для возникновения, изменения или прекращения конкретных правоотношений. Юридические факты подразделяются на события и действия. Действие (в праве) - юридический факт; жизненный факт, который является результатом сознательной деятельности людей. Различают правомерные и неправомерные действия. Таким образом, информация, полученная оценщиками после даты оценки, которая является «результатом сознательной деятельности людей», не является событием и, следовательно, может быть использована Оценщиками при проведении оценки.

14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

Источник информации: данные Заказчика, задание на оценку

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике

Полное наименование	Акционерный Коммерческий Банк «Русский Трастовый Банк» (акционерное общество)
Сокращенное наименование	АКБ «Русский Трастовый Банк» (АО)
ОГРН	1022600000158 от 27.09.2002
ИНН	2627016420
Адрес местонахождения	125009, г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 16
Конкурсный управляющий Банк «Клиентский» (АО) – Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»	
Полное наименование	Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»
ИНН	7708514824
ОГРН	1047796046198 от 29.01.2004
КПП	770901001
Адрес местонахождения	109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4

Источник информации: данные Заказчика, задание на оценку

Табл. 3.2

Описание сведений об Оценщике, подписавшем отчет, об оценке

Оценщик	Громченко Владимир Борисович
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 865676, регистрационный номер 0197, НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный Университет «Синергия»
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»); номер по реестру 598 от 27 января 2015 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховая компания «Альфа Страхование», страховой полис № 0991R/776/F0306/6 от 2 сентября 2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года с 2013 г.
Номер контактного телефона	8-495-787-98-24
Почтовый адрес	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
Адрес электронной почты	info@cqip.ru
Местонахождение Оценщика	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик В.Б. Громченко подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик В.Б. Громченко не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик В.Б. Громченко не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Источник информации: данные ООО «Инвест Проект»

Табл. 3.3

Описание сведений об Оценщике, подписавшем отчет, об оценке

Оценщик	Бондарев Сергей Владимирович
Номер и дата выдачи документа,	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-

подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	711003, регистрационный номер 190, 25.06.2005 г., Московский государственный строительный университет, по программе оценка стоимости предприятия (бизнес)
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 0991R/776/F0304/6 страхования ответственности оценщика от 02.09.2016 г. Наименование страховой Альфа Страхование. Срок действия договора страхования – с 03.10.2016 г. по 02.10.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 года с 2005 г.
Номер контактного телефона	8-495-787-98-24
Почтовый адрес	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
Адрес электронной почты	info@cgip.ru
Местонахождение Оценщика	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик С.В. Бондарев подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик С.В. Бондарев не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик С.В. Бондарев не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Источник информации: данные ООО «Инвест Проект»

Табл. 3.4

Описание сведений о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»
Сокращенное наименование	ООО «Инвест Проект»
Юридический адрес	142455, Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2
Адрес местонахождения	107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
ОГРН	1055005937953
Дата присвоения ОГРН	15 декабря 2005 г.
Банковские реквизиты	ИНН/КПП 5031064998/503101001; Р/с 40702810503600141031; Кор./сч. 3010181090000000181 в ПАО Банк Возрождение; БИК 044525181
Номер телефона/факс	8-495-787-98-24
Адрес электронной почты	ocenka@cgip.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховая компания АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН», страховой полис № 0603049907 Серия ПООЦ от 7 сентября 2016 г. Срок действия договора с 2 октября 2016 г. по 1 октября 2017 г. Страховая сумма 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте

оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта
оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта

Источник информации: данные ООО «Инвест Проект»

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

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.

5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

13. Рыночная стоимость определенная в отчете НДС не облагается. С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

14. В соответствии с п. 8 ФСО №1: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки». Данное требование сводится к тому, что оценщик не вправе использовать события экономического, политического и иного характера, произошедшие после даты

оценки, знание которых существенным образом повлияет на величину определяемой стоимости, т.е. недопустимо использовать такую информацию при применении методов, основанных на прогнозе данных. В то же время использование данных, не связанных с прогнозом и тем самым не способных повлиять на определяемую рыночную стоимость, несмотря на формальное сходство формулировки этого требования, не противоречит методологии оценочной деятельности и допустимо к использованию. Как правило, дата составления отчета отличается от даты оценки. В этих условиях, для выполнения поставленной задачи на оценку, оценщик в ряде случаев вынужден использовать информацию на дату, следующую после даты оценки, что не должно рассматриваться как нарушение требований ФСО №1. Следует также отметить, что формальное рассмотрение используемых в ФСО №1 терминов приводит к следующим логическим выводам: Событие (в праве) - юридический факт, с которым закон связывает возникновение правоотношений. К событиям относятся «естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей»; Юридические факты - предусмотренные в законе обстоятельства, которые составляют основание для возникновения, изменения или прекращения конкретных правоотношений. Юридические факты подразделяются на события и действия. Действие (в праве) - юридический факт; жизненный факт, который является результатом сознательной деятельности людей. Различают правомерные и неправомерные действия. Таким образом, информация, полученная оценщиками после даты оценки, которая является «результатом сознательной деятельности людей», не является событием и, следовательно, может быть использована оценщиками при проведении оценки.

15. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Законы и нормативные акты

Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 29.01.2003 г. № 10н и Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг от 29.01.2003 г. №03-б/пз.

Стандарты оценки

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);

Обоснование используемых стандартов оценки

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);

- Стандарты, применяемые в части, не противоречащей ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями) и ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7;
- Свод Стандартов Межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»;
- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 21.07.2014 г.
- Обоснование использование стандартов оценки – ст.11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 21.07.2014 г.
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
 - информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
 - отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
 - содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

5.1. Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- заключение Договора на оценку;
- запрос от Заказчика необходимой информации об объекте оценки;
- получение от Заказчика документов, необходимые для оценки объекта оценки;
- осмотр объект оценки, его фотосъемка;
- анализ предоставленной Заказчиком информации;
- сбор и анализ рыночной информации;
- проведение анализа наиболее эффективного использования объекта оценки;
- определение применимости каждого из трех подходов к оценке для целей оценки объекта оценки. Выбор подходов к оценке и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов;
- определение рыночной стоимости объекта оценки с использованием выбранных подходов;
- обобщение результатов определения рыночной стоимости объекта оценки, полученных с использованием выбранных подходов;
- оформление отчета об оценке.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

Объектами оценки является:

1. Часть здания, назначение: нежилое, площадь 1 334,3 кв.м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение 1 – комнаты с 14 по 32, с 35 по 42, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, бульв. Звёздный, д. 21, стр. 1. Кадастровый номер: 77:02:0022011:1300;

2. Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства производственно-складского комплекса, общая площадь 21 426 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 7,9м. по направлению на юг от ориентира опоры ЛЭП, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Тульская область, Алексинский район, дер. Большое Шелепино. Кадастровый номер: 71:01:020208:323.

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

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В период проведения оценки, Оценщиком было проведено общее обследование объекта, а также проведен осмотр прилегающей территории, сделаны необходимые фотографии.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. Табл. 6.1);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Табл. 6.1

Перечень копий документов, предоставленных Заказчиком оценки

№п/п	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРН № 99/2017/19067544 от 01.06.2017 года (копия)
2	Свидетельство о государственной регистрации права 71-АД № 135362 от 20.06.2014 года (копия)

Источник информации: данные Заказчика.

По результатам анализа перечня предоставленных документов, можно сделать вывод о том, что данных не в полной мере достаточно, чтобы сделать вывод о качественных и количественных характеристиках объекта оценки.

6.2. Юридическое, экономическое описание объектов оценки

Табл. 6.2

Описание объекта оценки - часть здания, общей площадью 1 334,3 кв. м.

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	Часть здания, назначение: нежилое, площадь

³ Описание объектов в данной главе выполнено на основании информации предоставленной Заказчиком оценки (См. приложение № 5 Отчета)

Наименование показателя	Значение
	1 334,3 кв. м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение 1 – комнаты с 14 по 32, с 35 по 42
Местоположение объекта оценки	Российская Федерация, г. Москва, бульв. Звёздный, д. 21, стр. 1
Кадастровый (или условный) номер	77:02:0022011:1300
Установленные права	Право собственности
Форма собственности	Частная
Субъект права	АКБ «Русский Трастовый Банк» (АО) Адрес: 125009, г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 16 ОГРН 1022600000158, ИНН 2627016420
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН № 99/2017/19067544 от 01.06.2017 года
Общая площадь объекта оценки, кв. м	1 334,3
Тип объекта оценки	Помещение
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Офисного назначения
Этажность здания	8
Этаж расположения в здании	3
Расположение относительно красной линии	На 1-й линии
Наличие / отсутствие отдельного входа	Нет
Год постройки здания	н/д
Высота потолков, м	н/д
Физический износ по данным технического паспорта, %	н/д
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д
Техническое состояние внутренних помещений	Хорошее
Материал фундамента	н/д
Материал стен	Панель
Перекрытия	н/д
Материал кровли	н/д
Полы	н/д
Состояние внутренней отделки	Стандарт (ремонт не требуется)
Наличие парковки	Имеется
Наличие охраны	Имеется
Наличие обременений	Отсутствуют
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Инженерные коммуникации	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение
Класс конструктивных систем	н/д

Источник информации: данные Заказчика, визуальный осмотр объекта оценки

Табл. 6.3

Описание земельного участка, общая площадь 21 426 кв. м, кадастровый номер 71:01:020208:323

Наименование	Описание
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Субъект права	АКБ «Русский Трастовый Банк» (АО) Адрес: 125009, г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 16 ОГРН 1022600000158, ИНН 2627016420
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 71-АД № 135362 от 20.06.2014 года
Местоположение	Участок находится примерно в 7,9м. по направлению на юг от ориентира опора ЛЭП, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Тульская область, Алексинский район, дер. Большое Шелепино
Кадастровый номер	71:01:020208:323
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Наименование	Описание
Вид разрешенного использования	Для строительства производственно-складского комплекса
Общая площадь, кв. м	21 426
Форма	Прямоугольная
Рельеф	Равнинный
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе участка
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Сервитуты	Предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
Доступные инженерные коммуникации	Все коммуникации по границе
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Средняя
Источник загрязнения	Автотранспорт
Загрязненность водоемов	В пределах допустимых норм
Уровень шума	Высокий
Интенсивность движения транспорта	Средняя

Источник информации: Юридическая документация, предоставленная Заказчиком (копии)

Рис. 6.1

Данные публичной кадастровой карты



Источник информации: <http://roscadastr.com/map>

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Объект оценки не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
2. Юридическая экспертиза прав на объект не производилась.

6.3. Фотографии объекта оценки

Табл. 6.4

Фотографии оцениваемых объектов оценки

Фото 1 Часть здания, снаружи	Фото 2 Часть здания, снаружи
	
Фото 3 Часть здания, снаружи	Фото 4 Часть здания, снаружи
	
Фото 5 Часть здания, внутри	Фото 6 Часть здания, внутри
	
Фото 7 Часть здания, внутри	Фото 8 Часть здания, внутри
	
Фото 9 Часть здания, внутри	Фото 10 Часть здания, внутри



Фото 11 Часть здания, внутри



Фото 12 Часть здания, внутри



Фото 13 Часть здания, внутри



Фото 14 Часть здания, внутри



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

Вывод:

1. *Состояние нежилого помещения (часть здания) хорошее, в помещении выполнен стандартный ремонт, используется в качестве офисных помещений.*

6.4. Анализ местоположения объекта оценки

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты несколько иные - это хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для торговых помещений, безусловно, важно располагаться в населенной части города с высокой численностью, где сосредоточены жилые дома, детские сады, школы, а также близость к магистралям. Для офисных зданий в первую очередь оценивается местонахождение.

6.4.1. Краткое описание местоположения нежилого помещения (Часть здания)

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, бульвар Звездный, д. 21, стр. 1.

Рис. 6.2

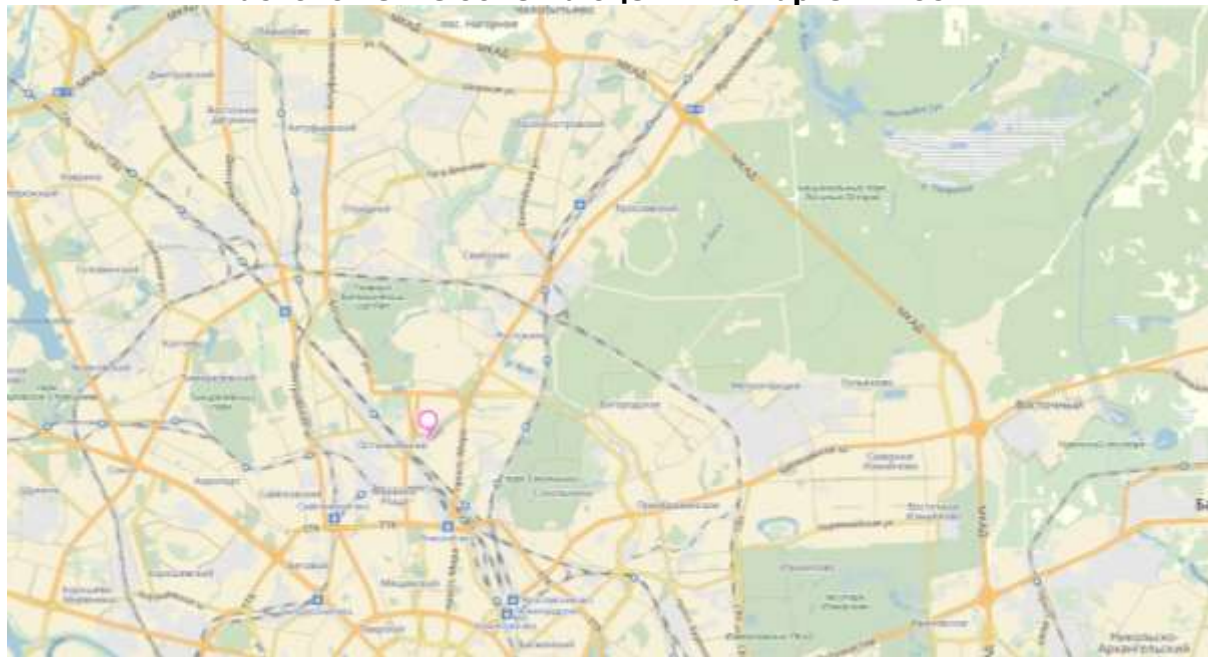
Карта-схема округов г. Москвы



Источник информации: <http://dom-i-dvor.info/>

Рис. 6.3

Расположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник информации: www.maps.yandex.ru

Рис. 6.4

Расположение объекта оценки на карте района Останкинский г. Москвы



Источник информации: www.maps.yandex.ru

Описание района расположения объекта оценки в г. Москве

Объекты оценки расположены в Северо-Восточном административном округе города Москвы, на территории района Останкинский.

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит.

Крупнейший по численности населения город России и ее субъект — 12 197 596 чел., самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Город является важнейшим транспортным узлом: обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями

бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (станкостроение, автомобильная, электротехническая, радиотехническая, приборостроительная промышленность, сельскохозяйственное машиностроение), пищевая (все подотрасли) и легкая промышленность (хлопчатобумажная, шерстяная, шелковая, галантерейная, трикотажная, швейная, обувная, кожаная), химическая и нефтехимическая (нефтеперерабатывающая) промышленность.

Численность трудоспособного населения составляет — 8 470 тыс. человек.

Во всех сферах деятельности экономики города занято 6 151 тыс. человек, в том числе:

- в государственном секторе — 1 728 тыс. человек;
- в негосударственном секторе — 4 423 тыс. человек.

В малом бизнесе занято 1 988 тыс. человек (32,3 % всех работающих).

По данным Правительства Москвы, в городе насчитывается около четырех миллионов объектов недвижимости, в том числе:

- жилые строения – 39 648;
- нежилые строения – 74 609;
- жилые помещения – 3 724 822.

Московский регион лидирует по объемам привлеченных инвестиций и регистрации предприятий с иностранным капиталом. Москва привлекает иностранных инвесторов в силу относительной проработанности законодательной базы привлечения иностранного капитала по сравнению с другими регионами России, относительно высокого уровня развития транспортных коммуникаций, концентрации квалифицированной рабочей силы.

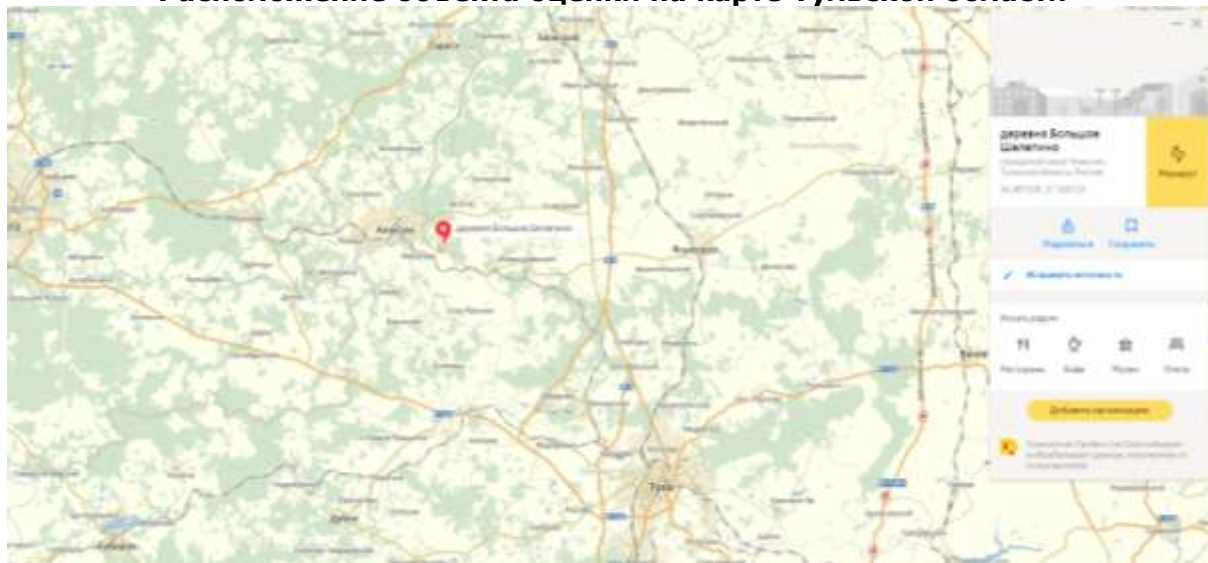
Москва быстро превращается не только в российский, но и в мировой финансовый и деловой центр, положение которого определяет социально-экономическую ситуацию в стране.

Вывод: анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод об хорошей инвестиционной привлекательности города Москвы в целом, и округа, в котором находятся объекты оценки.

6.4.2. Краткое описание местоположения земельного участка

Рис. 6.5

Расположение объекта оценки на карте Тульской области



Источник информации: www.maps.yandex.ru

Описание района расположения объекта оценки в Тульской области

Тульская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный (областной) центр — город Тула. Расстояние от центра Тулы до центра Москвы — 185 км; от северной окраины Тулы (въезд в Тулу «Красные ворота») до южной окраины Москвы (Южное Бутово) — 150 км.

Граничит: на севере и северо-востоке — с Московской, на востоке — с Рязанской, на юго-востоке и юге — с Липецкой, на юге и юго-западе — с Орловской, на западе и северо-западе — с Калужской областями.

На территории Тульской области располагается полицентрическая Тульско-Новомосковская миллионная агломерация-конурбация.

Площадь — 25 679 км².

Население — 1 499 417 чел. (2017).

Образована — 26 сентября 1937 года.

Экономика

ВРП Тульской области составил в 2009 году 213,6 млрд рублей или 7,1 млрд \$[25].

В структуре ВРП региона на 2006 год (143,3 млрд руб.) выделяются:

- обрабатывающие производства — 32,7 %
- производство и распределение электроэнергии, газа, воды — 4,5 %
- оптовая и розничная торговля, ремонт — 18,3 %

в сельском хозяйстве производится 7,6 % (8,8 % — 2005) в транспорте и связи — 7,9 % ВРП.

Вывод: анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод об низкой инвестиционной привлекательности в целом, и округа, в котором находятся объекты оценки.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. Основные тенденции политического и социально-экономического развития Российской Федерации

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул, и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортёрах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортёрах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-

10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объёма доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Табл. 7.1

Итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 года

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

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

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/>
7.2. Анализ влияния политических факторов в стране и регионе

Результаты Парламентских выборов в России 2016

18 сентября состоялся единый день голосований, прошли выборы в Госдуму, а также региональные заксобрания 38 субъектов, прямые выборы глав шести регионов и муниципальные выборы. На сегодняшний день в России зарегистрировано 77 партий. Из 75 зарегистрированных партий, которые могут принимать участие в выборах, 14 имеют право участвовать в федеральных парламентских выборах без сбора подписей.

По итогам голосования, в Госдуму избрано 450 депутатов. Половина - по партийным спискам, половина - по одномандатным округам. Явка на участки составила 47,88 %. Уверенную победу одержала «Единая Россия», у нее в Думе седьмого созыва будет конституционное большинство в 343 мандата. Таким образом, «единороссы» смогут вносить поправки в Конституцию самостоятельно, без голосов оппозиции. У КПРФ 42 представителя, у ЛДПР — 39, «Справедливая Россия» проведет в новый состав 23 партийца. По одному делегату у «Родины» и «Гражданской платформы», один депутатский портфель получил самовыдвиженец, избранный в Адыгее.

Совет Безопасности: РФ предусматривает контрмеры на политику, угрожающую ее интересам

Политика Запада, направленная против реализации национальных интересов России, вынуждает Москву принимать соответствующие контрмеры, говорится в комментарии заместителя секретаря Совбеза РФ Рашида Нургалиева к обновленной Стратегии национальной безопасности, утвержденной накануне президентом России.

"В принятом документе отмечается, что линия Запада на противодействие интеграционным процессам и создание очагов напряженности на евразийском пространстве оказывает негативное влияние на реализацию национальных интересов Российской Федерации, поэтому предусматриваются соответствующие меры по защите национальных интересов России", — говорится в документе.

Нургалиев добавил, что задачи, поставленные в Стратегии национальной безопасности РФ, уже в ближайшее время будут рассмотрены на заседаниях Межведомственной комиссии Совета Безопасности РФ по проблемам Содружества Независимых Государств, а также на заседаниях секции научного совета по проблемам СНГ.

Министерство иностранных дел РФ считает, что сделан важный шаг к нормализации ситуации по Ирану

МИД РФ, комментируя представление МАГАТЭ доклада по иранской ядерной программе, сообщил, что сделан крупный шаг на пути к окончательной нормализации ситуации вокруг Ирана.

Ранее сообщалось, что страны МАГАТЭ получили финальный доклад экспертов агентства по иранской ядерной программе, предшествующий официальному началу ее реализации.

Объем просроченной задолженности по кредитам за III квартал вырос на 3 %

Объем просроченной задолженности по кредитам по итогам III квартала вырос на 3 % и составил 1,27 трлн руб., или 13,8 % от общего объема ссудной задолженности граждан. Таковы данные исследования Объединенного кредитного бюро (ОКБ). За аналогичный период прошлого года показатель вырос на 11 %. Объем «плохих» долгов с просрочкой платежей более 90 дней за III квартал вырос на 4 % и составил 1,23 трлн руб., или 13,4 % от ссудной задолженности. В прошлом году рост аналогичного показателя был на уровне 11 %.

По итогам III квартала доля просроченных счетов в общем количестве открытых кредитов снизилась до 17,5 %. Общее количество просроченных кредитов за квартал сократилось на 1 % и составило 13,37 млн кредитов. В прошлом году квартальные темпы роста количества просроченных кредитов составляли 1 %. Количество счетов с просрочкой платежа более 90 дней сократилось на 1 % до 10,21 млн штук, или 13,4 % от общего количества открытых кредитов.

Самое заметное снижение количества просроченных кредитов отмечено в сегменте кредитных карт. Количество просроченных счетов снизилось на 2 % до 5,25 млн штук, или 13,7 % от общего числа активных кредитных карт. Объемы просроченной задолженности по итогам III квартала сократились на 1 % и составили 240,33 млрд рублей (самое низкое значение за 2016 год), или 25,1 % от общего объема ссудной задолженности по картам.

Количество просроченных счетов в сегменте кредитов наличными снизилось за квартал на 1 % и составило 7,82 млн кредитов, или 23 % от общего количества открытых кредитов наличными. Объем просроченной задолженности по итогам квартала вырос на 5 % до 785,36 млрд рублей, или 18,8 % от ссудного долга по этому виду кредитов.

При этом количество ипотечных кредитов с просрочкой платежей увеличилось за квартал на 3 % до 104,88 тыс. кредитов, или 3,7 % от общего количества открытых ипотечных кредитов. Объем просроченного долга по ипотеке вырос за квартал на 2 % и достиг значения 160,03 млрд рублей, или 4,5 % общего объема ссудного долга по ипотеке.

Кроме того, количество просроченных автокредитов осталось практически на уровне II квартала (196,42 тыс. штук), однако доля просроченных счетов выросла до 15,6 % от общего количества автокредитов. Объемы просроченной задолженности увеличились на 5 % до 83,97 млрд рублей, или 16,9 % от общего объема ссудной задолженности по автокредитам.

Медведев: Россия и Финляндия намерены развивать двусторонние связи

Премьер-министры России и Финляндии в ходе первой личной встречи подтвердили взаимное желание развивать двусторонние связи. Финляндия – близкий сосед и партнер России, что предопределяет характер отношений между двумя странами, заявил председатель правительства РФ Дмитрий Медведев.

Источник информации: <http://ria.ru/>, <http://www.cis-emo.net/>, <http://www.audit-it.ru/news/finance/886213.html>

7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по

своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки:

- По назначению – коммерческая недвижимость (офисного назначения) и свободный от строений земельный участок;
- В зависимости от характера полезности недвижимости – доходная недвижимость (только в отношении нежилого помещения (Часть здания));
- В зависимости от степени представленности объектов - широко распространенные объекты (только в отношении нежилого помещения (Часть здания)).
- В зависимости от экономической активности регионов – активный рынок (только в отношении нежилого помещения (Часть здания) и неактивный рынок земельных участков под промышленное производство в Тульской области;
- В зависимости от степени готовности – готовые объекты.

7.4. Обзор инвестиций в коммерческую недвижимость России в IV квартале 2016 году

Российская экономика продолжает стабилизироваться благодаря росту цен на нефть и укреплению рубля. Экономический рост ожидается в первой половине 2017 года. Эти позитивные изменения снижают неопределенность на рынке. Инвесторы убеждены, что рынок проходит дно, и ожидают дальнейшего укрепления рубля.

По итогам 2016 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 4,2 млрд долларов, увеличившись на 74% в годовом сопоставлении.

Диагр. 7.1

Динамика объема инвестиций*



* Инвестиционные сделки, исключая покупки земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям

Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/9313>

Эксперты JLL считают ориентиром для инвесторов следующие диапазоны ставок капитализации активов институционального качества в Москве: 9-10,5% для офисов и торговых центров, 11-12,5% для складов.

Диагр. 7.2

Ставки капитализации в Москве (IV квартал 2016 года)

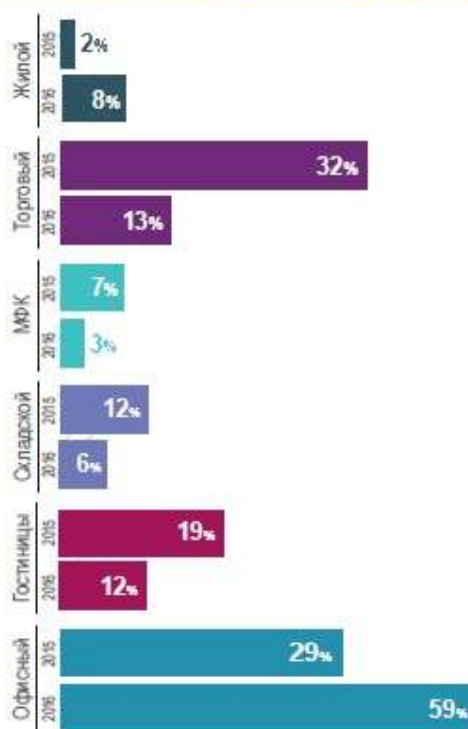


Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/9313>

Интерес инвесторов был традиционно сосредоточен на офисном сегменте рынка (60% от общего объема инвестиций за год).

Диагр. 7.3

Инвестиции в коммерческую недвижимость России по секторам

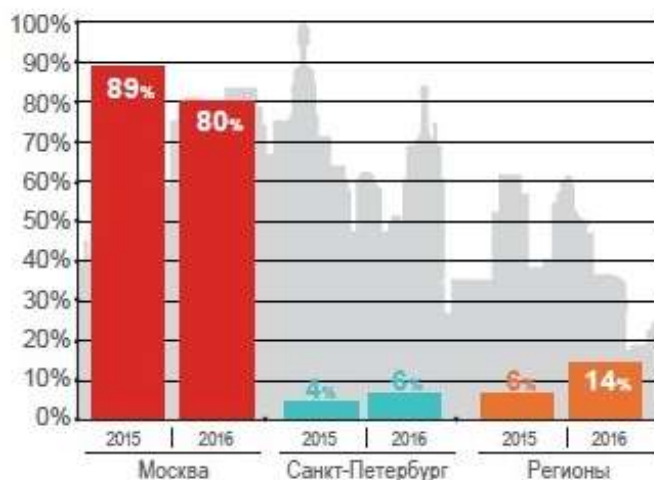


Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/9313>

Активы, расположенные в столице, остаются самыми привлекательными для инвесторов: 80% от общей суммы сделок в 2016 году пришлось на московский рынок. В Санкт-Петербурге объем инвестиций составил 258 млн долларов против 105 млн долларов годом ранее.

Диagr. 7.4

Распределение инвестиций по регионам России



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/9313>

Российский капитал доминирует в общем объеме сделок: его доля в прошлом году достигла 97%, что является рекордным показателем за всю историю рынка.

Диagr. 7.5

Доли инвестиций по размеру сделок (объем, млн долларов)



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/9313>

Диagr. 7.6



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/9313>

В краткосрочной перспективе специалисты компании JLL ожидают дальнейшего роста активности на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России и прогнозируют объем инвестиционных сделок в 2017 году на уровне 4,5 млрд долларов.

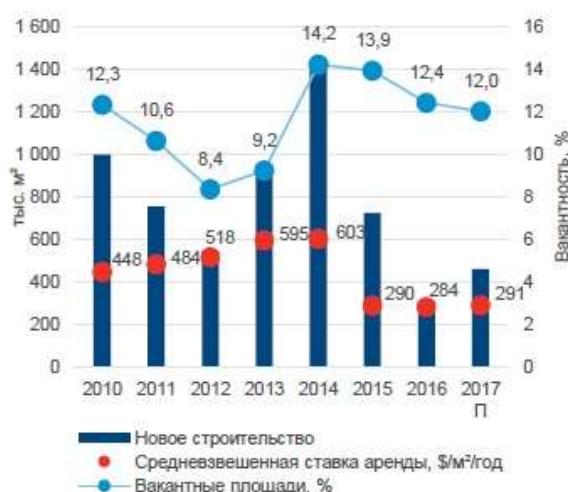
7.5. Обзор рынка офисной недвижимости в г. Москвы за I квартал 2017 года

Основная активность клиентов сейчас формируется за счет переездов уже присутствующих на рынке небольших компаний. Доля нового бизнеса ограничена.

Интерес к площадкам под строительство и объем офисов класса А на высокой стадии готовности являются позитивными предпосылками для восстановления темпов ввода качественных площадей.

Диagr. 7.7

Ключевые параметры на рынке офисной недвижимости Москвы



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Предложение

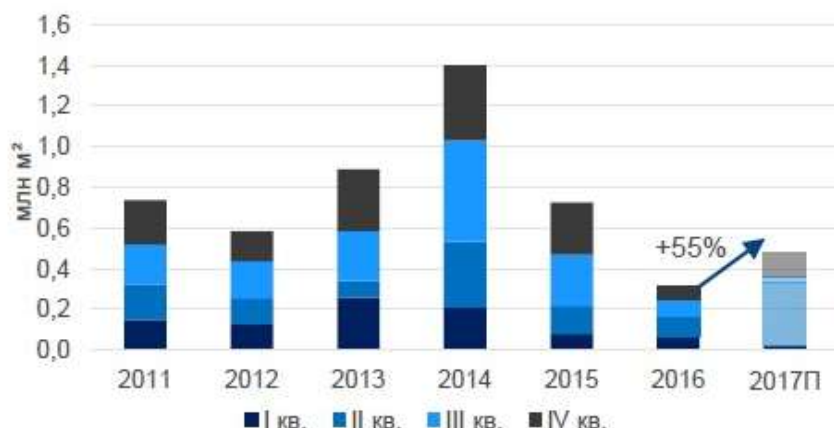
Результат I квартала показал, что рынок еще испытывает на себе последствия кризисных явлений, и показатели ввода пока находятся на минимальных рыночных значениях. За первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21 100 кв. м – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 года.

Среди появившихся в начале года объектов – комплекс площадью 7 000 кв. м, на территории НАО, а также I фаза БЦ «Большевик», где завершилась качественная реконструкция нескольких корпусов совокупной площадью 14 100 кв. м.

Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 года.

Диagr. 7.8

Объем офисов класса А на высокой стадии готовности



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2420/news/10032>

Спрос

Начало года традиционно демонстрирует низкую активность рынка. Совокупный объем новых сделок составил около 145 000 кв. м, что на 38% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 21% меньше, чем годом ранее (185 000 кв. м в I квартале 2016 года).

Средний размер сделки по аренде не превысил по итогам квартала 995 кв. м. В своем большинстве крупные, в особенности западные, арендаторы уже пересмотрели текущие условия аренды минимум на 2-3 года, и наиболее активны сейчас те небольшие компании, которые рассматривают возможность переехать из старых офисов в более качественные.

Больше половины – 53% арендованных и купленных площадей – сконцентрировано в ЦДР. Другие востребованные офисные помещения расположены в бизнес-центрах в Ленинградском субрынке и в ММДЦ «Москва-Сити», где было заключено 9% и 7% сделок в I квартале 2017 года.

Диagr. 7.9

Объем арендованных и проданных офисных помещений в Москве



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2420/news/10032>

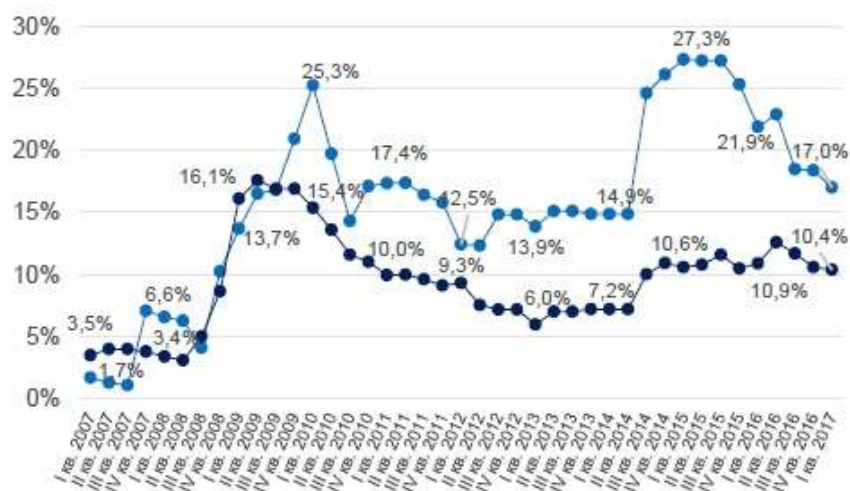
Вакантные помещения

Замедление темпов ввода новых офисных зданий привело к снижению доли вакантных площадей на рынке по итогам I квартала 2017 года. Средняя по рынку вакантность составила 11,9%. В классе В+/- показатель стабилизировался на уровне 10,4–10,5%.

Более заметные изменения наблюдались в сегменте класса А – с 18,4% до 17,0% за один квартал. Свободное предложение по-прежнему характеризуется дефицитом в сегменте крупных готовых к въезду помещений. Нехватка заметна при запросах свыше 5 000 кв. м в ЦДР и свыше 10 000 кв. м за пределами центральной деловой зоны в качественных бизнес-центрах с хорошей локацией.

Диagr. 7.10

Доля свободных площадей на офисном рынке Москвы



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Максимальная вакантность зафиксирована в Кутузовском субрынке (29%) и на юго-западном направлении (27%), а также на юге столицы за пределами ТТК (19%). Доля свободного предложения в готовых бизнес-центрах в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 16%.

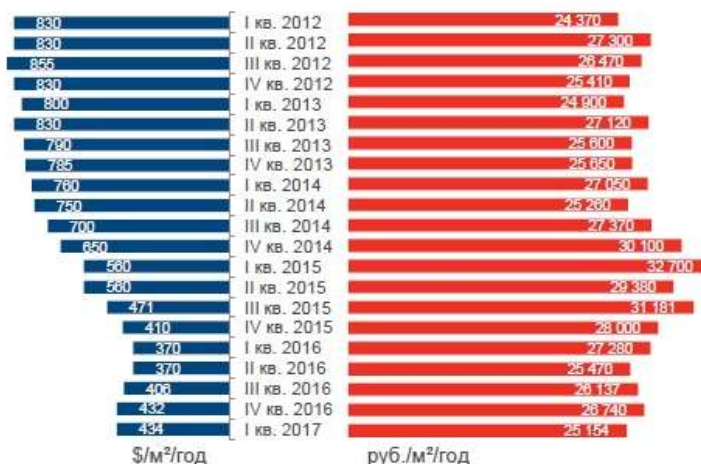
Ставки аренды

За прошедшие три месяца ввиду изменения структуры предложения наблюдалось локальное изменение ставок аренды, номинированных в рублях, – при этом в целом по рынку приведенные к долларам значения не изменились относительно конца 2016 года.

- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет \$434/кв. м/год, в рублях – 25 154 руб./кв. м/год.
- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для помещений класса В – \$219/кв. м/год, в рублях – 12 589 руб./кв. м/год.

Диagr. 7.11

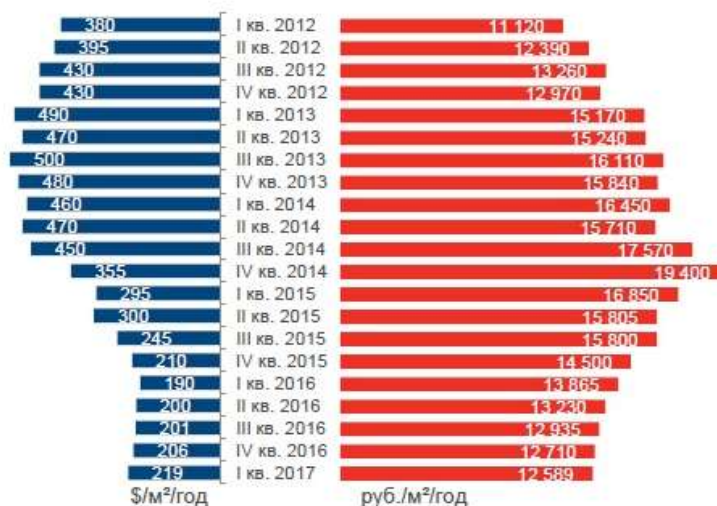
Ставка аренды на офисы класса А в ЦДР



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Диagr. 7.12

Ставка аренды на офисы класса В+ в ЦДР



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Отмечено небольшое сокращение доли рублевого предложения в классе А, что является индикатором стабилизации рынка. Текущее соотношение рублевых и долларовых предложений выражается в пропорции 56% к 44%, в то время как кварталом ранее она составляла 60% к 40%.

Цены продаж

Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000-350 000 руб./кв. м. В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./кв. м, для В- – на уровне 110 000-130 000 руб./кв. м.

Стоит отметить более заметную активность со стороны как частных инвесторов, так и компаний, приобретающих помещения для себя. Однако их выбор по-прежнему ограничивается дефицитом качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в существующих объектах общей площадью свыше 6 000 кв. м. В связи с этим крупные по размеру блоки сейчас почти не представлены в готовых объектах первичного рынка и предлагаются в основном в строящихся зданиях.

Табл. 7.2

Уровень вакантных площадей, ставки аренды на различных субрынках Москвы

Субрынок	Вакантность, %			Ставка, \$/кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Премиум	15	4	3	752	457	287
ЦДР (кроме Премиум)	14	5	6	454	385	268
Москва-Сити	17	7	-	512	435	-
Ленинградский	13	13	8	415	320	140
Сущевский	27	14	2	338	210	245
Электrozаводский	37	11	2	240	218	184
Тульский	0	12	10	-	223	189
Ленинский	34	5	8	320	326	170
Кутузовский	2	42	1	-	231	194
Север	-	22	5	-	160	141
Северо-Восток	-	25	2	-	258	100
Северо-Запад	15	15	5	213	132	156
Запад	19	8	15	250	157	133
Восток	-	12	6	-	187	130
Юг	-	23	7	-	200	151
Юго-Восток	50	13	7	351	153	133
Юго-Запад	32	22	26	242	254	101

Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10032>

Тенденции и прогнозы

К вводу в эксплуатацию в 2017 году анонсировано порядка 450–480 000 кв. м офисных площадей, более 90% относятся к классу А. В случае ввода объектов согласно заявленным срокам годовой объем нового строительства превысит результат прошлого года на 55%.

Табл. 7.3

Основные объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2017 году

Название	Класс	Девелопер	Площадь, тыс.кв.м
«Башня Федерация. Восток»	A	Корпорация АЕОН	146,5
IQ Quarter	A	CiTer Invest B.V., Hals Development	123
Деловой квартал Neopolis	A	A-Store Estates	63,2
«Оазис»	A	Группа БИН	33
«Большевик», II фаза	A	O1 Properties	32
«Фили Град»	A	MR Group	26,9
«Новион»	A	Корпорация А.Н.Д.	21
«Смоленской Пассаж II»	A	Группа БИН	15,4
«Квартал Парк Легенд», корпус 3	A	ГК ТЭН	11
«Квадрат»	B+	Lenhart Global	9,5

Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10032>

В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10% – таким образом, годовой объем сделок может достигнуть 930–950 тыс. кв. м.

Наличие спроса и низкие темпы ввода уже сказались на сокращении уровня вакантных площадей, а учитывая заполняемость вводимых объектов, в ближайшей перспективе существенного изменения доли вакантных площадей на рынке Москвы не ожидается. Средний показатель вакантности будет колебаться на уровне 12–12,5%.

Запрашиваемые ставки аренды в ближайшей перспективе будут оставаться стабильными.

Корректировка средних ставок по рынку будет обусловлена в большей степени перераспределением доступного к аренде предложения. Приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют.

7.6. Обзор рынка земельных участков в Тульской области

Данный анализ отражает реальную ситуацию на рынке земельных участков.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т. д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

- физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

- факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

- факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т. д.).

Земельные участки по функциональному назначению могут быть классифицированы на земли населенных пунктов, промышленные и сельскохозяйственные.

В рамках данного исследования, на территории Тульской области выделяются следующие функциональные (географические) районы согласно общепринятому в населенном пункте районированию: Центральный, Советский, Привокзальный, Зареченский, Пролетарский.

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – декабрь 2016 г.

Совокупный рынок земельных участков может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Предложений аренды крайне мало, анализ по аренде земельных участков не проводится.

Предложение

Продажи

Структура предложений продажи в выделенных сегментах земельных участков по функциональному назначению в Тульской области представлена в таблице 7.4.

Табл. 7.4

Структура предложений продажи в выделенных сегментах земельных участков по функциональному назначению

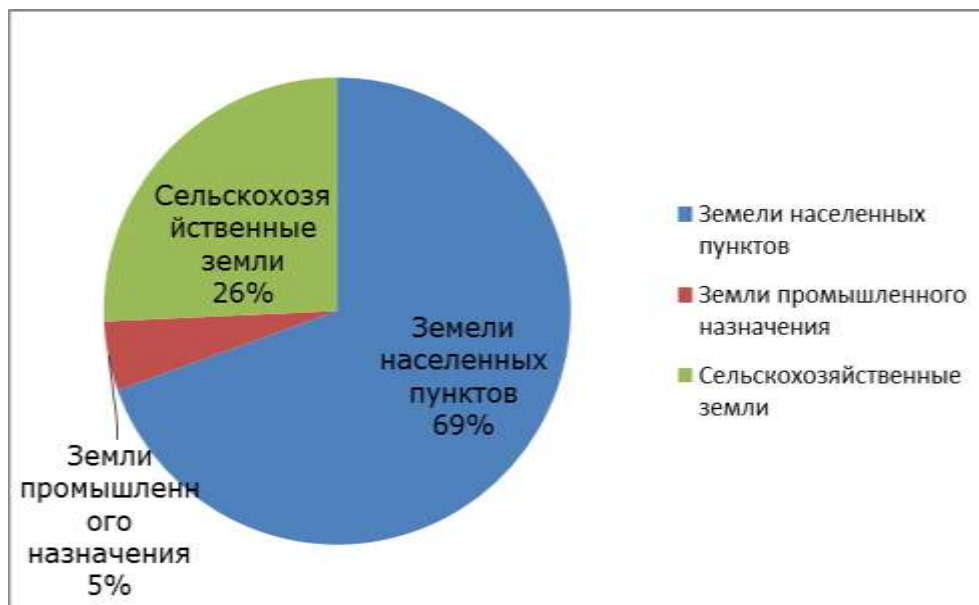
Категория земель	Количество объявлений, шт.
Земли населенных пунктов	1100
Промышленные земли	76
Земли сельскохозяйственного назначения	407

Источник информации: www.cian.ru

Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись земли населенных пунктов (1100 шт.), а наименее выставляемыми земли промышленного назначения (76 шт.).

Диagr. 7.13

Общая структура предложения земельных участков в Тульской области в декабре 2016 г.



Источник информации: www.cian.ru

Аренда

Рынок аренды земельных участков Туле крайне мал, аналитика по данному сегменту не проводится.

Спрос

Продажи

В декабре 2016 г. средняя цена предложений продажи земельных участков в Тульской области под коммерческую застройку составила 9 100 руб./кв. м.

Средняя цена предложений продажи земельных участков под промышленную застройку составила 85 руб./кв. м.

Предложения продажи земель сельскохозяйственного в Тульской области находится в диапазоне от 10 до 170 руб./кв. м в зависимости от местоположения и дополнительных улучшений.

Прогноз

На рынке продажи земельных участков в Тульской области цена в декабре 2016 г. по отношению к предыдущему месяцу уменьшилась на 2,89 %. За 2016 г. цена упала на 11,37 % и в дальнейшем имеет такую тенденцию.

Выводы

На основании выше представленного анализа рынка земельных участков, можно сделать следующие выводы:

- Анализ показывает, что по функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись земли населенных пунктов (66 шт.), а наименее выставляемыми земли сельскохозяйственного назначения (6 шт.).
- В декабре 2016 г. средняя цена предложений продажи земельных участков в Тульской области под коммерческую застройку составила 9 100 руб./кв. м.
- Средняя цена предложений продажи земельных участков под промышленную застройку составила 85 руб./кв. м.
- Цена на земельные участки в Туле в декабре 2016 г. по отношению к предыдущему месяцу изменилась на 2,89 % в меньшую сторону. За 2016 г. цена упала на 11,37 %.

Рынок продажи земельных участков в Тульской области хорошо развит, имеется большое количество предложений.

Общий вывод: изменение цен за исследуемый период на рынке недвижимости Тульской области⁴:

- Цены на офисные помещения упали на -8%;
- Цены на земельные участки для коммерческой недвижимости упали на -2%.

7.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Табл. 7.5

Предложения по продаже помещений офисно-торгового назначения в г. Москве в районе расположения объекта оценки

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость руб. за 1 кв. м	Источник
1	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5сб	158	13 800 000	87 342	https://www.cian.ru/sale/commercial/156591304/
2	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5сб	900	171 000 000	190 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/9985979/
3	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5СЗ	135	25 650 000	190 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/868621/
4	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5СЗ	300	57 000 000	190 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/9984779/
5	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5СЗ	1500	285 000 000	190 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/9986927/
6	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5СЗ	4500	855 000 000	190 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/10046423/
7	Москва, район Останкинский, Звездный бул., 21С1	240	31 333 885	130 558	https://www.cian.ru/sale/commercial/6245349/
8	Москва, район Останкинский, Звездный бул., 21С1	700	84 000 000	120 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/151199951/
9	Москва, район Останкинский, Звездный бул., 21С1	650	60 000 000	92 308	https://www.cian.ru/sale/commercial/148459979/
10	Москва, район Останкинский, Аргуновская ул., 2к2	2 315	220 000 000	95 032	https://www.cian.ru/sale/commercial/158204555/
Минимальное значение стоимости кв. м, руб.				87 342	
Максимальное значение стоимости кв. м, руб.				190 000	
Среднее значение стоимости кв. м, руб.				147 524	
Кoeffициент вариации				32%	

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса

Вывод: диапазон стоимости нежилых помещений офисно-торгового типа в г. Москве в районе расположения объекта оценки варьируется от 87 342 руб./кв. м до 190 000 руб./кв. м, среднее значение составляет 147 524 руб./кв. м. Такой разброс цен связан с локальным местоположением объекта, расположением относительно красных линий и прочими характеристиками.

Предложения по аренде офисно-торговой недвижимости в г. Москве в районе расположения объекта оценки представлены ниже.

Табл. 7.6

Предложения по аренде нежилых помещений в г. Москве в районе расположения объекта оценки

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость кв. м в год	Источник
1	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5сб	1500	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/158054173/

⁴ Данные получены на сайте https://www.avito.ru/tulskaya_oblast/kommercheskaya_nedvizhimost

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость кв. м в год	Источник
2	Москва, район Марьино, Шереметьевская ул., 47	500	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/158026819/
3	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5С1	3000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/875081/
4	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5С1	1500	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/875098/
5	Москва, район Останкинский, Звездный бул., 21С3	285	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/148361030/
6	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5С3	2100	12 711	https://www.cian.ru/rent/commercial/158056313/
7	Москва, район Останкинский, Шереметьевская ул., 85С1	690	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/158030739/
8	Москва, район Останкинский, Звездный бул., 44	700	11 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/137917887/
9	Москва, район Останкинский, Звездный бул., 21С1	109	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/150748890/
10	Москва, район Останкинский, Шереметьевская ул., 85С2	678,3	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/154691493/
Минимальное значение стоимости кв. м, руб.			8 400	
Максимальное значение стоимости кв. м, руб.			15 000	
Среднее значение стоимости кв. м, руб.			13 071	
Коэффициент вариации			18%	

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса

Вывод: диапазон арендных ставок на нежилые помещения офисно-торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется от 8 400 руб./кв. м/год до 15 000 руб./кв. м/год, среднее значение составляет 13 071 руб./кв. м/год. Такой разброс цен связан с локальным местоположением объекта, расположения относительно красных линий, и прочими качественными характеристиками.

Предложения по продаже земельных участков производственно-складского назначения в Тульской области представлены ниже.

Табл. 7.7

Предложения по продаже земельных участков производственно-складского назначения в Тульской области

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость кв. м	Источник
1	Тульская область, Алексинский район, Алексин	25 809	60 000 000	2 325	https://tula.cian.ru/sale/suburban/156182641/
2	Тульская область, Заокский район, с. Ненашево	30 000	18 000 000	600	https://tula.cian.ru/sale/suburban/152196255/
3	Тульская область, Заокский район, с. Ненашево	30 000	11 000 000	367	https://tula.cian.ru/sale/suburban/152619623/
4	Тульская область, Ясногорский район, д. Малахово	30 700	7 000 000	228	https://tula.cian.ru/sale/suburban/3459994/
5	Тульская область, п. Шатск	18 000	4 000 000	222	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-148041157
Минимальное значение стоимости кв. м, руб.				222	
Максимальное значение стоимости кв. м, руб.				2 325	
Среднее значение стоимости кв. м, руб.				748	
Коэффициент вариации				120%	

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса

Вывод: диапазон стоимости предложения земельных участков производственно-складского назначения в Тульской области варьируется от 222 руб./кв. м до 2

325 руб./кв. м, среднее значение составляет 748 руб./кв. м. Такой разброс цен связан с локальным местоположением объекта, расположением относительно автомагистралей линий и прочими характеристиками.

7.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Табл. 7.8

Основные ценообразующие факторы для земельных участков

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Ценообразующие факторы на рынке земельных участков		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения Земли населенных пунктов Земли промышленности и иного назначения Земли особо охраняемых территорий Земли лесного фонда Земли водного фонда Земли запаса	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть невозможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичной категории земельных участков.
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство Под ЛПХ Под сельскохозяйственное производство Под садово-огородническое хозяйство/ дачное строительство Под фермерское хозяйство Под административную застройку Под промышленную застройку Под торговые объекты Прочее	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть невозможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичному назначению земельных участков.
Вид права пользования земельным участком	Собственность Аренда Постоянное пользование (бессрочное)	- долгосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: диапазон значений – (0,78 – 0,92) по отношению к праву собственности, - краткосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: диапазон значений – (0,65 – 0,84) по отношению к праву собственности «Справочник оценщика недвижимости», том 3, 2016, под ред. Лейфера Л. А.
Местонахождение	Белевский, Киреевский, Плавский, Заокский, Щекинский, Ленинский и т.д.	выбор аналогов должен производиться в районе расположения объекта оценки
Размер земельного участка	Малые участки до 0-3 га Средние участки 3-10 га Большие участки 10 100 га	диапазон значений – (1,25 – 0,80) «Справочник оценщика недвижимости», 2016, том 3, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие ж/д ветки	Имеется Отсутствует	Наличие ж/д ветки оценивается: диапазон значений – (1,08 – 1,24) «Справочник оценщика недвижимости», 2016 том 3, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение Электроснабжение Водоснабжение Канализация	диапазон значений: - электроэнергия — 10–20 %; - газоснабжение — 10–25 %; - Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) — 5–15 % (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд асфальтированная дорога Грунтовая дорога Сезонный подъезд и т.п.	диапазон значений: - Транспортные подъездные пути — 5–15 % (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)

Источник информации: анализ Оценщика

Табл. 7.9

Основные ценообразующие факторы для объектов офисно-торговой недвижимости

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Расположение относительно красной линии	<ul style="list-style-type: none"> • 1-ая линия • 2-ая линия/ в глубине квартала 	вторая линия по отношению к 1-й оценивается: диапазон значений – (0,78 – 0,81) «Справочник оценщика недвижимости» том 2, 2016, под ред. Лейфера Л. А.
Местонахождение (направлени/удаленность)	Запад, восток, север, юг, юго-запад, юго-восток, северо-запад, юго-восток; До 10 км, от 10 до 30 км, от 30 до 50 км; от 50 до 70 км, от 70 до 90 км, свыше 90 км	выбор аналогов должен производиться в районе расположения объекта оценки
Тип объекта	<ul style="list-style-type: none"> • ОСЗ • Помещение 	Помещение по отношению к ОСЗ оценивается: диапазон значений – (0,89 – 0,94) «Справочник оценщика недвижимости» том 2, 2016, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие отдельного входа	<ul style="list-style-type: none"> • Отдельный вход • Общий вход 	отсутствие отдельного входа по отношению к отдельному входу оценивается: диапазон значений – (0,85 – 0,86) «Справочник оценщика недвижимости» том 2, 2016, под ред. Лейфера Л. А.
Этаж расположения	<ul style="list-style-type: none"> • Первый этаж • Цоколь • Подвал • Второй этаж и выше 	диапазон значений – (0,70 – 0,88) «Справочник оценщика недвижимости» том 2, 2016, под ред. Лейфера Л. А.
Состояние объекта	<ul style="list-style-type: none"> • С ремонтом • Требуется косметический ремонт • Требуется капитальный ремонт 	диапазон значений – (0,77 – 1,24) «Справочник оценщика недвижимости» том 2, 2016, под ред. Лейфера Л. А.
Площадь объекта	• В зависимости от объекта недвижимости	рассчитывается индивидуально

Источник информации: анализ Оценщика

7.9. Оценка ликвидности

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

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

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Табл. 7.10

Показатель ликвидности в зависимости от срока реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: www.ocenchik.ru (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»).

На объект оценки имеется вся техническая документация и юридическая документация. Исходя из данных анализа рынка, присутствует устойчивый спрос на объекты, схожие с объектом оценки.

При исследовании рынка было установлено, что сроки реализации подобных объектов нельзя однозначно определить на основании таблицы 7.5, в силу сложившейся экономической ситуации, в условиях которой срок реализации объектов, сопоставимых объекту оценки, может попадать как под срок реализации 3-6 месяцев (при существенной уступке в цене), так и до 18 месяцев.

Преимущественно срок экспозиции будет зависеть от потребности в подобных объектах непосредственно в районах месторасположения объекта оценки, а также от уровня платежеспособности потенциального покупателя и уровня доходности.

Потенциальный срок реализации объекта оценки граничит с максимальным сроком реализации объекта с показателем ликвидности «Низкая». Вполне возможно превышение допустимого срока.

Ввиду этого, в рамках данного отчета оценщик счел возможным принять срок экспозиции в диапазоне от 7 до 18 месяцев, равный 10 месяцам, что характеризует его как объект с низкой ликвидностью.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых

невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объектов

Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

8.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СВОБОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения сравнительного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Перед тем как перейти к застройке участка необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Рассматриваемый земельный участок возможно использовать для производственно-складской недвижимости.

Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеют ровный рельеф. Физические характеристики участков не накладывают ограничений на возможные варианты их застройки.

В данном случае земельный участок предназначен для строительства производственно-складского комплекса. Размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющаяся инфраструктура примыкающей территории, а также перспективы развития местности позволяют использовать их для производственно-складской недвижимости.

Экономическая целесообразность

Земельный участок находится на территории Тульская область, Алексинский район, д. Большое Шелепино, со средней транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе свидетельствует о возможности варианта размещения объектов для производственно-складской недвижимости.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, использование объекта для производственно-складской недвижимости.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного – для производственно-складской недвижимости.

Объектом оценки также является помещение встроенно-пристроенное, следовательно, земельный участок как условно свободный не рассматривается.

Оцениваемый земельный участок является свободным от застройки, в соответствии с Заданием на оценку, объекты оцениваются по текущему назначению

(«как есть»), следовательно, проводить анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного не требуется.

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Ближайшее окружения объекта оценки (Помещения (Часть здания)), составляет жилая застройка, и коммерческая. Опираясь на местоположение объекта оценки, техническое состояние здания и расположение помещения в здании, рассматриваем вид использования – под торгово-офисное помещение.

При этом необходимо отметить, что потенциальный покупатель недвижимости не приобретает автоматически полный объем прав безусловного пользования земельным участком под зданием и прилегающей к нему территории.

Любые изменения в статусе земельных участков, как-то:

- изменение функционального назначения объектов улучшений (зданий и сооружений);
- увеличение в процессе реконструкции (строительства) общей площади существующих (проектируемых) зданий или сооружений;
- строительство нового здания (сооружения)

влечет за собой обязательные финансовые затраты. Альтернативные использования или определенные действия в отношении существующего использования, а значит и соответствующие затраты для того, чтобы сделать оцениваемое недвижимое имущество более ценным, являются предметом анализа при исследовании наиболее эффективного использования.

Физическая осуществимость. Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное);
- варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы.

Помещение (Часть здания) является встроенным помещением офисного назначения, наиболее эффективное использование его является в текущем состоянии.

Юридическая допустимость. Соответствие потенциальных вариантов использования земельных участков законодательству обычно определяется на основе:

- карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- окружения объекта оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- перспектив развития района;
- возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Юридическая допустимость помещения (Часть здания) является нежилое помещение торгово-офисного назначения, исходя из местоположения и расположения объекта в здании наиболее эффективным использованием объекта оценки будет офисное назначение.

Экономическая приемлемость. Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования оцениваемых участков на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, при этом доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Экономическая приемлемость помещения (Часть здания) будет являться офисное помещение.

Максимальная эффективность. В соответствии с проведенным анализом рынка наибольшую стоимость имеют земельные участки, предназначенные для застройки объектами коммерческой недвижимости. С учетом характеристик оцениваемого участка, принимая во внимание его окружение и разрешенное и фактическое использование, критерию максимальной эффективности будут отвечать земельные участки с улучшениями, соответствующими разрешенному использованию участков — эксплуатация административно-производственного здания.

Вывод: в результате проверки вариантов использования оцениваемых объектов на максимальную эффективность Оценщиком был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием помещения будет являться его текущее использование под офисное помещение.

8.5. Подходы к оценке

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

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход (*cost approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик не использовал затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств:

- невозможно корректно выделить долю земельного участка, относящуюся к оцениваемому помещению и необходимую для его обслуживания, так как выдел земельного участка в натуре не возможен, а владельцы аналогичных встроенных помещений имеют право приобрести только право долевой собственности или заключить договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Это означает, что возможно определение только доли в праве на земельный участок, а никак не выдел части земельного участка;

- так как оцениваемым объектом выступает встроенное помещение, являющееся частью здания, достаточно трудно определить затраты на его строительство от полной стоимости здания;

- затратный подход дает объективное представление о стоимости здания, если оно новое или имеет небольшой срок эксплуатации. В связи с этим, трудно достаточно достоверно определить величину накопленного износа здания;

- затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объектов, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.

- затратный подход не применяется к расчету земельного участка, так как земельные участки не являются творением рук человека, а метод выделения не адекватно отражает стоимость земельных участков, в связи с тем, что нет технической документации зданий, расположенных на них.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход (*income approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Рынок аренды нежилой недвижимости данного региона развит.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г.,

№ 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

- Доходный подход применялся только к оценке рыночной стоимости нежилого помещения, в рамках оценки земельного участка данный подход не применялся.

- Доходный подход не применяется к земельному участку так как рынок аренды земельных участков подобного землепользования не развит.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

9.1.1. Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений;
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i – цена i -го объекта-аналога;

N – Количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент

сравнения.

9.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

9.2.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельного участка» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельного участка применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка при помощи метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

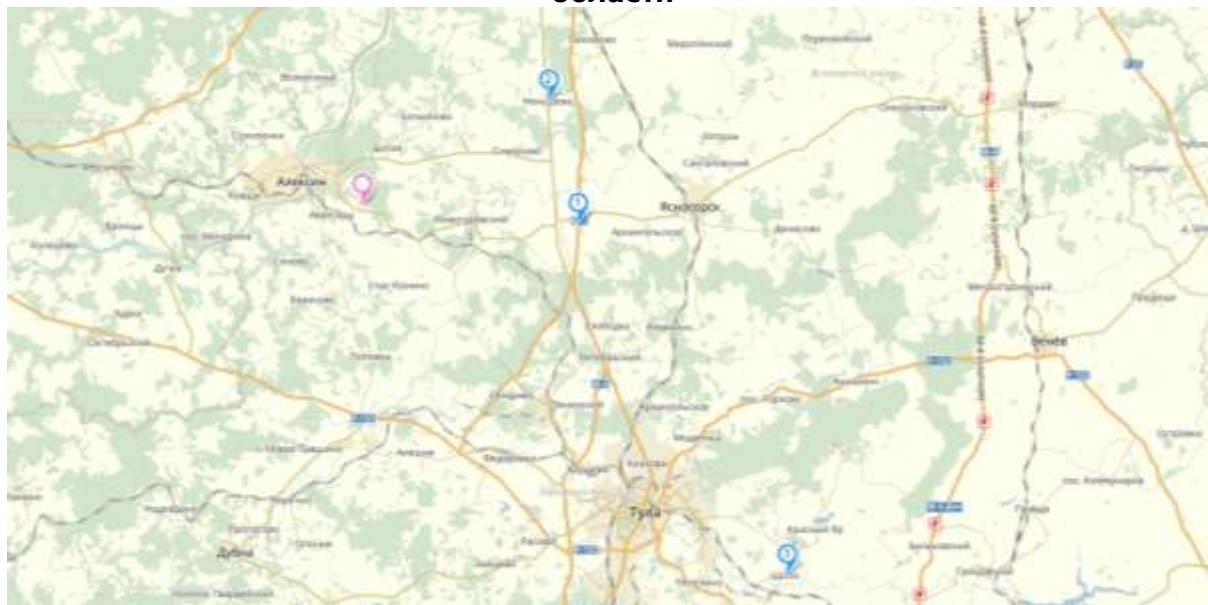
Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в Главе 8 настоящего Отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- категория земель (земли населенных пунктов);
- разрешенное использование (для индустриальной застройки);
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Объект оценки расположен в Тульская область, Алексинский район, д. Большое Шелепино. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов представлено на рисунке ниже.

Рис. 9.1

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Тульской области



Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Розовый маркер - Объект оценки

1 - Объект-аналог №1

2 - Объект-аналог №2

3 - Объект-аналог №3

Табл. 9.1

Описание выбранных объектов-аналогов в Тульской области для расчета рыночной стоимости земельного участка

Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Тульская область, Алексинский район, д. Большое Шелепино, примерно в 7,9 м по направлению на юг от ориентира опоры ЛЭП	Тульская область, д. Малахово	Тульская область, с. Ненашево	Тульская область, п. Шатск
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Площадь земельного участка, кв. м	21 426,0	30 700	30 000	18 000
Разрешенное использование земельного участка	для строительства производственно-складского комплекса	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	свободный ЗУ	свободный ЗУ	свободный ЗУ	свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе участка	водоснабжение на участке (скважина), электричество газоснабжение и канализация по границе участка	водоснабжение на участке (скважина), электричество газоснабжение и канализация по границе участка	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе участка
Дата предложения	18 мая 2017 г.	18 мая 2017 г.	18 мая 2017 г.	18 мая 2017 г.
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)		https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_yasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.07_ga_promnaznacheniya_332883269	https://tula.cian.ru/sale/suburban/152619623/	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-148041157
		8-916-037-10-60	8-920-770-49-40	8-920-275-12-12
Цена предложения объекта, руб.		7 000 000	11 000 000	4 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		228	367	222

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

Табл. 9.2

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_yasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.07_ga_promnaznacheniya_332883269	https://tula.cian.ru/sale/suburban/152619623/	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-148041157
		8-916-037-10-60	8-920-770-49-40	8-920-275-12-12
Цена предложения (для земельных участков на		228	367	222

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
праве собственности НДС не облагается), руб./кв. м				
1. Качество передаваемых прав				
1.1. Обременение	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		228	367	222
1.2. Качество прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		228	367	222
2. Условия финансирования				
	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		228	367	222
3. Особые условия				
	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		228	367	222
4. Условия рынка				
4.1. Изменение цен во времени	18 мая 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		228	367	222
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка		-18,6%	-18,6%	-18,6%
Скорректированная стоимость на условия сделки		186	298	181
5. Вид разрешенного использования				
	для строительства производственно-складского комплекса	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку
Корректировка		0%	0%	0%
6. Местоположение				
6.1. Местоположение	Тульская область, Алексинский район, д. Большое Шелепино, примерно в 7,9 м по направлению на юг от ориентира опоры ЛЭП	Тульская область, д. Малахово	Тульская область, с. Ненашево	Тульская область, п. Шатск
Близость от автомагистралей	Удален от автомагистралей	Удален от автомагистралей	Близко от автомагистралей	Удален от автомагистралей
Корректировка	-	0,00%	-21,26%	0,00%
6.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Корректировка		0%	0%	0%
7. Физические характеристики				
7.1. Площадь земельного участка, кв. м	21 426,0	30 700	30 000	18 000

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка		3%	3%	-1%
7.2. Состояние участка	дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован	дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован	дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован	дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован
Корректировка		0%	0%	0%
8. Дополнительные характеристики				
8.1. Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе участка	водоснабжение на участке (скважина), электричество газоснабжение и канализация по границе участка	водоснабжение на участке (скважина), электричество газоснабжение и канализация по границе участка	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация по границе участка
Корректировка		-5%	-5%	0%
Выводы:				
Общая чистая коррекция		-2%	-24%	-1%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		181	228	179
Общая валовая коррекция		26,33%	47,42%	19,90%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,80	2,11	5,03
Коэффициенты весомости		0,3474	0,1929	0,4597
Коэффициент вариации	12%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о незначительной изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость земельного участка, за 1 кв. м., руб.		189		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		4 049 954		
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.		4 050 000		

Источник информации: расчеты Оценщика

Обоснование внесенных корректировок:

Качество прав (вид права)

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №1 - №3 передаются на правах собственности, следовательно, величина поправки равна 0, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами №1 - №3 и оцениваемым земельным участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия совершения сделки

Условия совершения сделки объектов-аналогов №1 - №3 и оцениваемого земельного участка одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата проведения оценки (актуальность предложения на дату оценки)

Дата проведения оценки объекта – 18 мая 2017 г.

Поскольку информация об объектах-аналогах №1 - №3, использованная при проведении оценки, является актуальной, корректировка по данному фактору не вводится.

Разница между ценой предложения и ценой сделки

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

По данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том III «Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.), скидки на торг в текущих условиях представлены в Табл. 9.3.

Табл. 9.3

Значения корректировок на уторгование

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Min	Max
Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том III «Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)

В данном случае, для аналогов №1 - №3 возможность торга предусматривается, корректировка на торг была взята как среднее значение и составила -18,6%

Местоположение

Для определения корректировки на местоположение оценщик в качестве главного критерия, учитывает удобные подъездные пути ко всем объектам-аналогам и объекту оценки.

Участки-аналоги №1 и №3 имеют сопоставимое транспортное расположение, для них корректировка не вводится, а участок-аналог № 2 расположен в близи от крупной транспортной магистрали (Симферопольское шоссе) для него нужно внести корректировку.

Корректировка вносилась на основании издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том III «Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Табл. 9.4

Корректировка на удаленность от крупных транспортных магистралей

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Min	Max
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,27	1,25	1,29

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том III «Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)

Таким образом, корректировка для объекта-аналога № 2 составила -21,26% (1/1,27-1).

Категория земель/ разрешенное использование

Категория оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под индустриальную застройку, как и у объектов-аналогов №1 – №3. Таким образом, корректировка на категорию земель и разрешенное использование не вводится.

Общая площадь

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том III «Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X1, X2, ..., Xp.

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$ (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений, реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью земельного участка. Поскольку оцениваемые земельные участки сопоставимы по всем основным ценообразующим параметрам кроме площади, площадь участка является единственной переменной в построении зависимости.

Входные данные для построения зависимости указаны в Табл. 9.5.

Табл. 9.5

Входные данные для построения регрессии

Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
Объект	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25

Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
оценки	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том III «Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)

Табл. 9.6

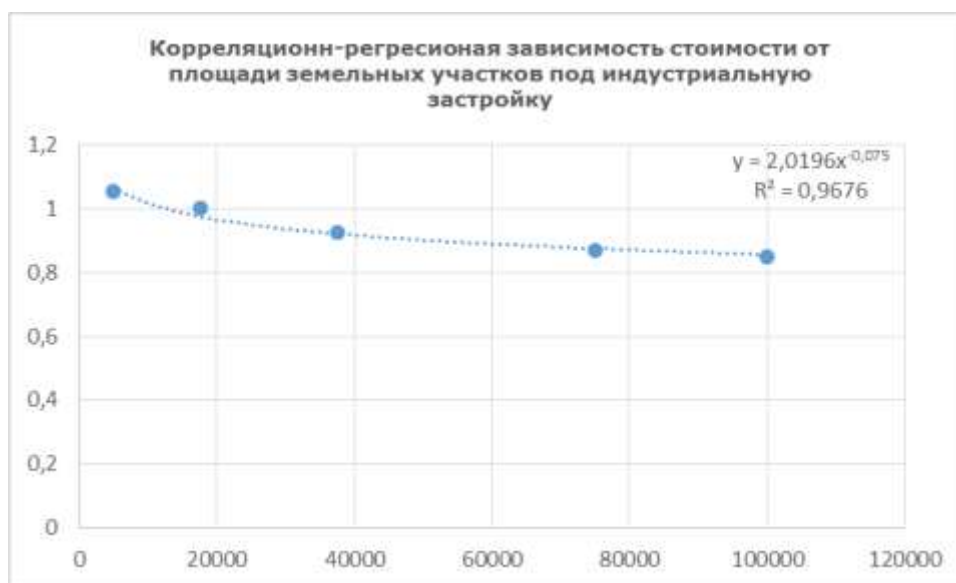
Входные данные для построения регрессии

Площадь, кв. м	Среднее значение, кв. м	Корректирующий коэффициент
<10 000	5 000	1,05
10 000-25 000	17 500	1,00
25 000-50 000	37 500	0,93
50 000-100 000	75 000	0,87
≥100 000	100 000	0,85

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том III «Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм».

Рис. 9.2



Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным R^2 . Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R^2) имеет степенная модель.

С использованием зависимости стоимости земельных участков от их размера были рассчитаны следующие корректировки на общую площадь.

Табл. 9.7

Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	21 426,0	30 700	30 000	18 000
Корректировка	-	3%	3%	-1%

Источник информации: расчеты Оценщика

Инженерные коммуникации

Так как земельный участок не имеет коммуникаций, а объекты-аналоги № 1 и 2 имеют на своем участке коммуникации (водоснабжение (скважина)), для них необходимо внести корректировку.

Корректировка вносилась согласно данным сайта: «Центр Экономического Анализа и Экспертизы (ЦЭАиЭ)»⁵, где корректировка на коммуникации составляет:

1. Электроэнергия – 10-20%
2. Газоснабжение – 10-25%
3. Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Таким образом, корректировка на коммуникации для объекта-аналога № 1 и 2 составила: -5%.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, равна:

Табл. 9.8

Рыночная стоимость земельного участка

Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства производственно-складского комплекса, общая площадь 21 426 кв. м, кадастровый номер: 71:01:020208:323	4 050 000

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения

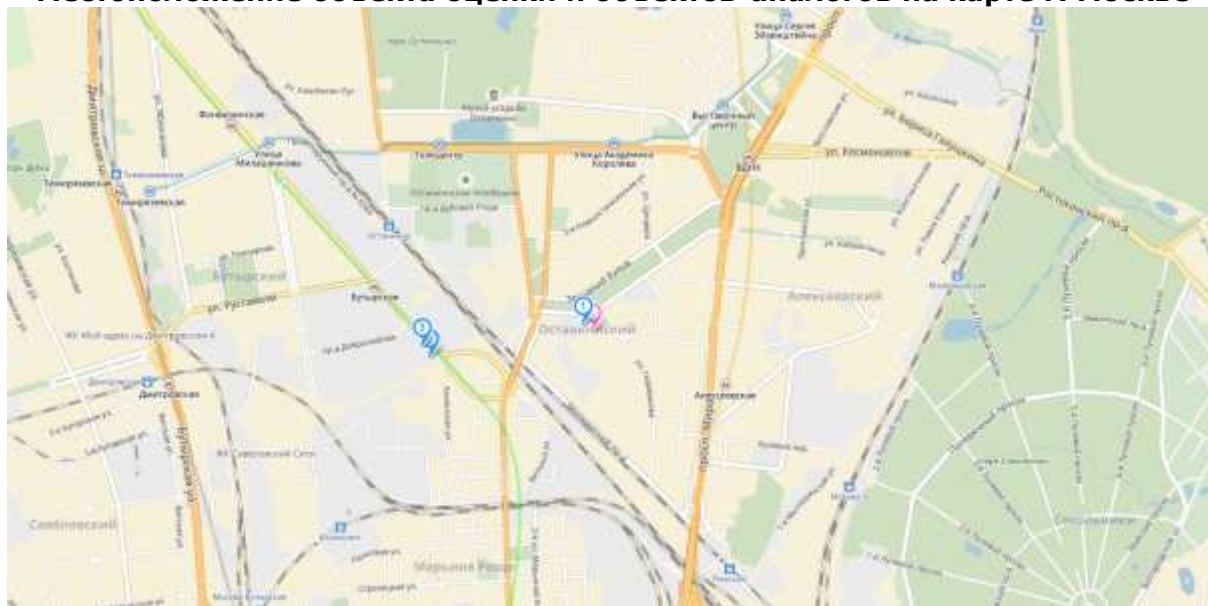
В результате исследования рынка и сбора информации о предложениях по продаже объектов, расположенных в месте (вблизи) расположения объекта оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах.

Объект оценки расположен в г. Москве. Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов представлено на рисунке ниже.

⁵ Источник информации: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Рис. 9.3

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москве



Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Розовый маркер - Объект оценки

1 - Объект-аналог №1

2 - Объект-аналог №2

3 - Объект-аналог №3

Табл. 9.9

Описание выбранных объектов-аналогов в г. Москве

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общее описание объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение	г. Москва, бульвар Звездный, д. 21, стр. 1	г. Москва, Бульвар Звездный, д. 21, стр. 1	г. Москва, Огородный проезд, д. 5, стр. 3	г. Москва, Огородный проезд, д. 5, стр. 2
Округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Район расположения	район Останкинский	район Останкинский	район Бутырский	район Бутырский
Ближайшая станция метро	Алексеевская	Алексеевская	Бутырская	Бутырская
Время до метро, мин.	15	12	2	2
Локальное местоположение и окружение	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Этаж расположения	3 этаж	7 этаж	5 этаж	3 этаж
Техническая оснащенность и коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв. м	1 334,30	650,00	800,00	1 400,00
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние/уровень отделки	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Цена предложения, руб.	-	60 000 000	80 000 000	140 000 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	-	92 308	100 000	100 000
Источник информации	Данные заказчика	https://www.cian.ru/sale/commercial/148459979/ 8-903-669-70-23	https://www.cian.ru/sale/commercial/9985841/ 8-905-560-74-54	https://www.cian.ru/sale/commercial/9986681/ 8-905-560-74-54

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основании сравнительного подхода предоставлен в таблице ниже.

Табл. 9.10

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения (Часть здания) на 3 этаже, общая площадь 1 334,3 кв. м.

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Адрес	г. Москва, бульвар Звездный, д. 21, стр. 1	г. Москва, Бульвар Звездный, д. 21, стр. 1	г. Москва, Огородный проезд, д. 5, стр. 3	г. Москва, Огородный проезд, д. 5, стр. 2
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/148459979/ 8-903-669-70-23	https://www.cian.ru/sale/commercial/9985841/ 8-905-560-74-54	https://www.cian.ru/sale/commercial/9986681/ 8-905-560-74-54
Цена предложения, руб.	-	60 000 000	80 000 000	140 000 000
Общая площадь, кв. м	1 334,30	650	800	1 400
Цена предложения, руб./кв. м	-	92 308	100 000	100 000
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	92 308	100 000	100 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	92 308	100 000	100 000
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	92 308	100 000	100 000
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), %	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	79 385	86 000	86 000
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	79 385	86 000	86 000
Адрес	г. Москва, бульвар Звездный, д. 21, стр. 1	г. Москва, Бульвар Звездный, д. 21, стр. 1	г. Москва, Огородный проезд, д. 5, стр. 3	г. Москва, Огородный проезд, д. 5, стр. 2
Округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Район расположения	район Останкинский	район Останкинский	район Бутырский	район Бутырский
Ближайшая станция метро	Алексеевская	Алексеевская	Бутырская	Бутырская
Время до метро, мин.	15	12	2	2
Корректировка на местоположение, %	-	-2,69%	-11,66%	-11,66%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	77 249	75 975	75 975
Локальное местоположение и окружение	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Корректировка на локальное местоположение и окружение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	77 249	75 975	75 975
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на вид недвижимости, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	77 249	75 975	75 975
Общая площадь, кв. м	1 334,30	650,00	800,00	1 400,00
Коэффициент зависимости	0,79	0,85	0,84	0,78
Корректировка на общую площадь, %	-	-3,46%	-5,70%	0,57%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	74 574	71 647	76 409
Этаж расположения	3 этаж	7 этаж	5 этаж	3 этаж
Корректировка на этаж расположения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	74 574	71 647	76 409
Расположение относительно красной линии	На 1 линии домов	На 1 линии домов	На 1 линии домов	На 1 линии домов
Корректировка на красную линию	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	74 574	71 647	76 409
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние здания, руб./кв. м.	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	74 574	71 647	76 409
Состояние/уровень отделки	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	74 574	71 647	76 409
Показатель совокупной корректировки	-	6,15%	17,35%	12,23%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	16,25	5,76	8,18
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	53,83%	19,08%	27,09%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб./кв. м			74 513	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.			99 422 066	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, округленно, руб.			99 422 000	

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10 %, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10 % до 20 % относится к средней, больше 20 % и меньше 33 % к значительной и если коэффициент вариации превышает 33 %, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов⁶.

Учитывая, что значение коэффициента вариации составляет до 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

Качество прав

На оцениваемое помещение оформлено право собственности, как и у объектов-аналогов №1 - №3. Величина корректировки равна 0%.

Финансовые условия

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Условия продажи - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Условия продажи аналогов и оцениваемого объекта одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Рыночные условия (дата продажи) - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата проведения оценки – 18 мая 2017 г., объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка составляет 0%.

Поправка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

По данным Справочника расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №19, 2016 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), скидки на торг находятся в диапазоне 12% до 14%. В связи с неопределенной обстановкой на рынке

⁶ Источник информации: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

недвижимости в данных расчетах Оценщик использовал максимальное значение представленного диапазона, корректировка на торг составила: -14%.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги и оцениваемый объект расположены в Северо-Восточном административном округе. Существенными ценообразующими факторами местоположения, влияющими на стоимость офисной недвижимости в г. Москве являются удаленность от метро, транспортная доступность, окружающая застройка и район расположения.

Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, а также близостью к автомагистрали. Все подобранные объекты-аналоги характеризуются сопоставимым местоположением относительно района расположения, окружающей застройки и транспортной доступности.

Однако оцениваемое помещение располагается в 15 минутной пешей доступности от ст. м. Алексеевская, в то время как объекты-аналоги №2 и 3 имеют более выгодное расположение относительно метро, 2 пешком от ст. м. Бутырская, объекта-аналог № 1 удален расположен в 12 минут пешком. Данный факт является достаточным основанием для внесения корректировки на местоположение, а именно на удаленность от метро.

Данная корректировка была определена Оценщиком на основании сайта «Оценщики и эксперты»⁷, где переход цены от объектов расположенных в 5 минутах пешком от метро к ценам объектов к объектам расположенным в 10 - 14 минутах пешком от метро составляет 8,07%, таким образом каждая минута удаленности от метро составляет 0,897% (8,07/9 минут).

Корректировка вносилась согласно формуле представленной ниже:

Корректировка на удаленность от метро = (Удаленность объекта аналога – Удаленность объекта оценки)*0,897%

Корректировка на локальное местоположение

Корректировка не применялась так как окружающая застройка у объектов аналогов как и у объекта оценки жила и коммерческая.

Расположение относительно красной линии

Объект оценки расположен на первой линии домов, также, как и объекты-аналоги, корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь

Большие помещения продаются дешевле, чем помещения меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м. общей площади.

Корректировка на масштаб рассчитывалась на основании зависимости рыночных данных удельной стоимости нежилых помещений от их площади, представленной в Справочнике оценщика недвижимости - 2016 под редакцией Лейфера Л. А. Входные данные для построения регрессии представлены в таблице ниже.

⁷ Данные с сайта: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/14-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-b>

Табл. 9.11

Диапазоны зависимости стоимости от общей площади

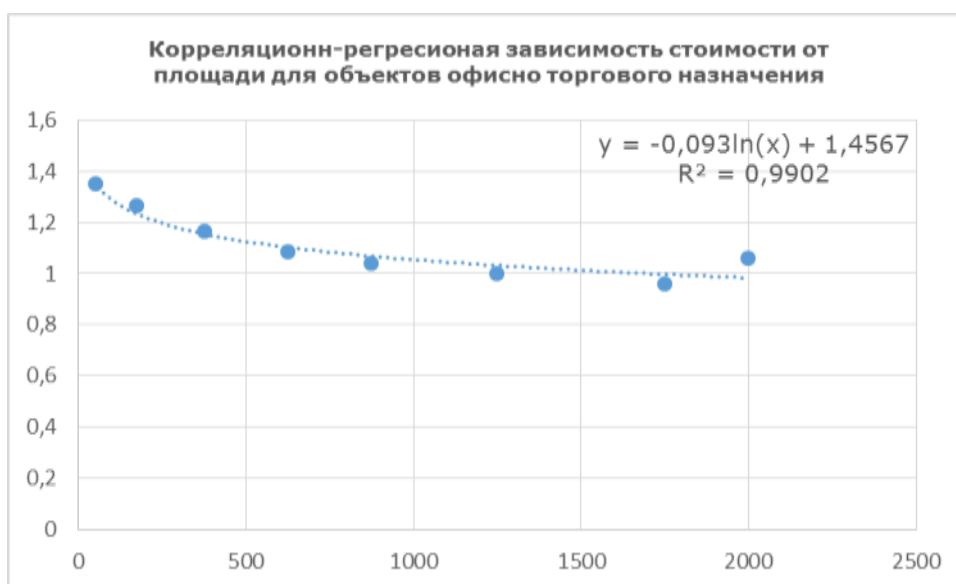
Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,08	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	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	

Источник информации: Лейфер Л. А., Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 38, стр. 133

На основании данных, представленных в таблице, Оценщиком была выявлена некоторая зависимость стоимости от площади помещений.

Диагр.9.2

Зависимость стоимости 1 кв. м нежилого помещения от его площади



Источник информации: анализ Оценщика

С использованием зависимости стоимости нежилых помещений от их размера были рассчитаны следующие корректировки на общую площадь.

Табл. 9.12

Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	1 334,30	650,00	800,00	1 400,00
Коэффициент зависимости	0,79	0,85	0,84	0,78
Корректировка	-	-3,46%	-5,70%	0,57%

Источник информации: расчеты Оценщика

Этаж расположения

Все подобранные объекты-аналоги расположены на этаже выше 2-го, также, как и оцениваемое помещение, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие парковки

Все объекты-аналоги, также, как и оцениваемый объект обеспечены необходимым количеством для предложенной к продаже площади парковочных мест, в связи, с чем корректировка на наличие парковки в рамках настоящих расчетов была принята равной 0%.

Наличие коммуникаций

Все объекты-аналоги, также, как и объект оценки, обеспечены необходимыми инженерными сетями, поэтому по данному фактору поправка не требуется.

Техническое состояние помещений

Корректировка не вносилась, так как оцениваемый объект, как и объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии (Стандарт (ремонт не требуется)).

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого нежилого помещения определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Расчет произведен по следующей формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

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

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

Рыночная стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 18 мая 2017 г. составляет:

Табл. 9.13

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Часть здания, назначение: нежилое, площадь 1 334,3 кв.м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение 1 – комнаты с 14 по 32, с 35 по 42, кадастровый номер: 77:02:0022011:1300	99 422 000

Источник: расчеты Оценщика

9.3. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{R} * 1,18,$$

где: NOI - чистый операционный доход;

R - коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

9.3.1. Определение величины чистого операционного дохода объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

$$ПВД = A \times S ,$$

где:

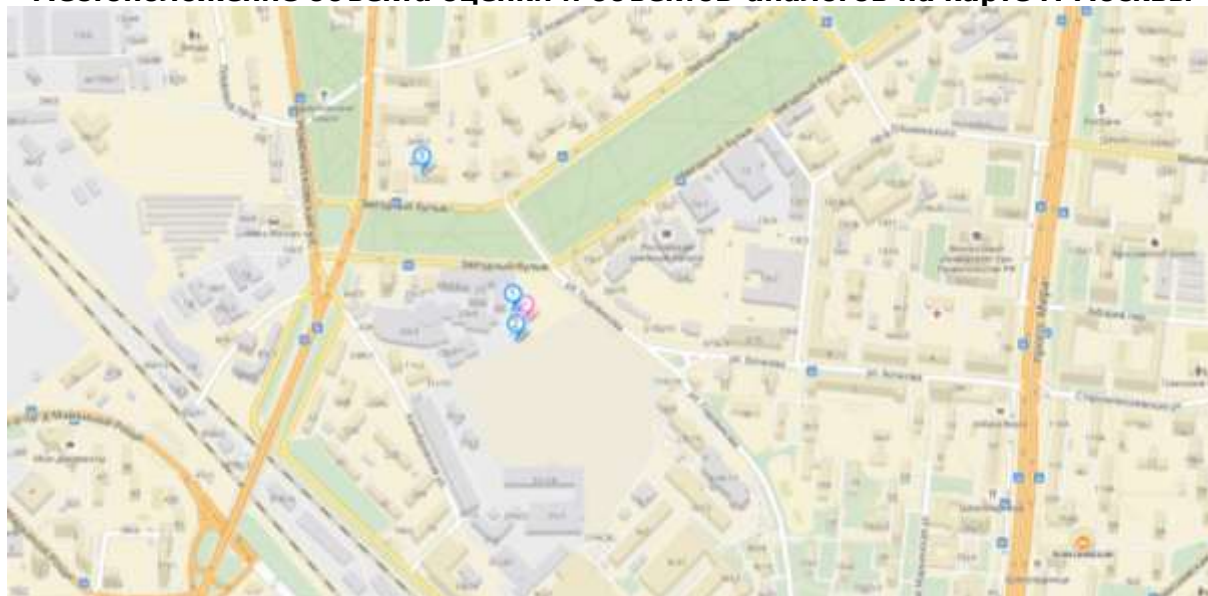
A– рыночная ставка арендной платы (годовая);

S– площадь, сдаваемая в аренду.

В результате исследования рынка аренды нежилых помещений в районе расположения оцениваемого объекта, были выбраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по местоположению и техническим характеристикам.

Рис. 9.4

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Розовый маркер – объект оценки

1 - Объект-аналог №1

2 - Объект-аналог №2

3 - Объект-аналог №3

Табл. 9.14

Описание объектов-аналогов, используемых для расчета арендной ставки нежилого помещения, в г. Москве

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общее описание объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение	г. Москва, бульвар Звездный, д. 21, стр. 1	г. Москва, Звездный бульвар, д. 23, стр. 1	г. Москва, Звездный бульвар, д. 21, стр. 1	г. Москва, Звездный бульвар, д. 44
Округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Район расположения	район Останкинский	район Останкинский	район Останкинский	район Останкинский
Ближайшая станция метро	Алексеевская	Алексеевская	Алексеевская	Алексеевская
Время до метро, мин.	15	15	14	18
Этаж расположения	3 этаж	6 этаж	7 этаж	2 этаж
Техническая оснащенность и коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Общая площадь, кв. м	1 334,30	300,00	151,00	700,00
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние/уровень отделки	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Наличие парковки	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год	-	11 000	10 331	11 000
Источник информации	Данные заказчика	https://www.cian.ru/rent/commercial/150989049/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157753414/	https://www.cian.ru/rent/commercial/137917887/
		8-903-669-70-23	8-495-228-53-74	8-915-355-69-87

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

Расчет арендной ставки объекта оценки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.15

Расчет величины арендной ставки

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Адрес	г. Москва, бульвар Звездный, д. 21, стр. 1	г. Москва, Звездный бульвар, д. 23, стр. 1	г. Москва, Звездный бульвар, д. 21, стр. 1	г. Москва, Звездный бульвар, д. 44
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/150989049/ 8-903-669-70-23	https://www.cian.ru/rent/commercial/157753414/ 8-495-228-53-74	https://www.cian.ru/rent/commercial/137917887/ 8-915-355-69-87
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год	-	11 000	10 331	11 000
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год	-	11 000	10 331	11 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год	-	11 000	10 331	11 000
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год	-	11 000	10 331	11 000
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), %	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год	-	10 120	9 505	10 120
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год	-	10 120	9 505	10 120
Адрес	г. Москва, бульвар Звездный, д. 21, стр. 1	г. Москва, Звездный бульвар, д. 23, стр. 1	г. Москва, Звездный бульвар, д. 21, стр. 1	г. Москва, Звездный бульвар, д. 44
Округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Район расположения	район Останкинский	район Останкинский	район Останкинский	район Останкинский
Ближайшая станция метро	Алексеевская	Алексеевская	Алексеевская	Алексеевская
Время до метро, мин.	15	15	14	18
Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	-0,90%	2,69%
Скорректированная ставка арендной	-	10 120	9 419	10 392

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
платы руб./кв. м в год				
Локальное местоположение и окружение	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Корректировка на локальное местоположение и окружение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год		10 120	9 419	10 392
Наличие эксплуатационных расходов в ставке арендной платы	включены	включены	включены	включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в ставке арендной платы, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год	-	10 120	9 419	10 392
Наличие коммунальных расходов в ставке арендной платы	включены	включены	включены	включены
Корректировка на наличие коммунальных расходов в ставке арендной платы, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год	-	10 120	9 419	10 392
Расположение относительно красной линии	На 1 линии домов	На 1 линии и дальше	На 1 линии и дальше	На 1 линии и дальше
Корректировка на красную линию		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год		10 120	9 419	10 392
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на вид недвижимости, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год	-	10 120	9 419	10 392
Наличие парковки	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
Корректировка на наличие парковки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год	-	10 120	9 419	10 392
Общая площадь, кв. м	1 334,30	300,00	151,00	700,00
Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год	-	10 120	9 419	10 392
Этаж расположения	3 этаж	6 этаж	7 этаж	2 этаж
Корректировка на коридорный коэффициент, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год	-	10 120	9 419	10 392
Состояние/уровень отделки	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)	стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		0	0	0

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы руб./кв. м в год		10 120	9 419	10 392
Показатель совокупной корректировки		8,00%	8,90%	10,69%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		12,50	11,24	9,35
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		37,77%	33,96%	28,27%
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, руб./кв. м в год				9 959

Источник информации: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации составляет 5% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Корректировки вводились аналогично расчету в рамках сравнительного подхода.

Корре следующих корректировок:

Корректировка на торг

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения об аренде. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, необходимо учитывать скидку для арендной ставки. По результатам проведенных телефонных переговоров представители арендодателей объектов-аналогов подтвердили возможность предоставления скидки от заявленной величины арендной ставки.

Корректировка вносилась на основании данных справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. Диапазон корректировки в данном справочнике составляет от 8 % до 11 %, корректировка на торг составила -8%.

Корректировка на общую площадь

Оцениваемые площади возможно и разумно сдавать в аренду частями. Таким образом, корректировка для аналогов №№1-3 составила 0%.

Корректировка на наличие эксплуатационных расходов

Арендные ставки всех заявленных объектов-аналогов включают в себя эксплуатационные расходы (расходы на техническое обслуживание здания, уборка, охрана и т.д.). Корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на наличие коммунальных платежей

На рынке аренды офисных помещений в г. Москве по итогам 1 квартала 2017 г. наблюдается тенденция, согласно которой некоторые арендодатели изначально заявляют величину арендной ставки с учетом коммунальных платежей, которые включают в себя расходы по электроснабжению и теплоснабжению, а некоторые заявляют арендную ставку без этих затрат, которые определяется по тарифам и расценкам, установленным действующими нормативными актами и указанным в счетах и иных документах на оплату организациями, оказывающими указанные услуги за количество потребленных коммунальных услуг, исходя из показаний приборов учета, установленных на этаже, пропорционально площади занимаемого помещения.

Арендные ставки всех заявленных объектов-аналогов включают в себя коммунальные платежи. Корректировка по данному параметру не вводилась.

Потенциальный валовый доход

Потенциальный валовой доход от объектов недвижимости определяется путем умножения их общей площади на ставку арендной платы соответственно.

Табл. 9.16

Расчет величины потенциального валового дохода объекта оценки

Наименование объекта недвижимости	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Потенциальный валовой доход, руб.
Часть здания, назначение: нежилое, площадь 1 334,3 кв.м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение 1 – комнаты с 14 по 32, с 35 по 42, кадастровый номер: 77:02:0022011:1300	1 334,3	9 959	13 288 245

Источник информации: расчеты Оценщика

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери на недозагрузку могут быть обусловлены техническими перерывами в аренде, связанными с проведением текущего ремонта или ремонта перед заселением нового арендатора.

Табл. 9.17

Процент недозагрузки при сдаче в аренду (активный рынок)

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%

Источник информации: Лейфер Л. А., Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 68, стр. 215

В данном случае, коэффициент недозагрузки равен 13%, в связи с нестабильным рынком недвижимости.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

В рамках настоящего Отчета текущие операционные расходы были приняты на основании данных сайта «Стат Риелт»⁸, в котором к операционным расходам относятся:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Табл. 9.18

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговых помещений и зданий	0,26	0,34	0,30
2	Офисных и других общественных помещений,	0,26	0,35	0,30

⁸ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/982-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2017-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	и зданий			
3	Складских помещений и зданий	0,18	0,23	0,20
4	Производственных помещений и зданий	0,20	0,27	0,23

Источник информации: <https://statrielt.ru>

Процент операционных расходов принят на уровне минимального значения 26%, в связи с неопределённым состоянием рынка недвижимости.

Расчёт величины чистого операционного дохода для объектов недвижимости приведен в таблице ниже:

Табл. 9.19

Расчет величины чистого операционного дохода объекта оценки

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Часть здания, назначение: нежилое, площадь 1 334,3 кв.м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение 1 – комнаты с 14 по 32, с 35 по 42, кадастровый номер: 77:02:0022011:1300
Общая площадью	кв. м	1 334,30
Ставка арендной платы в год	руб.	9 959
Потенциальный валовой доход	руб.	13 288 245
Коэффициент недоиспользования	%	13,00%
Потери от недоиспользования	руб.	1 727 472
Действительный валовой доход	руб.	11 560 773
Операционные расходы	руб.	3 454 944
Чистый операционный доход	руб.	8 105 829

Источник информации: расчеты Оценщика

9.3.2. Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of}$$

где:

- Y_{on} – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
- Y_{of} – норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели *кумулятивного* построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость *норма дохода на капитал* определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r$$

где:

- Y_{on} – норма дохода на капитал;
- Y_{rf} – безрисковая ставка;
- Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;
- Y_r – премия за пакет рисков, характерных для оцениваемого объекта недвижимости (премия за риск ликвидности, премия за риск управления недвижимостью; премия за техногенные риски).

Под безрисковой ставкой понимают ставку сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Для определения безрисковой ставки необходимо из возможного набора инвестиционных инструментов выделить активы, обладающие наименьшими рисками. Эти активы имеют следующие характеристики: известные доходы (не прогнозируемые), минимальный риск потери стоимости, высокая ликвидность, соизмеримость срока обращения «безрискового» финансового инструмента со сроком погашения, равным сроку реализации моделируемого инвестиционного проекта.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял эффективную доходность к погашению ОФЗ-46018-АД со сроком погашения более 5 лет сложившуюся на дату проведения оценки и равную 8,18% по данным сайта www.rusbonds.ru на последнюю возможную дату.

Рис. 9.5

Данные рынка ГКО-ОФЗ

Облигация, выпуск	Дата выпуска	Состояние	Котировки		Текущие цены					Доходность, % год			Объемы за день		Дата загла		
			bid	ask	цена	изм	откр	закр	max	min	open	close	vol	vol, руб		bid	
ОФЗ-46011-АД	20.08.2025	в обращении	88.0101														18.05.2017
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	в обращении	89.0002	103.8968													18.05.2017
ОФЗ-46014-АД	29.08.2018	в обращении	95.609	95.8486	95.8486	+0.10	95.6	95.6	95.8486	95.819	8.34	8.37	4	795	392.606	18.05.2017	
ОФЗ-46015-АД	24.11.2021	в обращении	95.402	95.9476	95.401	-0.07	95.4001	95.4	95.9486	95.5455	8.23	8.18	17	209	186.600	18.05.2017	
ОФЗ-46018-АД	20.03.2019	в обращении	92.002	92.3998													18.05.2017
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	в обращении	89.8304	90.9573	90.9573	+0.86	89.9289	89.9289	91.0249	90.2854	8	8.08	32	667	620.330	18.05.2017	
ОФЗ-46021-АД	08.06.2018	в обращении	97.6063	98	97.8955	-0.10	97.6001	97.6031	97.8955	97.8948	8.24	8.24	5	440	430.737	18.05.2017	
ОФЗ-46022-АД	19.07.2023	в обращении	89.0004	89.4999	89.4	+0.35	89.0101	89	89.4	89.0348	8.14	8.23	8	865	770.151	18.05.2017	
ОФЗ-46023-АД	20.07.2026	в обращении	100														18.05.2017
ОФЗ-46024-АД	31.10.2018	в обращении	98.005	98.1012													18.05.2017
ОФЗ-52001-АД	16.06.2023	в обращении	95.875	96.044	95.875	-0.07	95.8004	95.8002	96.0442	95.9498	3.24	3.28	20	100423	107.275.670	18.05.2017	
Рыскан-2018	10.03.2018	в обращении	89	93.8													18.05.2017

Источник информации: <http://www.rusbonds.ru>

Табл. 9.20

Параметры рисков рынка недвижимости

Характеристики	Величина
Низкий	0,5 %
Ниже среднего	1,7 %
Средний	2,8 %
Выше среднего	3,9 %
Высокий	5,0 %

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Премия за риск рынка недвижимости – учитывает вероятность неполучения прибыли и невозмещения первоначально вложенных средств и соответствует размещению капитала в данный вид недвижимости.

Премия за риск вложений в оцениваемые активы определена экспертным методом. Коэффициент компенсации риска для объекта оценки принят на уровне ниже среднего в размере 1,7%, каких-либо негативных факторов, сильно повышающих риск вложения в данный вид недвижимости, учитывая все

технические/физические характеристики объекта, за исключением числа конкурирующих объектов и изменения местного законодательства, не наблюдается.

Риск ликвидности – возможность быстро и без потерь продать недвижимость по реальной рыночной цене. Ликвидность объектов недвижимости обычно ниже по сравнению с акциями или облигациями.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{\text{ликв}} = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где: P – премия за ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (в месяцах);

Q – общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 8,37%, типичный срок реализации здания составляет 10 месяцев⁹, премия за риск ликвидности для него составила: (8,18*10)/12=6,82%.

Риск управления отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Табл. 9.21

Расчет коэффициента компенсации риска управления

№ фактора	Вид риска	Категория риска	Уровень риска									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
2	Изменение числа конкурирующих объектов	динамичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Несистематический риск												
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Неполучение платежей	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Неэффективный менеджмент	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Криминогенные факторы	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Финансовые проверки	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Неправильное оформление договоров	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Количество наблюдений</i>			9	1	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Взвешенная сумма</i>			8	2	3	0	0	0	0	0	0	0
<i>Сумма взвешенных факторов</i>			13									
<i>Количество факторов</i>			10									
<i>Средневзвешенная величина</i>			1,30%									

Источник: расчеты Оценщика

С учетом вышеизложенного, премия за риск управления недвижимостью на дату проведения оценки принята на уровне ниже среднего в размере 1,30% для объекта оценки.

Норма возмещения капитала – учитывает изменение стоимости за прогнозный период.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен

⁹ См. Гл. 8.6, раздел «Оценка ликвидности»

возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Оценщиков, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России¹⁰.

Расчет коэффициента капитализации проводился по следующей формуле:

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} \pm \Delta * R_{\text{sff}}$$

где:

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал

R_{sff} – фактор фонда возмещения

Расчет фактора фонда возмещения производится по формуле:

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

где:

R_{sff} – фактор фонда возмещения;

R – ставка дохода на капитал;

k – прогнозный период.

Δ – изменение стоимости недвижимости (устаревание, либо удорожание в будущем). Прогноз изменение стоимости данной недвижимости осуществляется на среднесрочную перспективу (5 лет). Уровень изменения стоимости недвижимости был принят по уровню инфляции, представленной Агентством прогнозирования экономики «АПЭКОН» (<http://www.apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-15-let.html>).

Соответственно, в случае продажи объекта оценки в будущем не только обеспечивается возврат вложенного капитала, но и обеспечивается прирост (на уровне темпа инфляции). Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала. Рассчитаем изменение стоимости недвижимости за 5 лет при заданном темпе инфляции $1,00 * 1,074 * 1,078 * 1,065 * 1,057 * 1,063 = 1,3854$, что соответствует 38,54%. Из ставки доходности инвестиций на капитал вычитается отложенный доход и, таким образом, определяется коэффициент капитализации.

Расчет общего коэффициента капитализации для чистого операционного дохода приведен в таблице.

¹⁰ Применение метода Инвуда рассмотрено в книге «Оценка земли и иной недвижимости», Т.5. , авт. А. А. Варламов, А. В. Севостьянов.

Табл. 9.22

Расчет коэффициента капитализации

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	8,18%
Премия за риск рынка недвижимости	0,50%
Премия за риск управления недвижимостью	1,30%
Премия за риск ликвидности	6,82%
Ставка дохода на капитал	16,80%
Δ	38,54%
Норма возврата капитала	5,52%
Ставка капитализации	11,28%

Источник информации: расчет Оценщика

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом:

$$V = \frac{NOI}{R_0}$$

где:

V – рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

NOI – чистый операционный доход, руб.;

R₀ – ставка капитализации.

Табл. 9.23

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Параметр	Часть здания, назначение: нежилое, площадь 1 334,3 кв.м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение 1 – комнаты с 14 по 32, с 35 по 42, кадастровый номер: 77:02:0022011:1300
Чистый операционный доход	8 105 829
Ставка капитализации	11,28%
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.	71 860 937
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, округленно, руб.	71 861 000

Источник информации: расчет Оценщика

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование (Обобщение) результата оценки — получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

В рамках данного отчета затратный подход при расчете рыночной стоимости объекта оценки не использовался.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии столичного рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

При оценке объекта недвижимости оценщиком были применены сравнительный и доходный подходы к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты

каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным сравнительным и доходным подходами. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100 %).

При расчете земельного участка использовался сравнительный подход согласование результатов не требуется, для нежилого помещения (Часть здания) использовались 2 подхода сравнительный и доходный, обоснование весовых коэффициентов представлено ниже.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Учитывая вышесказанное, Оценщик придал сравнительному подходу весовой коэффициент равный 0,50.

2. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Учитывая вышесказанное, Оценщик придал доходному подходу весовой коэффициент равный 0,5.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице:

Табл. 10.1

Согласование результатов расчетов рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного, руб.	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Часть здания, назначение: нежилое, площадь 1 334,3 кв.м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение 1 – комнаты с 14 по 32, с 35 по 42, кадастровый номер: 77:02:0022011:1300	99 422 000	0,5	71 861 000	0,5	85 641 500
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства производственно-складского комплекса, общая площадь 21 426 кв. м, кадастровый номер: 71:01:020208:323	4 050 000	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	-	4 050 000
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.					89 691 500

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 18 мая 2017 г. составляет:

Табл. 10.2

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Часть здания, назначение: нежилое, площадь 1 334,3 кв.м., этаж: 3, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение 1 – комнаты с 14 по 32, с 35 по 42, кадастровый номер: 77:02:0022011:1300	85 641 500
Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства производственно-складского комплекса, общая площадь 21 426 кв. м, кадастровый номер: 71:01:020208:323	4 050 000
Итоговая рыночная стоимость всех объектов, округленно¹¹, руб.	89 691 500

Источник информации: расчеты Оценщика.

¹¹ Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.
- С учетом опыта оценщика, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - ✓ Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ », № 135-ФЗ, №143-ФЗ;
 - ✓ Федеральными стандартами оценки, сводом стандартов СВОД;
 - ✓ Системой нормативных документов СВОД;
 - ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого саморегулируемой организации «СМАО»;
 - ✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требования получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.
- Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Дипломированный оценщик

(диплом ПП-1 №865676)
член Некоммерческого саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент»
Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.
Громченко В. Б.

Дипломированный оценщик (диплом ПП № 711003)

член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой
межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков)
(СМАО). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.
Бондарев С.В

31 мая 2017 г.

11.1. Приложение 1. Список использованных источников

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 23.07.2013 г. №143-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

Справочная литература

7. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
8. «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том I, Том II, Том III. под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016
9. Internet-ресурсы.

Методическая литература

10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. –СПб.: ПИТЕР, 2001.– 336 с.
11. Лейфер Л. А., Гришина М.Д. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.
12. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
13. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой–М.: Финансы и статистика, 2002.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера.–М.: Дело, 1998.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.–442 с.
16. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ.–М.: Дело Лтд, 1995.–461 с.
17. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ.–М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.–231 с.

11.2. Приложение 2. Используемая терминология

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (п. 13 ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 15 ФСО №1).

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (п. 15 ФСО №1).

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (п. 8 ФСО №2).

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО №1).

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки (п. 10 ФСО №2).

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п. 9 ФСО №2).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО №1).

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 15 ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе ФСО №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО №3).

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО №1).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 6 ФСО №2).

Цена сделки - разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны (п. 6 ФСО №2).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО №1).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1).

11.3. Приложение 3. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.

№598

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва

Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

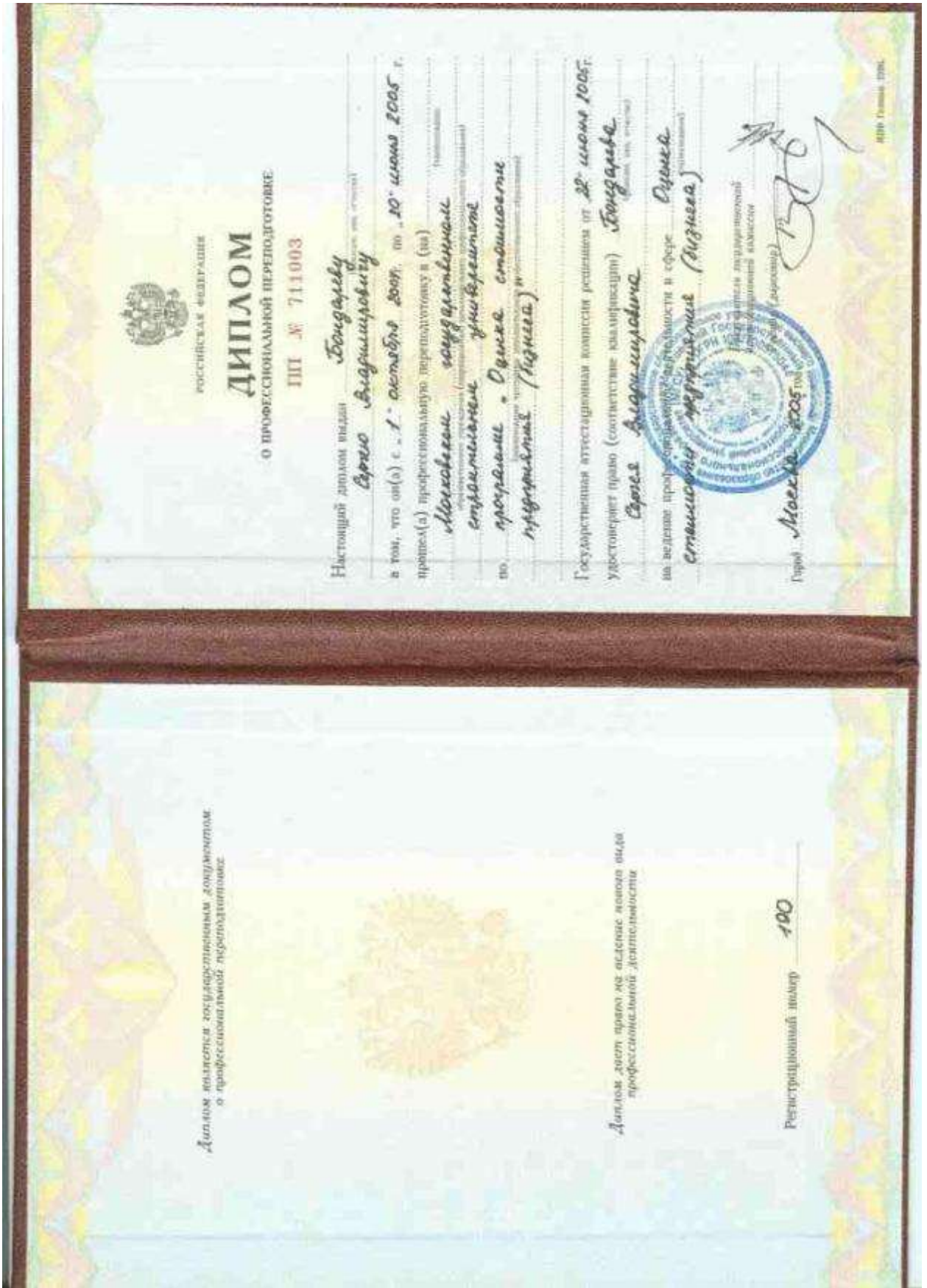
является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.


Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

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





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Богдареву Сергею Владимировичу
в том, что он(а) с 03 июня 2008 г. по 7 июля 2008 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной строительной академии
по курсу «Исследования в области строительства»

в объеме 108 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	44	
Выборочные по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Прочисл(а) нет (наименование дисциплины)

выполн(а)л(а) нет (наименование работы по курсу)

Место: Москва год: 2008

Регистр (директор) Уваров
Секретарь

15.07.2008 г.

499

Регистрационный номер

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации



АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nisko.ru

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 061288

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования № 243 Серия ПООЦ от 02 сентября 2016 г.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект». Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **560 000 000,00** (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: **560 000 000,00** (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **146 750,00** (Сто сорок шесть тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением, первый взнос до "07" сентября 2016 г. в размере 65 000,00

(Шестидесяти пять тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2016 г. в размере 40 000,00 (Сорок тысяч)

рублей, третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 41 750,00 (Сорок одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей.

Уплачено " 07 " сентября 2016 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей пл. поручение № 505.

8. Срок действия договора с "02" октября 2016 г. по "01" октября 2017 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "02" сентября 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

12. Полис выдан взамен Полиса 0603 049719 ПООЦ на основании Дополнительного соглашения № 2 от 18.04.2017

Страхователь: _____ / А.Н. Гурьев / Страховщик: _____ / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил. _____ / С.В. Гончаров /

"18" апреля 2017 г. "18" апреля 2017 г.

М.П. М.П.

Полис выдан: "18" апреля 2017 г. в г. Москва



ПОЛИС №0991R/776/F0306/6

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил 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 Громченко Владимир Борисович
Адрес регистрации и/или ИНН: 111555 г. Москва, ул. Молостовых, д. 11, корп. 2, кв. 341

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, 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 настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису 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: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 300000 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300000 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек)

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 настоящем Полисе.

Франшиза не установлена

Страховая премия: 500 руб. (Пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0306/6 от 2 сентября 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 12 ноября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 11 ноября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9267/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: /Громченко Владимир Борисович/

Полис (первичный/пролонгация):
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 2 сентября 2016 г.

11.4. Приложение 4. Копии информационно-аналитического материала

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода

Аналоги для нежилого помещения (Часть здания)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/148459979/>

офис в административном здании на Звездном бульваре, 21с1
Москва, район Останкинский, Звездный бул., 21с1
Александровская, 51 мин. пешком

60 000 000 руб.
92 500 руб. за м², продажа

Создать закомментированный отзыв

+7 903 669-70-23
Помогите оценке, оставив отзыв об объявлении на сайте

Об объекте

Площадь:	650 м ²
Этаж:	7 из 8
Остаток:	офисная одавка
Доступ:	пропускная система


Административное здание «на Звездном бульваре, 21с1»

Подъезды:	1976
Класс:	B
Общая площадь:	5 196 м ²
Участок:	в собственности
Крепление:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Лифты:	3


Продается этаж в бизнес-центре класса B. Готовый действующий арендный бизнес с быстрой окупаемостью (8 лет). Кабинетная планировка с офисными блоками от 30 до 150 м². Есть вся инфраструктура: вода, электричество, отопление, интернет, телефон 15 минут пешком до м. Александровская. Удобный выезд на пр. Нера и ТТК. Оперативный поиск.

ID: 12465058 (new)
+7 903 669-70-23
Помогите оценке, оставив отзыв об объявлении на сайте

Просторные залы (7к, на этаже) **Просмотр** 22 мей, 10:59



БАНК ЗЕНИТ
Единственный партнер от 580 437 Р
Привлекательный проект. Заполните заявку на аренду офиса



Офисы в New City от 38 м²
С ремонтом и без 3 мин. от м. Калужская. Рядом м. 20071. Офисы с/фт застройщиком. Офисы 150м.
Тел. +495 26 29-996

Пространства для жизни, творчества и бизнеса
Просторная ТСО, лоджия, пространство для работы, мастерская, студия на дизайн-этаже "Флюид". Скорее при быстрой сдаче.
Тел. +495 663-99-71

<https://www.cian.ru/sale/commercial/9985841/>

офис в офисном центре На Огородном проезде (5с3)
Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5С3
 Показать на карте
 Бутырская, 2 мин. пешком

80 000 000 руб.
 100 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 495 618-50-50, +7 905 560-74-54
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на Циан.ру

Об объекте

Площадь:	800 м²
Этаж:	5 из 5
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	прогулочная система

Офисный центр «5с3»


Под.постройки:	2008
Класс:	B
Общая площадь:	10 000 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	огнетушители

Прямая продажа от собственника офиса на огородном проезде д.5 в скв. офисный центр, имеет отличную транспортную доступность, расположен в 50 метрах от станции метро Бутырская (2 минуты пешком), в пяти минутах езды от ТТК, проспекта мира, дмитровского шоссе. Бартерный, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, огороженная территория, охрана, парковка, интернет, телефон, кафе, полная инфраструктура. Расположен

Агента-Москва (экв)
 +7 495 618-50-50, +7 905 560-74-54
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на Циан.ру

Просторный этаж 113, на первом в

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платёж от 773 917 Р
 Заполните заявку прямо на сайте Циан.ру



ГСК на Подушиной улице
 Высокая доступность, удобное выезда на ТТК, шоссе Энтузиастов и Рязанский пр-т
 Тел: +495 125 47 07

Полностью отделанный ТЦ с метро
 Продажа действующего бизнеса и готовый торговый и жилой ТЦ у выхода на метро. От 10 км. От 8.8 миллионов рублей
 Тел: +495 432 17 42

Продажа производственных помещений МО. Жуковский
 Производственные помещения с земельным участком на территории

<https://www.cian.ru/sale/commercial/9986681/>

офис в офисном центре На Огородном проезде (5с2)
Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5С2
 Показать на карте
 Бутырская, 2 мин. пешком

140 000 000 руб.
 100 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 495 618-50-50, +7 905 560-74-54
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на Циан.ру

Об объекте

Площадь:	1 400 м²
Этаж:	3 из 4
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	прогулочная система

Офисный центр «5с2»


Под.постройки:	2008
Класс:	B
Общая площадь:	7 000 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное

Прямая продажа от собственника офиса на огородном проезде д.5 в скв. офисный центр, имеет отличную транспортную доступность, расположен в 50 метрах от станции метро Бутырская (2 минуты пешком), в пяти минутах езды от ТТК, проспекта мира, дмитровского шоссе. Бартерный, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, огороженная территория, охрана, парковка, интернет, телефон, кафе, полная инфраструктура. Расположен

Агента-Москва (экв)
 +7 495 618-50-50, +7 905 560-74-54
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на Циан.ру

Просторный этаж 113, на первом в

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платёж от 1 354 354 Р
 Заполните заявку прямо на сайте Циан.ру





Получила офисное БЦ «Парк Легенда»
 Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 120 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.
 Тел: +495 726 76 26

Продажа помещений «Борис»
 Небольшое помещение площадью от 29 кв. м. от 130 000 руб./м2. Рязанский проспект. Станция Лесное. Задняя парковка.
 Тел: +495 241 19 26

Аналоги для земельного участка



https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_yasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.07_ga_pr_omnaznacheniya_332883269

Участок 3.07 га (промназначения)
№ 332883269, размещено 4 мая в 20:35 → 1193 (+2)

Расстояние до города: 13 км, Площадь: 007 сот.

Адрес: Тульская область, Ясногорск, Малахово [Скачать карту](#)

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок промышленного назначения 3,07 Га, расположенный в 130 км от МКАД вдоль Симферопольского шоссе (М-2) для развития и процветания Вашего бизнеса. Участок примыкает к федеральной трассе М-2. Возможность увеличения площади.

Тульская область, Ясногорский район, деревня Малахово.
На участке скважина 100 м, в 50 м ТП на 250 кВт с возможностью увеличения мощности.
Фундамент строения 8 м x 10 м. Балки 12 м2, навес 18 м.
Съезд с шоссе.
Рядом заправочная станция, кафе, гостиница.
В 13 км жд станция Ясногорск.
Возможное использование: под транспортно-логистические центры, придорожные кафе/мотели, производство.
Собственность.
Добро пожаловать! С уважением, Галина.

7 000 000 Р
[Купить в кредит](#)

8 916 037-10-60

[Написать сообщение](#)

Агентство: **НАШ ДОМ**
Подтвержден
На Avito с октября 2013

Контактное лицо:
Галина

Адрес:
Тульская область, Ясногорск,
Малахово

Своя Квартира за 18834 руб/мес

От 24 млн руб. Ипотека 10,25%

Метро Прокшино и Павлов Дистанция. Старт Проекта Новой Очередь. Звоните!

#127 по Тульской области 8121

#127 по Тульской области 8121

#127 по Тульской области 8121

Купить БУ авто без взноса

carfo.ru

[Позвонить](#)

#127 по Тульской области 8121

Купить БУ авто без взноса

carfo.ru

[Позвонить](#)

https://tula.cian.ru/sale/suburban/152619623/

коммерческая земля

Тульская область, Заокский район, с. Ненашево

11 000 000 руб.
3 666 667 руб./за га

+7 920 770-49-40

Об объекте

Площадь:	3 га
Категория земли:	пром. назначение
Вид разрешенного использования:	промышленность
Электричество:	по границе участка
Газ:	по границе участка
Подъездные пути:	асфальтированные дороги

Продается 3 гектара промышленной земли, Тульская область, Заокский район, деревня Ненашево (120 километров от МКАДа по Симферопольскому шоссе). Участок подходит для размещения производства или склада. Вид разрешенного использования земли - для размещения производственных зданий. Участок очень хорошо расположен с точки зрения транспорта. Он расположен вдоль старой симферопольского шоссе, что позволяет сделать удобный съезд с асфальта прямо на участок, или даже несколько съездов по необходимости. До Симферопольского шоссе (М2) - 4 километра по откату асфальту. На участке находится железный ангар и отсыпанная щебнем площадка. Электричество по границе участка, газ в 400 метрах. Все документы готовы.

100 KM СОТЫЙ КИЛОМЕТР - участки от 100 га
+7 920 770-49-40

Квартиры в ЖК «Сатарово Парк»
Новый проект ГК ПИК на юго-западе Москвы. У метро. От 2,8 млн руб.
Скидка 2%. Подробности по телефону!
Тел.: +495 137-49-09

http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-tula-148041157

4 000 000 РУБ. Промземли на продажу

Тульская обл., п. Шаток, Тула, Тульская область

Тула

Рассчитать ипотеку

Компания: **Алексей**
Размещает объявления: 3 года 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 4
Всего за 3 месяца: 2

8 920 275-12-12

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

1 из 2

Связаться с владельцем

Показать номер

Участок 1.8 га (промназначения)

Продам участок 1,8 га, земли промназначения, 9 км до города

Продается земельный участок 1,8 га промышленного назначения по адресу: Тульская область, Ленинский район, п. Шаток (8 км от г. Тула и 190 км. от г. Москва), территория бывшего завода «Промстройгаз».

Электронергия до 10 МВт. Возможность подключения к газовой магистрали высокого давления. Есть другие земельные участки от 0,5 га до 8,5 га.

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости объекта оценки, в рамках доходного подхода

<https://www.cian.ru/rent/commercial/150989049/>

офис
Москва, район Останкинский, Звездный бул., 23С1
Показать на карте
Алексеевская, 15 мин. пешком

275 000 руб. в месяц
11 000 руб. за м² в год, включая коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены

+7 903 669-70-23
Помогите, звоня, это не наш объект на сайте

Предлагаю:	1 мес
Тип аренды:	прочая
Срок аренды:	длительный

Об объекте


Площадь:	300 м ²
Этаж:	6 из 8
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

О здании

Тип здания:	бизнес-центр
Класс:	B
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Выгодное предложение от собственника! Отличный просторный офис 10 комнат в Бизнес-центре класса B. Качественные высокие пластиковые окна, кондиционеры, сделаны после ремонта. Фото реальные, именно этого офиса. Все коммуникации, интернет, многоканальный телефон, клининг, почтовые обслуживание, оформление кар. адреса. Крупноплощадная охрана, доступ в офис 7 дней в неделю, паркинг. Удобный выезд на пр. Наре. До метро Алексеевская 10 минут пешком. Срочный показ.

ИД 12710900 (нов)
+7 903 669-70-23
Помогите, звоня, это не наш объект на сайте



Просмотреть фото 64, закладки 0 | **Ссылка** | 22 ноя, 10:19

ЦИАН ID 150989049

Продажа офиса, БЦ "Парк Легенд"
Новый офисный класс B+ у метро Автово/Славянский бульвар. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м². Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.
Тел. +495 726 79 28

Пространство для жизни, творчества и бизнеса
Площадь 700 м², лоток, пространство для офиса, мастерская, студия на двоих в здании "Блок". Охрана при входе в здание.
Тел. +495 663 99 75

Бизнес-парк на Пискаревской

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157753414/>

офис
Москва, район Останкинский, Звездный бул., 21С1
Показать на карте
Алексеевская, 14 мин. пешком

129 999 руб. в месяц
10 331 руб. за м² в год, включая: операционные расходы, коммунальные платежи

Следить за изменением цены

+7 495 228-53-74
Помогите, звоня, это не наш объект на сайте

Тип аренды:	прочая
Срок аренды:	длительный


Об объекте

Площадь:	151 м ²
Этаж:	7 из 8
Планировка:	кабинетная

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	151 м ²
Отопление:	центральное

БЕЗ КОМИССИИ! Административное здание. Сдается под офис блок (3 комнаты, с/у) на 7-м этаже площадью 151 кв.м. Стандартная офисная отделка. Вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рубль. УСН, коммунальные расходы включены. Звездный бульвар, 14 минут пешком от метро Алексеевская. ПЛТ 1111111111



Просмотреть фото всего 0, закладки 0 | **Ссылка** | сегодня, 11:40

ЦИАН ID 484230

Продажа производственных помещений! МО, Жуковский

<https://www.cian.ru/rent/commercial/137917887/>

офис

Москва, район Останкинский, Звездный бул., 44
Показать на карте

Александровская, 12 мин. пешком

91 667 – 641 667 руб. в месяц
11 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 915 355-69-67 +7 495 403-84-79
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН

Предлагаю: 3 мес
Тип аренды: аренда
Срок аренды: длительный

Объект


Площадь: 100 – 700 м²
Этаж: 2 из 4
Высота потолков: 4,60 м
Состояние: офисная отделка
Доступ: лифтовая система

Объект

Тип здания: Бизнес-центр
Участок: в собственности
Категория: действующий

Продажа аренда от собственника. Офисные помещения и помещения свободного назначения на втором и четвертом этажах. Возможно заключение долгосрочного договора. Ограниченная территория.

ID: 6955438
+7 915 355-69-67 +7 495 403-84-79
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН



Прокат участка "Медиково":
Участок в Солнечногорском р-не. Электростанция, газ, водопровод.
Участок под про-склад.
Тел.: (495) 272-49-02

Аренда объектов от 20 м²
Помещ. в ДЦ Лес. Месяц аренды в подарок! Т. н.м. и.н. Колтушев.

Использованные корректировки

Матрицы коэффициентов

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

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

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Процент операционных расходов

Ассоциация
Статриелт

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2017 года

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2017 года

Дополнительные расходы на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от имени владельца здания. Включает расходы:

- на управление объектами недвижимости;
- на юридические консультации, связанные с управлением и эксплуатацией объектов недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты на содержание общего имущества, включая: кондиционеры, лифты, охрану, отключение коммунальных платежей, установка вывесок;
- на уборку общей территории и общие помещения;
- на оплату сбора платежей и сборов платежей;
- ремонтно-капитальные работы на территории;
- капитал страхования.

№	Объекты	Максимальный процент	Великий процент	Среднее значение
1	Торгово-помещадный и складской	0,25	0,14	0,50
2	Образовательные, культурно-досуговые, спортивные и др.	0,25	0,05	0,50
3	Складские помещений и др.	0,15	0,03	0,20
4	Производственно-помещадный и др.	0,20	0,07	0,25

**11.5. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ**


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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тульской области

Дата выдачи: "20" июня 2014 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном от 30.05.2014

Субъект (субъекты) права: Акционерный Коммерческий Банк "Русский Трастовый Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 2627016420, ОГРН: 1022600000158, дата гос.регистрации: 19.11.1998, наименование регистрирующего органа: Центральный банк Российской Федерации, КПП: 775001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Большая Никитская, д.16

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства производственноскладского комплекса, общая площадь 21426 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 7,9м по направлению на лог от ориентира опора ЛЭП, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Тульская область, Алексинский район, дер.Большое Шеленино

Кадастровый (или условный) номер: 71-01-020208:323

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" июня 2014 года сделана запись регистрации № 71-71-02/014/2014-588

ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Дружинина С. Н.
МП (подпись)



71-АД 135362



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 1 из 2

ФГИС ЕГРН				
(Федеральный информационный ресурс реестра недвижимости)				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				Лист 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 01.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Помещение				
(на объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.06.2017	№ 99/2017/19067544			
Кадастровый номер:			77:02:0022011:1300	
Номер кадастрового квартала:			77:02:0022014	
Дата присвоения кадастрового номера:			17.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			Условный номер: 22101. Инвентарный номер: 3263/9	
Адрес:			г. Москва, бульв. Звёздный, д. 23, стр. 1	
Площадь, м²:			1334,3	
Назначение:			Нежилое помещение	
Назначение:			Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:			Этаж № 3	
Вид жилого помещения:			данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):			150185258,76	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			77:02:0022014:1125	
Виды разрешенного использования:			данные отсутствуют	
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального intended жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме для общего использования или в нежилом доме коммерческого использования:			данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Особые отметки:			Расположение в строении: этаж 3, помещение 1 - комнаты с 14 по 32, с 35 по 42.	
Получатель выписки:			Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов" ИНН 7708314824	
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН	
			МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 2 из 2

ФГИС ЕГРН				
(Федеральный информационный ресурс реестра недвижимости)				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				Лист 2
Сведения о зарегистрированных правах				
Помещение				
(на объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.06.2017	№ 99/2017/19067544			
Кадастровый номер:			77:02:0022011:1300	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерный коммерческий банк "Русский Трастовый Банк" (акционерное общество), ИНН: 2627016420	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77/002-77/002/004/2016-36/2 от 20.05.2016	
3.	Документы-основание:	3.1.	Договор дарения части здания, удостоверенный нотариусом города Москвы Ильиной О.Л. 17.05.2016, реестровый номер 3-3-882	
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН	
			МП	



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ Росреестра по Москве)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 20.05.2016

Документы-основания: Договор дарения части здания, удостоверена нотариусом города
Москвы Ильина О.Л. от 05.05.2016, регистрационный номер 3-3-882

Субъект (субъекты) права: Акционерный коммерческий банк "Русский Трастовый
Банк" (акционерное общество), ИНН: 2627016420, ОГРН: 10226000100158

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:02:002001:01300

Объект права: часть здания, назначение: нежилое, площадь 1 334,3 кв.м., этаж: 3, номера на
подъездном плане: этаж 3, помещение 1 - комнаты с 14 по 32, с 35 по 42, адрес
(местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, бульв.Звездный, д.21, стр.1.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

О том в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20"
мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/002-77/002/034/2016-36/2

Государственный регистратор


(подпись, и.п.)



Фолеева О. А.

77-77/002-77/002/034/2016-36/2