



ОТЧЕТ

ОБ ОЦЕНКЕ № 2017-3424/7/1

Заказчик:

АО «СтарБанк»
127055, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 1
Конкурсный управляющий – государственная
корпорация «Агентство по страхованию вкладов»
109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4

Исполнитель:

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

Основание:

Договор №2017-3424/7 от 30 августа 2017 г.

Дата составления отчёта:

06 октября 2017 г.



Исх. № 0172/1/2017 от 06.10.2017 г.

Сопроводительное письмо к отчету об оценке

Уважаемый Владимир Владимирович,

В соответствии с договором № 2017-3424/7 от 30 августа 2017 г. оценщики компании СТК провели оценку стоимости объекта оценки, определённого в договоре. По результатам оценки составлен отчёт № 2017-3424/7/1, который с данным письмом передаётся в Ваше распоряжение.

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

На основании результатов, полученных в процессе проведения оценки, оценщики компании СТК пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки (30.08.2017 г.) составляет **16 750 000 (Шестнадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч)*** рублей.

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

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

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

С уважением,

Заместитель генерального директора

Поздняков А.П.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7. АНАЛИЗ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
8. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....	19
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	21
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	26
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	34
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	41
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	50
14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ.....	52
15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЕ №1.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ №2.....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ №3.....	58

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «ОЦЕНКА» В КОНТЕКСТЕ ОТЧЁТА

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

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке №2017-3424/7/1 от 06 октября 2017 г.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор на оказание услуг по оценке №2017-3424/7 от 30 августа 2017 г.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое помещение общей площадью 145,1 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-й этаж, помещение XLVII – комнаты с 1 по 5.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 5, корп. 3.

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полное наименование – Акционерное общество «СтарБанк»; сокращенное наименование – АО «СтарБанк», ОГРН 1028900000051 от 20.01.2005 г.

127055, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 1.

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

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

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на объект оценки.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

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

ДАТА ОЦЕНКИ

30 августа 2017 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

30 августа – 06 октября 2017 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

06 октября 2017 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 19 549 758 руб.

Доходный подход – 11 675 112 руб.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 16 750 000 (Шестнадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей.

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

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОБМЕННЫЙ КУРС НА ДАТУ ОЦЕНКИ

1 долл.США = 58,5320 руб.

1 Евро = 70,4316 руб.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

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

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

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

2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «ОЦЕНКА» В КОНТЕКСТЕ ОТЧЁТА

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

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое помещение общей площадью 145,1 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-й этаж, помещение XLVII – комнаты с 1 по 5.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 5, корп. 3.

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полное наименование – Акционерное общество «СтарБанк»; сокращенное наименование – АО «СтарБанк», ОГРН 1028900000051 от 11.09.2002 г.

127055, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 1.

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

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

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на объект оценки.

ЗАДАНИЕ

Предоставить заказчику заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки.

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

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

ДАТА ОЦЕНКИ

30 августа 2017 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

30 августа – 06 октября 2017 г.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

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

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

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

НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Привлечение отраслевых экспертов (специалистов) не требуется.

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК

В соответствии с § 4. Главы IX Федерального закона от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дело о банкротстве кредитной организации рассматривается арбитражным судом по правилам, предусмотренным Решением Арбитражного суда г. Москвы от 04 августа 2016 г. по делу № А40-112269/16-124-171Б Акционерное общество «СтарБанк», (ОГРН 1028900000051 от 20.05.2005 г.), место нахождения 127055, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 1, признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Функции конкурсного управляющего возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов». Представителем конкурсного управляющего назначен Слинков Владимир Владимирович.

ОЦЕНЩИКИ

Поздняков Александр Петрович. / Заместитель генерального директора ООО «СТК» / Член СРО - Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), Свидетельство №213 (согласно реестра) от 04.05.2007 г. / Страховой полис №0780R/776/80058/6 от 01.12.2016 г., срок действия с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» / Стаж работы по специальности с 1995 г.

Контактные данные: 117420, Москва, ул. Профсоюзная, д. 57, офис 917, тел. +7 (495) 786-25-53 доб. 121; эл.почта pap@stk.ru.

Дробитько Владимир Викторович. / Оценщик ООО «СТК» / Член СРО - Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), Свидетельство №1106 (согласно реестра) от 07.12.2007 г. / Полис страхования профессиональной ответственности оценщика №0780R/776/80060/6 от 01.12.2016 г. срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» / Стаж работы по специальности с 2007 г.

Контактные данные: 117420, Москва, ул. Профсоюзная, д. 57, офис 917, тел. +7 (495) 786-25-53 доб. 111; эл.почта dvv@stk.ru.

МЕСТО РАБОТЫ ОЦЕНЩИКОВ

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

Полис страхования профессиональной ответственности ООО «СТК» №0780R/776/80057/6 от 01.12.2016 г., срок действия с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование».

Контактные данные: 117420, Москва, ул. Профсоюзная, д. 57, офис 917, тел. +7 (495) 786-25-53; эл.почта admin@stk.ru.

Копии документов оценщиков и компании приведены в Приложении №2.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

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

ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

ПРОВЕРКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик (оценщики) не проводил углублённого обследования как объекта оценки в целом, так и отдельных их составляющих, не проверял быстроизнашиваемые части объекта, не вскрывал те части объекта, которые были недоступны для визуального осмотра, а также не организовывал изысканий для установления наличия или отсутствия вредных или опасных веществ или технологий, которые ранее использовались или в настоящее время присутствуют в составе объекта оценки. Таким образом, оценщик не может гарантировать, что объект не имеет таких дефектов. При отсутствии в распоряжении оценщика (оценщиков) достоверной информации, свидетельствующей иное, оценка проводилась исходя из допущения, что объект оценки не имеет следов коррозии, а также конструктивных или скрытых дефектов.

ТИТУЛ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВЛАДЕНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ

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

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

Объект оценки создан в соответствии со всеми необходимыми для данного варианта эксплуатации условиями, нормами, стандартами и разрешениями.

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

Состояние объекта оценки соответствует всем требованиям законодательства, включая противопожарные и санитарно-гигиенические нормы и требования безопасности.

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

ПРОВЕРКА ИНФОРМАЦИИ

До совершения сделки с объектом оценки (на основании данного отчёта) исполнитель рекомендует проверить информацию, используемую в отчёте в качестве допущений. Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчёта необходимо

получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках.

ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Представленный отчёт предназначен для использования заказчиком в целях, указанных в настоящем документе. Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчёт, а также иные представители исполнителя не обязаны появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

ПУБЛИКАЦИИ

Представленный отчет является официальным документом, подготовленным для пользования заказчиком или (с его согласия) иными заинтересованными в результатах оценки лицами. Запрещается публикация отчета целиком, по частям или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика (оценщиков) без письменного согласия исполнителя.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

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

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

ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ

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

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

СТАТУС ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

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

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

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

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

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

ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ОПЫТ ОЦЕНЩИКОВ

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

НАСТОЯЩИМ УДОСТОВЕРЯЕТСЯ, ЧТО

Оценщик (оценщики) лично не производил осмотр объекта оценки, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

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

ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТЧЁТА

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

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 145,1 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-й этаж, помещение XLVII – комнаты с 1 по 5.

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

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 5, корп. 3.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Здание объекта оценки представляет собой 16-ти этажное жилое здание с нежилыми помещениями первого этажа. Здание расположено на первой линии домов по ул. 6-я Радиальная.

Основные характеристики здания: год постройки – 2015; этажность – 16 этажей; фундамент – железобетонный; стены – бетон, кирпич; перекрытия – бетонные; кровля - рулонная.

Инженерные системы и коммуникации здания: холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление, вентиляция, лифты.

Здание, в котором расположен объект оценки, не относится к памятникам архитектуры.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилое помещение офисного назначения, занимающие часть 1-го этажа жилого дома. Объект оценки имеет вход со стороны улицы. Помещение имеет планировку, характерную для помещений офисного назначения: кабинеты (офисы), коридоры, санузлы, подсобные помещения. В объекте оценки установлены окна и входная дверь, отделочные работы в помещениях объекта оценки не выполнены.

Основные параметры объекта оценки: общая площадь – 145,1 кв.м; высота потолков – 3,30 м.

Инженерные системы и коммуникации: в объекте оценки имеется доступ ко всем инженерным системам и коммуникациям здания.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении №1.

Документы на объект оценки представлены в Приложении №3.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, удостоверяющие права собственности на земельный участок, приходящийся на объект оценки, заказчиком не предоставлены. В связи с этим, оценщик в своих расчетах исходил из предположения о том, что права на участок, приходящийся на объект оценки, у заказчика отсутствуют.

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

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

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

1. Выписка из ЕГРП на помещение от 01.11.2016 г.
2. Технический план помещения от 29 февраля 2016 г.
3. Фотографии объекта оценки.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении №1.

Документы на объект оценки представлены в Приложении №3.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки на дату оценки не использовался в качестве офисных или помещений свободного назначения, что соответствует их изначальному назначению, конструктивным и объемно-планировочным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБ ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ

Объект оценки, на момент проведения оценки находился в хорошем техническом состоянии, требуется отделка помещений. Факторов, препятствующих эксплуатации объекта оценки, с точки зрения физической возможности, после выполнения отделочных работ, оценщиком не выявлено.

БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком, балансовая стоимость объекта оценки составляет – 32 808 029,42 рублей.

СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Полное наименование – Акционерное общество «СтарБанк»; сокращенное наименование – АО «СтарБанк», ОГРН 1028900000051 от 11.09.2002 г.

127055, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 1.

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

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

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

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

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

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

7. АНАЛИЗ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

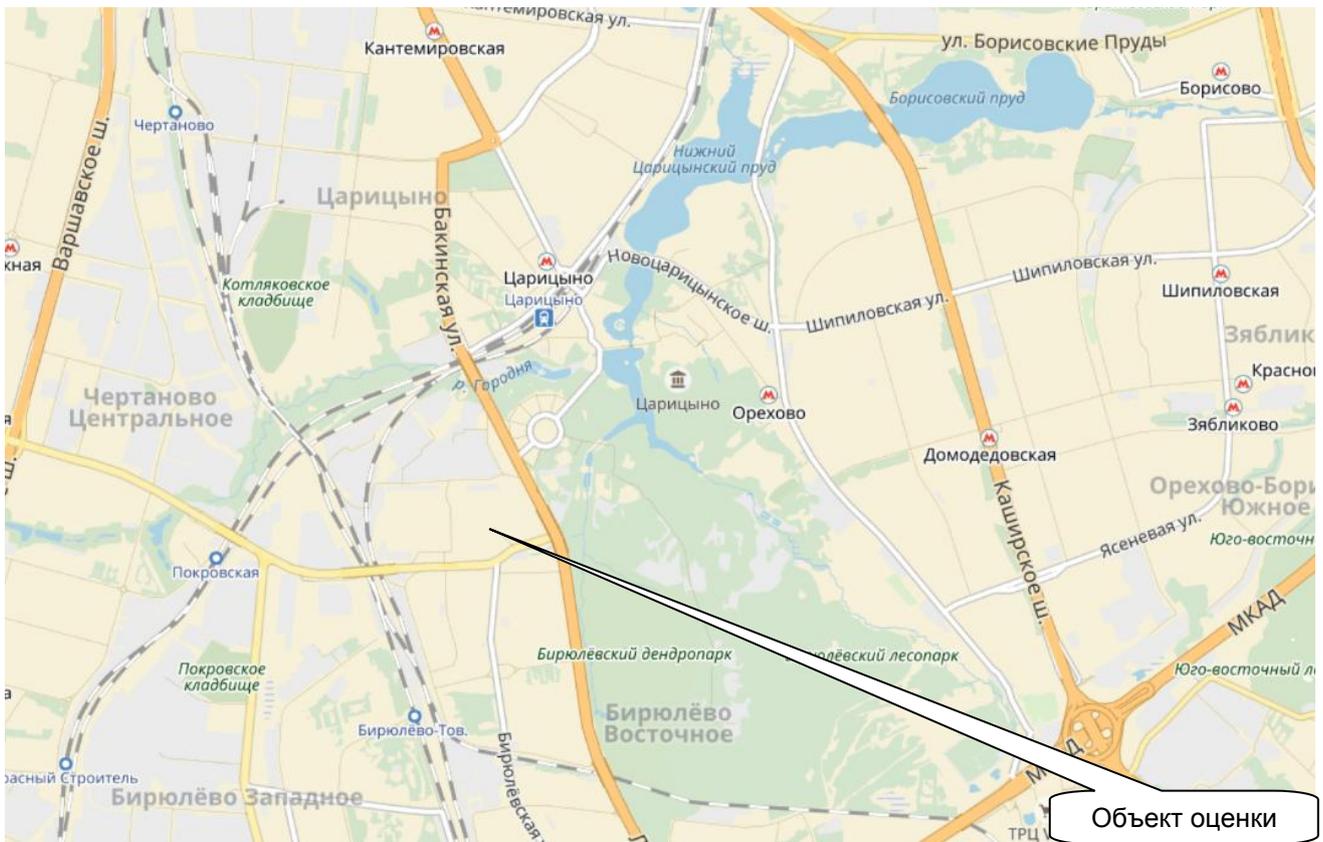
Объект оценки расположен в Южном административном округе г. Москвы, муниципальный округ «Бирюлево восточное».

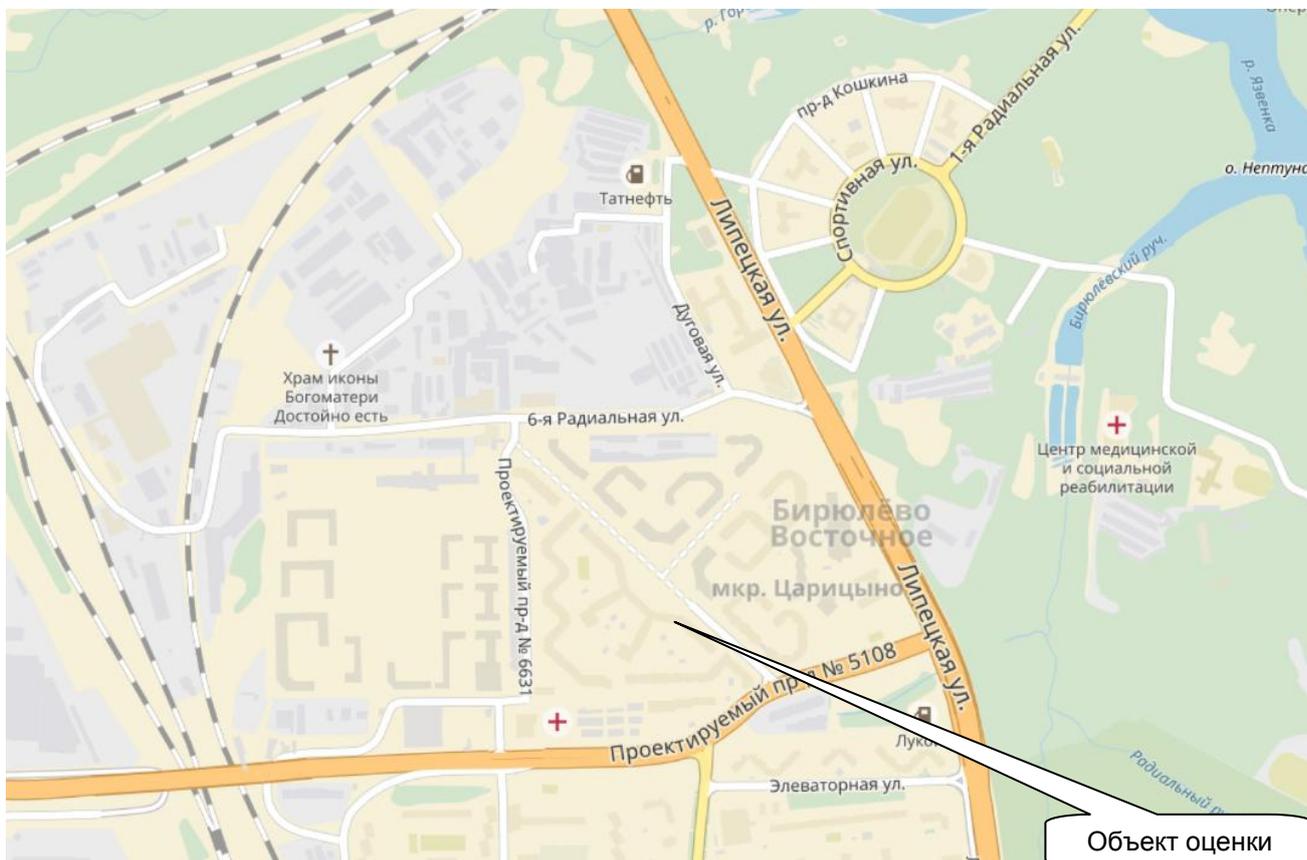
Окружение – жилая и административная типы застройки, преобладающий тип застройки – жилая.

Расположение объекта оценки можно охарактеризовать, как достаточно удобное для данного типа коммерческой недвижимости, на первой линии домов по ул. 6-я Радиальная, где аналогичные объекты пользуются спросом.

С иллюстрацией, отражающей расположение объекта оценки и прилегающего района на карте Москвы, пользователь отчёта может ознакомиться ниже.

Местоположение объекта оценки на карте Москвы.





ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Подъезд автотранспортом к объекту оценки осуществляется по 6-й Радиальной улице.

Станция метро «Царицыно» располагается на расстоянии 15-ти минут ходьбы от объекта оценки.

При общей характеристике доступности объекта оценки, с точки зрения потребителей, оценщик (оценщики) исходил из того, что офисные помещения посещаются как с использованием автотранспорта, так и пешком. Объект оценки не сложно найти, поэтому доступность объекта оценки можно охарактеризовать как достаточно удобную.

ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В районе объекта оценки располагаются: офисные здания, магазины, школа, детский сад, почта, предприятия службы быта. Инфраструктуру района можно охарактеризовать как высоко развитую, отсутствуют препятствия для нормального функционирования офисных помещений.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РАЙОНА (СУБЪЕКТИВНАЯ ОЦЕНКА)

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

8. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

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

В общем случае анализ НЭИ проводится в два этапа:

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

Такой подход позволяет определить целесообразность сохранения имеющихся улучшений земельного участка.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ НАИЛУЧШЕГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Объект оценки представляет собой нежилое помещение офисного назначения расположенное на первом этаже жилого дома.

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

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМЕРНОСТЬ

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

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Оценщик (оценщики) не обнаружил никаких дефектов, физических ограничений и отклонений, препятствующих его указанному использованию, что позволяет сделать вывод наличия физической возможности использовать объект оценки под офисные цели.

ФИНАНСОВАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Перепрофилирование объекта оценки под иной вариант использования, отличный от текущего, повлечёт за собой дополнительные существенные затраты, выгода от которых без подробного анализа, под которым оценщик (оценщики) понимает детально проработанный и всесторонне обоснованный проект альтернативного использования объекта оценки, не является очевидной. На этом основании оценщик сделал вывод о соответствии текущего использования объекта оценки данному критерию, как наименее затратному и, следовательно, наиболее финансово осуществимому.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ МАКСИМАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

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

ВЫВОД

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

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

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал в себя выполнение следующих работ:

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

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

Изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки.

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

Составление и написание отчета об оценке.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

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

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Совокупность методов оценки, объединенных общими методологическими принципами.

МЕТОД ОЦЕНКИ

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

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

Выбор метода

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

² Там же.

характеристик и назначения (возможного использования). Руководствуясь указанным выше критериями, из общего числа представленных на рынке объектов - аналогов оценщик выбрал и включил в свои расчеты необходимое и достаточное количество объектов - аналогов. Исключив из расчётов совпадающие характеристики, оценивалось влияние только тех параметров, по которым у объекта оценки и объектов - аналогов были незначительные отличия. Эти отличия учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнении цен объектов - аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Понижающая корректировка вносилась, если по данному показателю объект - аналог превосходил объект оценки с точки зрения рыночных предпочтений, а повышающая - если по данному показателю объект - аналог ему уступал. Величина корректировки определялась экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта - аналога.

Величина стоимости

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

По результатам проведённого расчёта оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что величина стоимости объекта оценки, определённая с помощью сравнительного подхода, составляет 19 549 758 рублей.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

Ставка дисконтирования

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

Коэффициент капитализации

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

Выбор метода

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

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

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

Допущения и предпосылки

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

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

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

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

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

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

При расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

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

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$PV = NOI / i$$

где:

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки с использованием метода прямой капитализации

Применение метода прямой капитализации заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Определение величины арендной платы для объекта оценки.

Определение величины потерь при сборе арендной платы.

Определение величины потенциального и действительного валового дохода.

Учет операционных расходов.

Определение величины чистого операционного дохода.

Расчет ставки капитализации.

Вывод стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Величина стоимости

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

По результатам проведённого расчёта оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что величина стоимости объекта оценки, определённая с помощью доходного подхода, составляет 11 675 112 рублей.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В 2017 ГОДУ

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажируоборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2 %), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8 %) к 1 кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объем производства руды в полтора раза, объем обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объем производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2 % (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топочного (92,3%). Объемы нефти поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8 %, производство дизельного топлива выросло на 1,3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8 % (при это в марте 2017 г. рост составил 15,7%), что связано в основном с сокращением в феврале 2017 г. к февралю 2016 г. производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (на 40,4 %). При этом в I квартале 2017 г. производство вагонов грузовых магистральных широкой колеи увеличилось к I кварталу 2016 г. в 2,3 раза, производство вертолетов – в 2,3 раза, что позволяет прогнозировать темп роста производства прочих транспортных средств и оборудования в 2017 году – 3,3 процента.

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНВЕСТИЦИЙ В МОСКВЕ

Несмотря на затянувшийся кризис и неустойчивую экономическую ситуацию в стране на рынке земли и инвестиций Московского региона в течение 2016 г. наблюдалась высокая активность среди ведущих игроков рынка жилой недвижимости. В течение рассматриваемого периода было заключено 10 знаковых инвестиционных сделок по купле-продаже земельных участков, расположенных в границах старой Москвы. Суммарная площадь проданных участков составляет чуть более 33 га. При этом общая площадь проектов, планируемых к реализации, составляет порядка 1,2 млн кв. м. Наибольшее количество сделок (7 из 10) было заключено по земельным участкам, расположенным в наиболее престижных с точки зрения локации административных округах таких, как ЦАО, САО и ЗАО. Примечательным является то, что перспективные площадки предполагают реализацию проектов во всех сегментах – от элитного до комфорт-класса, что свидетельствует о том, что рынок недвижимости

в целом не стоит на месте. Однако по суммарному объему площадей следует, что наибольшее количество квадратных метров будет сконцентрировано в комфорт-классе (порядка 50%). Что касается формата будущей застройки, то в наибольшем количестве перспективных проектов к реализации будут предлагаться квартиры. Тенденция освоения масштабных промышленных территорий остается в тренде. Так, реализация проекта «Сити Парк», расположенного на Мантулинской улице, предполагает освоение территории бывшего Краснопресненского сахарорафинадного завода, проект на улице Черняховского – это бывший «Завод железобетонных изделий №23», а проект на Хорошевском шоссе – бывший «Хладокомбинат №7». Также стоит отметить усиление тенденции выхода на рынок «старой» Москвы игроков, которые в прошлом были ориентированы исключительно на подмосковные проекты. К их числу относится и Sezar Group, которая приобрела проект апарт-комплекса на Нижней Масловке. В течение 2016 г. наибольшее количество сделок по реализации своих земельных активов провела компания «Ведис Групп», реализовав 3 свои площадки. Компания ПИК усилила свои позиции в сегменте массового жилья, продав площадку под строительство премиального проекта и купив под реализацию проекта комфорт-класса.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 1 КВАРТАЛА 2017 ГОДА

Классификация офисов

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

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

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

Офисы класса В – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса А. Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса А после 5 – 7

лет эксплуатации. В некоторых классификациях офисных центров разработчики ещё добавляют подклассы В+ и В-. Делается это, прежде всего, для того, чтобы классифицировать здания, которые по каким-то незначительным параметрам превосходят класс В или не дотягивают до него. Московский класс В не претендует на звание бизнес-центров, но отвечает стандартам западных офисов, чем привлекателен как для иностранных, так и для богатых российских компаний. Также к этой категории офисов можно отнести реконструированные и переоборудованные старинные особняки.

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

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

Офисный рынок Москвы

Согласно отчету CBRE, на офисном рынке Москвы в I квартале 2017 года произошли заметные изменения. Объем новых сделок покупки и аренды офисов под собственное использование составил 239 000 кв.м, что на 45% больше значения в аналогичном периоде прошлого года и на 66% выше показателя I квартала 2015 года. Т.е. в I квартале 2017 года спрос на офисном рынке столицы увеличился в 1,5 раза.

Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE в России, комментирует: «Спрос на офисную недвижимость продолжает постепенно восстанавливаться. Тенденция увеличения объема новых сделок, которая стала проявляться во второй половине прошлого года, сохранилась и в I квартале 2017 года. Объем арендованных и приобретенных под собственное использование площадей в I квартале 2017 года значительно превзошел значения аналогичных периодов двух предыдущих лет. Помимо увеличения спроса происходит и преобразование его структуры. Объем сделок по продлению и пересмотру условий аренды сократился до докризисного уровня, а новые заключаемые на рынке сделки носят рыночный характер. Улучшению конъюнктуры рынка способствует и снижающаяся доля свободных площадей. При этом, вакантное предложение больших площадей в сегменте класса «А», объем которого сократился на 35% в 2016 году, за три месяца этого года снизилось еще на 5%».

Начало 2017 года, как и окончание прошлого года, ознаменовалось рекордно низким объемом прироста предложения. Новый минимум обусловлен переносом сроков ввода многих объектов, строительство которых находится в высокой стадии готовности. В I квартале 2017 года были введены в эксплуатацию бизнес-центр «Дубровка Плаза» и новые отреконструированные строения в БЦ «Большевик Фаза I», суммарная офисная площадь которых составляет порядка 21 100 кв.м.

Объем введенных офисных площадей в Москве

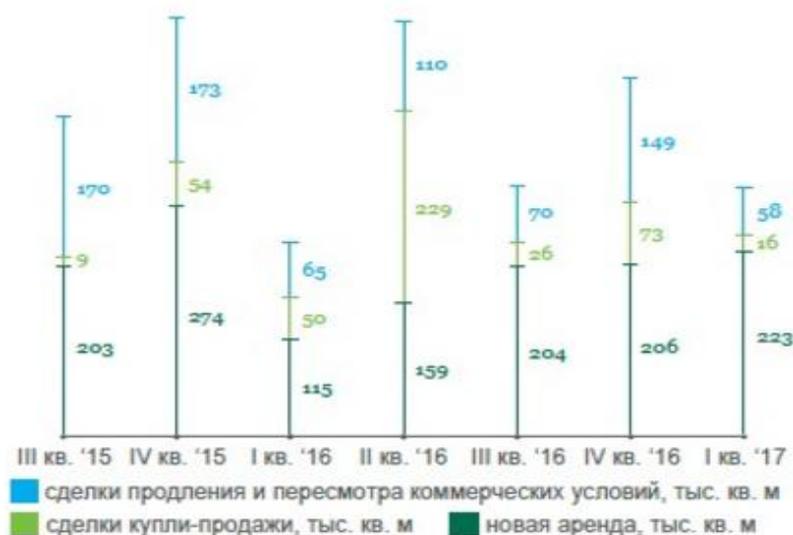


Исходя из планов девелоперов, в 2017 году рынок офисной недвижимости Москвы должен пополниться 500 000 кв.м нового предложения. Половина этого объема ожидается к вводу в эксплуатацию в первом полугодии. Во II квартале 2017 года запланирован ввод бизнес-центров «Деловой квартал Неполис», «Оазис», «Фили Град» (фаза II) и других.

Рынок офисной недвижимости в I квартале 2017 года практически не почувствовал сезонного спада активности. Объем сделок новой аренды и покупки под собственное использование составил 239 000 кв.м, что на 45% больше значения в аналогичном периоде прошлого года и на 66% выше показателя в I квартале 2015 года.

Объем сделок по продлению и пересмотру коммерческих условий в I квартале 2017 года снизился до минимального уровня за последние два года. В структуре всех сделок его доля составила 19%. Таким образом, в I квартале была достигнута нормальная для рынка пропорция между новыми сделками аренды и покупки и сделками по продлению и пересмотру условий.

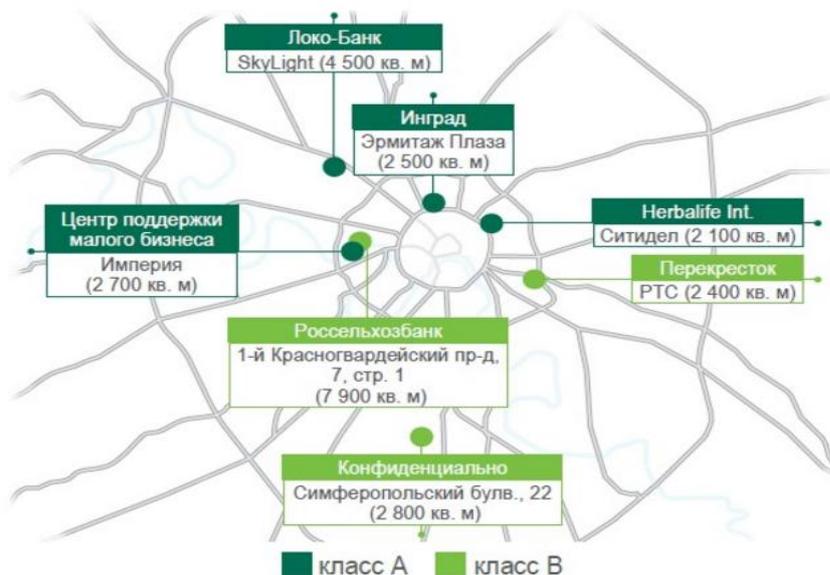
Распределение объема сделок по типам



Сделки по аренде офисных помещений доминировали в структуре спроса в январе-марте 2017 года. За счёт них было сформировано 97% совокупного объема новых сделок. Всего в этот период было арендовано 223 000 кв.м. При этом, как арендаторы, так и покупатели в I квартале отдавали большее предпочтение офисным помещениям класса «В». На этот сегмент пришлось 69% объема новых сделок.

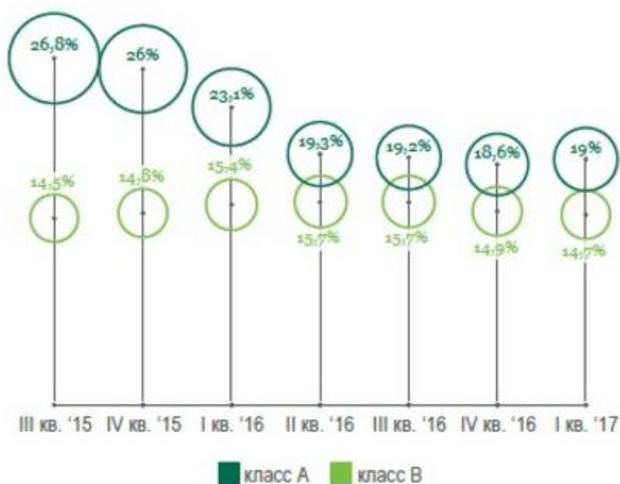
В территориальной структуре новых сделок ключевыми стали зоны между ТТК и МКАД и между Садовым кольцом и ТТК. Доля сделок в зоне между ТТК и МКАД составила 41% (на 9 п.п. выше показателя I квартала 2016 года) или 97 800 кв.м арендованных и приобретенных площадей. Одной из крупнейших сделок в этой зоне является покупка компанией «Локо-Банк» 4 500 кв.м в бизнес-центре класса «А» SkyLight. На офисные здания, расположенные между Садовым кольцом и ТТК, пришлось еще 37% объема новых сделок, что на 20 п.п. выше значения в I квартале 2016 года. Крупной сделкой в этой зоне была покупка Россельхозбанком офисного здания в 1-м Красногвардейском проезде.

Крупные сделки, совершенные в I квартале 2017 года

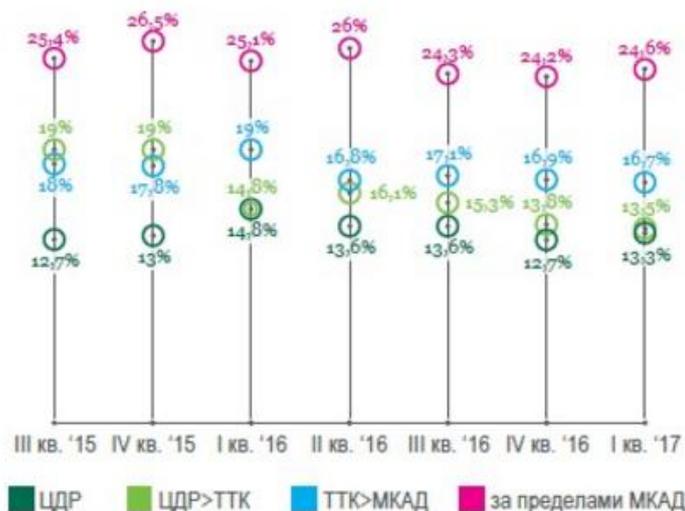


Доля свободных офисных площадей незначительно снизилась в целом на рынке с 15,9% на конец прошлого года до 15,8% по итогам I квартала 2017 года. В сегменте класса «А» вакансия составляет 19%, что на 0,4 п.п. выше значения в IV квартале. В сегменте класса «В» доля свободных офисных площадей напротив снизилась на 0,2 п.п. до 14,7%.

Доля свободных офисных площадей в столице по классам



Доля свободных офисных площадей в Москве по расположению



В бизнес-центрах «Москва-Сити» постепенно сокращается объем свободных офисных площадей. На конец I квартала площадь вакантных помещений составила около 142 000 кв.м, что на 10% меньше экспонируемого объема в I квартале 2016 года и на 55% ниже значения этого показателя в I квартале 2015 года. Доля свободных площадей по итогам I квартала 2017 года изменилась с 16% до 15,6%.

Ставки аренды на офисные помещения сохранились на уровне конца 2016 года. В бизнес-центрах класса «А Прайм» запрашиваемые ставки составляют 750-850 долларов за кв.м в год. Средний диапазон ставок на помещения класса «А» составляет 18-30 тыс. рублей за кв.м в год, на помещения класса «В» – 12-21 тыс. рублей за кв.м в год. Все ставки указаны без учета эксплуатационных расходов и НДС.

Коммерческие условия аренды офисов в Москве

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

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

Долларовые договоры в 2016 году были заключены на 10% арендованных площадей. Подавляющее большинство собственников сохраняют номинирование ставки аренды в рублях.

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

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

Прогноз развития офисного рынка столицы в 2017 году

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

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

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

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

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

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

Источник информации: Обзор подготовлен специалистами компании CBRE

Выводы

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

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

Описание объекта оценки.

Таблица 11.1.

Объект оценки г. Москва, 6-я Радиальная, д. 5, корп. 3 м. «Царицыно»	
Общая площадь	145,1 кв.м.
Состояние помещений	Без отделки
Тип помещения	Помещение офисного назначения
Тип здания	Жилое здание
Этаж расположения	1-й этаж
Удаленность от станции метро	До 15 минут пешком
Местоположение	Южный административный округ, 1-я линия домов
Парковка	Стихийная
Дата оценки	Август 2017 г.

Характеристики объектов-аналогов.

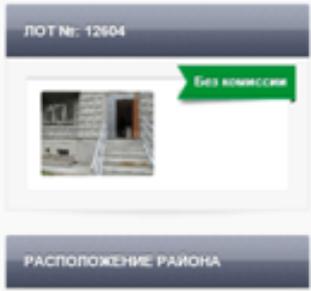
Таблица 11.2.

Объект-аналог №1 г. Москва, 6-я Радиальная, д. 3, корп. 10 м. «Царицыно»	
Общая площадь	135,0 кв.м.
Состояние помещений	Выполнена стандартная отделка, ремонт не требуется
Тип помещения	Помещение офисного назначения
Тип здания	Жилое здание
Этаж расположения	1-й этаж
Удаленность от станции метро	До 10 минут пешком
Местоположение	Южный административный округ, 1-я линия домов
Парковка	Стихийная
Цена предложения	25 000 000 руб. с НДС
Дата предложения	Август 2017 г.
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/162877910/ тел. 8-903-130-98-67, представитель собственника

Таблица 11.3.

Объект-аналог №2 г. Москва, ул. Бехтерева, д. 41, корп. 1 м. «Царицыно»	
Общая площадь	216,9 кв.м.
Состояние помещений	Выполнена стандартная отделка, ремонт не требуется
Тип помещения	Помещение свободного назначения
Тип здания	Жилое здание
Этаж расположения	1-й этаж
Удаленность от станции метро	До 15 минут пешком
Местоположение	Южный административный округ, 1-я линия домов
Парковка	Стихийная
Цена предложения	42 000 000 руб. с НДС
Дата предложения	Август 2017 г.
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/151192912/ тел. 8-926-880-54-34, представитель собственника

Таблица 11.4.

Объект-аналог №3 г. Москва, 6-я Радиальная, д. 5, корп. 3 м. «Царицыно»	
Общая площадь	220,0 кв.м.
Состояние помещений	Выполнена стандартная отделка, ремонт не требуется
Тип помещения	Помещение свободного назначения
Тип здания	Жилое здание
Этаж расположения	1-й этаж
Удаленность от станции метро	До 15 минут пешком
Местоположение	Южный административный округ, 1-я линия домов
Парковка	Стихийная
Цена предложения	42 000 000 руб. с НДС
Дата предложения	Август 2017 г.
Источник	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=12604 тел. 8-495-369-33-49, представитель собственника

Определение стоимости 1 кв.м. помещений объекта оценки.

Таблица 11.5.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.	-	25 000 000	42 000 000	42 000 000
Цена предложения	руб./кв.м	-	185 185	193 638	190 909
Корректировка на торг	%	-	- 10,2	- 10,2	- 10,2
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	166 296	173 887	171 436
Общая площадь	кв.м	145,1	135,0	216,9	220,0
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	166 296	173 887	171 436
Удаленность от станции метро	мин.	15 минуты пешком	До 10 минут пешком	До 15 минут пешком	До 10 минут пешком
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	166 296	173 887	171 436
Местоположение	-	ЮАО, 1-я линия домов	ЮАО, 1-я линия домов	ЮАО, 1-я линия домов	ЮАО, 1-я линия домов
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	166 296	173 887	171 436
Состояние помещений	-	Без отделки	Стандартная отделка, ремонт не требуется	Стандартная отделка, ремонт не требуется	Стандартная отделка, ремонт не требуется
Корректировка	%	-	- 21,0	- 21,0	- 21,0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	131 374	137 370	135 435
Этаж расположения помещения в здании	этаж-	1	1	1	1
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	131 374	137 370	135 435
Парковка	-	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	131 374	137 370	135 435
Тип помещения	-	Офисные помещения	Офисные помещения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	131 374	137 370	135 435
Весовая доля	-	-	0,33	0,33	0,34
Средневзвешенная цена	руб. /кв.м	134 733			

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические.

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

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

Передаваемые права

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

Финансовые условия

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Дата оценки и дата предложений по объектам-аналогам актуальны на дату оценки (август 2017 г.). Корректировка не требуется.

Тип помещения

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, являются помещениями офисного или свободного назначения. Корректировка не требуется.

Удаленность от станции метро

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на расстоянии до 10-15 минут пешком от станций метро. Корректировка не требуется.

Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находится в Южном административном округе и равноудалены от центра города. Корректировка не требуется.

Парковка

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

Тип здания

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в первых этажах жилых зданий. Корректировка не требуется.

Общая площадь

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

Корректировка на общую площадь принимается на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.1. Корректировка на площадь для объектов-аналогов представлена в Таблице 11.6.

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	

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

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

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

Торг

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

Корректировка на торг принималась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 9, подраздел. 9.1.1. Данные исследования представлены в Таблице 11.7.

Таблица 11.7

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%

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

Состояние помещений

Объект оценки не имеет внутренней отделки помещений. Объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, выполнена стандартная отделка помещений, ремонт не требуется.

Корректировка на состояние помещений принималась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов.

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

Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.7. Корректировка на состояние отделки для объектов-аналогов представлена в Таблице 11.8.

Таблице 11.8.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Для объектов-аналогов принимается значение корректировки на наличие внутренней отделки в размере – 21,0%.

В результате проведенного анализа, оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости объекта оценки составляет 131 374 – 137 370 руб. / кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость 1 кв.м. объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 134 733 руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом, составит: 134 733 руб./кв.м. x 145,1 кв.м. = 19 549 758 руб.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

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

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

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

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

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

Описание объекта оценки.

Таблица 12.1

Объект оценки г. Москва, 6-я Радиальная ул., д. 5, корп. 3 м. «Царицыно»	
Общая площадь	145,1 кв.м
Состояние помещений	Без отделки
Тип помещения	Помещение офисного назначения
Удаленность от станции метро	До 15 минут пешком
Местоположение	Южный административный округ, 1-я линия домов
Тип здания	Жилое здание
Этаж расположения	1-й этаж
Парковка	Стихийная
Дата оценки	Август 2017 г.

Характеристики объектов-аналогов.

Таблица 12.2.

Объект-аналог №1 г. Москва, 6-я Радиальная ул., д. 3, корп. 2 м. «Царицыно»	
Общая площадь	61,0 кв.м
Состояние помещений	Без отделки
Тип помещения	Помещение свободного назначения
Удаленность от станции метро	До 15 минут пешком
Местоположение	Южный административный округ, 1-я линия домов
Тип здания	Жилое здание
Этаж расположения	1-й этаж
Парковка	Стихийная
Цена предложения	18 000 руб. с НДС, за кв.м в год
Дата предложения	Август 2017 г.
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/157916706/ тел. 8-495-646-35-33, представитель собственника

Таблица 12.3.

Объект-аналог №2 г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22, корп. 1 м. «Правская»	
Общая площадь	71,3 кв.м
Состояние помещений	Без отделки
Тип помещения	Помещение свободного назначения
Удаленность от станции метро	До 15 минут пешком
Местоположение	Южный административный округ, 1-я линия домов
Тип здания	Жилое здание
Этаж расположения	1-й этаж
Парковка	Стихийная
Цена предложения	17 700 руб. с НДС, за кв.м в год
Дата предложения	Август 2017 г.
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/163991031/ тел. 8-916-525-30-07, представитель собственника

Таблица 12.4.

Объект-аналог №3 г. Москва, 6-я Радиальная ул., д. 5, корп. 2 м. «Царицыно»	
Общая площадь	84,0 кв.м
Состояние помещений	Без отделки
Тип помещения	Помещение свободного назначения
Удаленность от станции метро	До 15 минут пешком
Местоположение	Южный административный округ, 1-я линия домов
Тип здания	Жилое здание
Этаж расположения	1-й этаж
Парковка	Стихийная
Цена предложения	19 143 руб. с НДС, за кв.м в год
Дата предложения	Август 2017 г.
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/163824780/ тел. 8-495-782-53-64, представитель собственника

Определение стоимости годовой арендной платы за единицу площади объекта оценки.

Таблица 12.5.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка предложения	руб./кв.м в год	-	18 000	17 700	19 143
Общая площадь	кв.м	145,1	61,0	71,3	84,0
Корректировка	%	-	- 6,0	- 6,0	- 6,0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	16 920	16 638	17 994
Корректировка на торг	%	-	- 8,4	- 8,4	- 8,4
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	15 499	15 240	16 483
Удаленность от станции метро	мин	До 15 минут пешком	До 15 минут пешком	До 15 минут пешком	До 15 минут пешком
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	15 499	15 240	16 483
Местоположение	-	ЮАО, 1-я линия домов	ЮАО, 1-я линия домов	ЮАО, 1-я линия домов	ЮАО, 1-я линия домов
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	15 499	15 240	16 483
Состояние помещений	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	С отделкой
Корректировка	%	-	0	0	- 22,0
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	15 499	15 240	12 857
Тип помещения	-	Офисное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м в год	-	15 499	15 240	12 857
Весовая доля	-	-	0,40	0,40	0,20
Средневзвешенная арендная ставка	руб./кв.м в год	14 867			

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические.

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

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

Финансовые условия

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Дата оценки и дата предложений по объектам-аналогам актуальны на дату оценки (август 2017 г.).

Корректировка не требуется.

Тип помещения

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, являются помещениями офисного и свободного назначения.

Корректировка не требуется.

Удаленность от станции метро

Объект оценки и все объекты-аналоги равноудалены от станции метро (до 15 минут пешком).

Корректировка не требуется.

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Южном административном округе, 1-я линия домов по улице. Корректировка не требуется.

Этаж расположения

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся на 1-х этажах жилых зданий. Корректировка не требуется.

Парковка

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

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

Перед внесением корректировок оценщик обзвонил несколько ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», «Миан» и др.) и под видом покупателя⁶ провел беседы с их представителями на предмет зависимости величины арендной ставки недвижимости от того или иного показателя или параметра.

Общая площадь

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

Корректировка на общую площадь принималась оценщиком на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний

⁶ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении Оценщика в агентство недвижимости под видом «потенциального покупателя или продавца», который общался с ответившим на звонок представителем агентства недвижимости.

Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.1. Корректировка на общую площадь для объектов-аналогов приведена в Таблице 12.6.

Таблица 12.6

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

Корректировка на разницу площадей объекта оценки и всех объектов-аналогов составит -6,0%.

Торг

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

Корректировка на торг принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 9, подраздел. 9.1.1. Данные исследования представлены в Таблице 12.7.

Таблица 12.7.

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

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

Состояние помещений

Объект оценки не имеет внутренней отделки помещений. Объект-аналог №3 находятся в хорошем состоянии, выполнена стандартная отделка помещений, ремонт не требуется.

Корректировка на состояние помещений принималась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.7. Корректировка на состояние отделки для объектов-аналогов представлена в Таблице 12.8.

Таблице 12.8.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

Для объекта-аналога №3 принимается значение корректировки на наличие внутренней отделки в размере – 22,0%.

В результате проведенного анализа, оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости годовой арендной платы помещений объекта оценки составляет 12 857 – 15 499 руб./кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость годовой арендной платы за единицу площади (1 кв.м.) помещений объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 14 867 руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИН ПОТЕНЦИАЛЬНОГО И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Общая площадь офисной части объекта оценки составляет 145,1 кв.м. Потенциально сдаваемая в аренду площадь объекта оценки принята равной 145,1 кв.м.

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

Коэффициент недозагрузки определяется по формуле:

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

В данном случае будет присутствовать недозагрузка, связанная с поиском арендаторов на объект оценки. Срок поиска арендаторов на помещения, аналогичные объекту оценки, может составлять на рынке недвижимости Москвы, в настоящее время, порядка 1-3 месяцев (по данным представителей агентств недвижимости⁷). Договора аренды помещений на рынке недвижимости Москвы носят как наиболее распространенный долгосрочный (от 3-х лет) период, так и краткосрочный период. Для целей настоящего отчета принимается наиболее распространенный на рынке недвижимости долгосрочный период (3 года или 36 мес.). Таким образом, исходные данные для расчета коэффициента недозагрузки составят: доля вакантных площадей – 1 (во время поиска арендатора вся площадь вакантна); количество периодов, в течение которого площадь вакантна – 2 месяца (исходя из срока поиска арендатора); общее число периодов – 38 мес. (2 мес. + 36 мес.).

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

⁷ ООО «Октава-Недвижимость», тел. (495) 730-52-28, АН «Инком-недвижимость», тел. (495) 363-10-10, АН «Дружба», тел. (495) 933-50-50.

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

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

Расчет структуры доходов объекта оценки приведен в Таблице 12.9.

Структура доходов от эксплуатации.

Таблица 12.9.

Наименование	Потенциаль-но сдава-емая пло-щадь, кв.м.	Рыночная арендная ставка, руб. за кв.м в год	Потенциаль-ный валовой доход, рублей	Козф-фициент недо-загрузки	Козф-фициент недо-сбора платежей	Действитель-ный валовой доход, рублей
Объект оценки	145,1	14 867	2 157 202	0,95	1,0	2 049 342

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

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

Операционные расходы по объекту оценки приняты Оценщиком на основании данных представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №16), 2015. Под редакцией Е.Е.Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки», раздел 1, подраздел 1.6, таблица 1.6.1, стр. 19 и даны в Таблице 12.10.

Таблица 12.10

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1.	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	5 820	4 790	2 570
	Эксплуатационные расходы	3 880	3 180	1 995
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 230	5 790	4 630
	Эксплуатационные расходы	5 060	3 970	2 980
1.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 130	1 940	1 390
	Эксплуатационные расходы	1 830	1 290	910
2.	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	5 140	4 470	2 960
	Эксплуатационные расходы	3 650	3 160	2 060
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	5 860	4 780	3 710
	Эксплуатационные расходы	4 700	3 030	2 420
2.3.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 780	1 470	1090
	Эксплуатационные расходы	1 390	1 090	740
3.	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 260 – 1 810	980 - 1 690	740 – 1 380

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 16 - 20% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение, ориентировочно, составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Данные по операционным расходам для объекта оценки составят 4 790 руб./кв.м. в год. Операционные расходы по объекту оценки составят: $4 790 \text{ руб./кв.м. в год.} \times 145,1 \text{ кв.м} = 695 029 \text{ руб. в год.}$

Определение чистого операционного дохода от эксплуатации объекта оценки дано в Таблице 12.11.

Наименование	Действительный валовой доход, руб. в год	Операционные расходы, руб. в год	Чистый операционный доход, руб. в год
Объект оценки	2 049 342	695 029	1 354 313

РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

При расчете ставки капитализации для объекта оценки оценщик в качестве расчетной величины приняли значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов. Ставка капитализации была определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 7, подраздел. 7.4. Данные исследования представлены в Таблице 12.12.

Таблица 12.12

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

Таким образом, ставка капитализации для объекта оценки составляет 11,6%.

РАСЧЕТ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В результате сделанных вычислений текущая стоимость объекта оценки составляет:

$$PV = 1\,354\,313 / 0,116 = 11\,675\,112 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода, составляет 11 675 112 рублей.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

1 – равная важность

3 – умеренное превосходство одного над другим

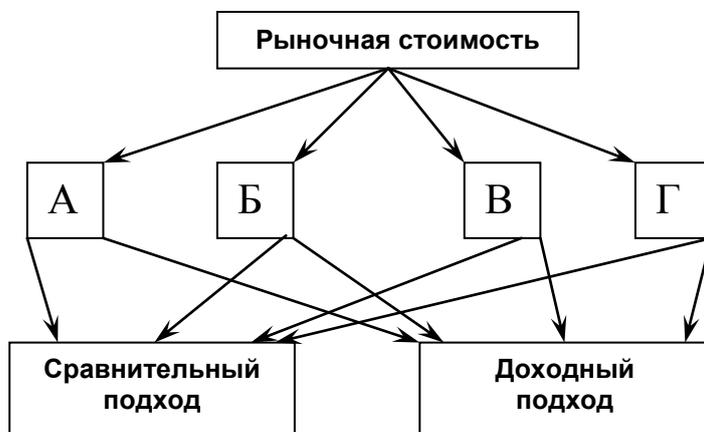
7 – значительное превосходство

9 – очень сильное превосходство

2,4,6,8 – промежуточные значения

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

1. Проблема согласования результатов в виде иерархии



где, верхний уровень – цель – определение рыночной стоимости;

Промежуточные уровни – критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца,

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

В – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания,

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

13.1. Построение матрицы сравнения и расчет значения приоритетов критериев

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

13.2. Сравнение результатов, полученных затратным (З), сравнительным (С) и доходным (Д) подходами по каждому критерию согласования

13.2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца (K1)

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	2,000	1,414	0,667
2	Доходный	1,000	0,500	0,707	0,333
Сумма		2,000	2,500	2,121	1,000

13.2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (K2)

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	2,000	1,414	0,586
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,414
Сумма		2,000	3,000	2,414	1,000

13.2.3. Способность параметров учитывать характер и специфические особенности объекта (K3)

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	3,000	1,732	0,634
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,366
Сумма		2,000	4,000	2,732	1,000

13.2.4. Возможность учета влияния на стоимость объекта внешних факторов (K4)

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

13.3. Определение итогового значения весов каждого подхода

Подход к оценке	Критерий 1	Критерий 2	Критерий 3	Критерий 4	Итоговое значение весов для каждого подхода
Сравнительный	0,667	0,586	0,634	0,691	0,6444
Доходный	0,333	0,414	0,366	0,309	0,3556
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

13.4. Согласование результатов оценки

Подход к оценке, показатель	Сравнительный подход	Доходный подход
Результаты подходов, рублей	19 549 758	11 675 112
Весовая доля, %	64,44	35,56
Рыночная стоимость, рублей	16 749 534	

14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

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

Таким образом, расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, составляет 16 749 534* рубля.

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

ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом математического округления, составляет 16 750 000* (Шестнадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей.

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

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



Дробитько Владимир Викторович
Оценщик ООО «СТК», член СМАО
т. (495) 786-25-53



15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ

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

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

ИСТОЧНИКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Выписка из ЕГРП на помещение от 01.11.2016 г.
2. Технический план помещения от 29 февраля 2016 г.
3. Фотографии объекта оценки.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении №1.

Документы на объект оценки представлены в Приложении №3.

ИСТОЧНИКИ ВНЕШНЕЙ ПО ОТНОШЕНИЮ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

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

- Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон. Учебное пособие / Перевод с английского. РИО Мособлупрополиграфиздат. - М, 1994.

- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Учебное пособие / Ордуэй Н., Фридман Д. - М. Дело, 1995.
 - Оценка стоимости недвижимости. Иванова Е.Н / Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. - М., 2007.
 - Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008.
 - Справочник оценщика недвижимости - 2016. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.
 - Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №16). / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е.Яскевича, - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015.
- Пользователь Отчета может ознакомиться с информацией, полученной Оценщиком (Оценщиками) из данных источников, воспользовавшись адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.
- Обзор Основных тенденций социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 г., Обзор рынка офисной недвижимости Московского региона, подготовленные оценщиками ООО «СТК», представлены в Разделе 10.

ИСТОЧНИКИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ

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

- Данные источники не использовались.

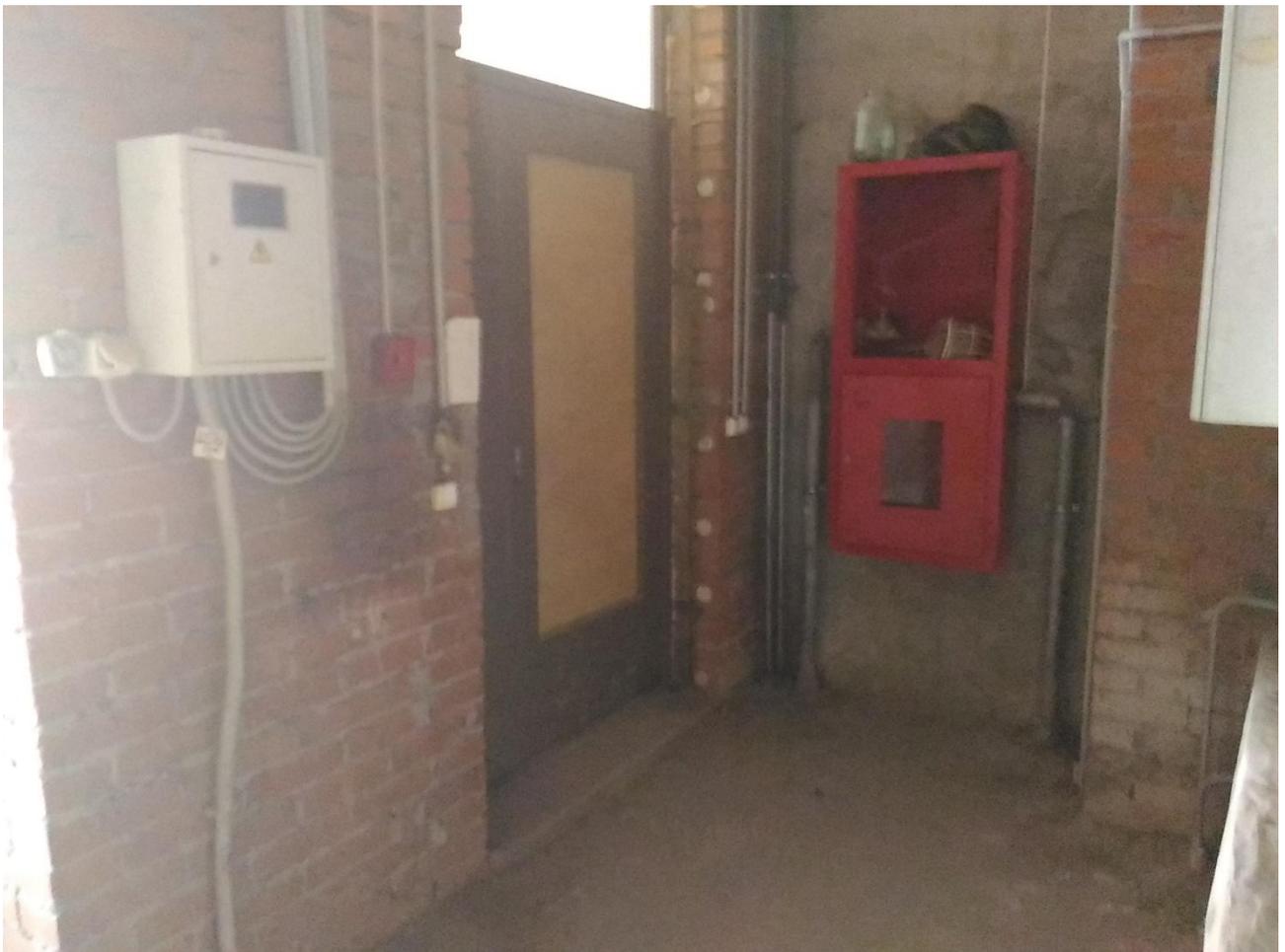
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотография здания, в котором расположен объект оценки



Фотографии объекта оценки







ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ООО «СТК»



ПОЛИС № 0780R/776/80057/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ООО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/80057/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Современные Технологии Консалтинга»

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

ИНН 7713201023 Резидент

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей

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

Франшиза: отсутствует

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" января 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "31" декабря 2017 г. включительно.

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

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

Доверенность № 496/14 от 08.12.15

г. Москва 01.12.2016г.



ПОЛИС № 0780R/776/80058/6

Историей Полиса выдан Страхователем - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя о подтверждении условий Договора обязательного страхования ответственности владельца при осуществлении авиационной деятельности № 0780R/776/80058/6 (далее - Договор страхования), вытекающей из статьи 1079 Гражданского кодекса Российской Федерации, с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2005, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что ознакомлен с Правилами, описанными в нем и одобряет их выполнение.

Страхователь: оценка Поздняков Александр Петрович

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

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском неисполнения обязательств (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, интеллектуальной собственности на основании закона и (или) иного законодательства;

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском неисполнения потребителем (убытки в иных расходах Страхователя, в связи с заключением ему потребителем (исками, претензиями) и возмещением вреда, риск которого возмещается за причинение которого возмещается по Договору страхования;

Страховой случай: с учетом всех изложенных обстоятельств и исключений, произошедшая вследствие Договора и Правил страхования - результативная деятельность и действия под руководством оценщика (оценщиков) (далее - Страхователь) при осуществлении своей деятельности (исполнении) оценщика в результате оказания потребителем (убытки в иных расходах Страхователя) услуги, связанной с предоставлением оценок, экспертных и иных подобных результатов деятельности, деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

Страховым случаем также является неисполнение потребителем (убытки в иных расходах Страхователя, связанные с заключением ему потребителем (исками, претензиями) и возмещением вреда, риск которого возмещается за причинение которого возмещается по Договору страхования, при условии что:

- такие расходы потребителем возмещены потребителем от Страхователя;

- такие расходы потребителем с целью отменить требования (иск, претензия) и возмещения вреда или отменить размер возмещения;

Особенные условия: Действительность Страхователя, контролируемая на регулярные и специальные проверки органов государственной, муниципальной или иной власти;

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - на весь страховой случай, осуществляемый в течение срока действия Договора страхования;

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: отсутствует.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 05 часов 00 минут 31 января 2017 г. и действует до 23 часов 59 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

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

Стороны признают страховые случаи, если:

- Действие / бездействие оценщика, оказание оценщиком вреда, причиняемое в течение срока страхования оценщиком и Договором страхования;

- наличие взаимных претензий (включая взаимные претензии) между Действием / бездействием оценщика и вредом, а также взаимными претензиями (включая взаимные претензии) между Действием / бездействием оценщика и вредом;

- вред (иск, претензия) и возмещение вреда (убытки в иных расходах, которые подлежат возмещению Страхователем) в течение срока истечения действия возмещаемых обязательств Российской Федерации.

Страхователь: С. Шукшин

Договор № 0780R/776/80058/6

Страхователь:

А.П. Поздняков

Исте и дата выдачи полиса
г. Москва, 04 мая 2007 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

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

Объекты-аналоги

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162877910/>

Радиальная ул., 3к10 [Показать на карте](#)

Царицыно, 6 мин. пешком

25 000 000 руб.
185 186 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 903 130-98-67, +7 495 755-20-87 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	135 м²
Этаж:	1 из 9

О здании

Москва, Южный административный округ, 6-я Радиальная улица 3к10, м. Царицыно, продается ПСН, общ. пл. 135 кв.м., 1/9 этаж, Продается помещение в новом районе. Помещение и рекламу на фасаде видно издалека с дорог и пешеходных зон. Отдельный вход. Реклама. Все документы в порядке, помещение готово к продаже
iciand <https://www.cian.ru/sale/commercial/162877910/>

ДомЭль Недвижимость PRO
[Показать телефон](#)
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

РЕКЛАМА
Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зеленый м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.
Тел.: (495) 432-17-42

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151192912/>

своб. назнач.

Москва, район Царицыно, ул. Бехтерева, 41К1 [Показать на карте](#)

Кантемировская, 9 мин. пешком
Царицыно, 22 мин. пешком

42 000 000 руб.
193 638 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 880-54-34, +7 926 551-18-10

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	216,9 м²
Этаж:	1 из 9
Высота потолков:	3,70 м
Помещение:	занято
Специализация помещения:	кальянная, кафе/ресторан, продукты
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж **от 374 601 Р**
[В избранное](#)
* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

РЕКЛАМА
Земельные участки от А101.
15 км от МКАД. Уединенные места с хорошими видовыми характеристиками.

15 лет успешной работы! [Заказать обратный звонок](#) +7 (495) 369-01-55

АПЕКС НЕДВИЖИМОСТЬ Ведущий брокер на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Подмосковья [Заявка на подбор](#) 3268 проверенных объектов

АРЕНДА | ПРОДАЖА | ВЛАДЕЛЬЦАМ | О КОМПАНИИ | КОНТАКТЫ | Поиск по сайту

Главная > Продажа недвижимости в Московской области > Продажа помещения свободного назначения > Помещения м Кантемировская > Лот № 12604

Продажа помещения свободного назначения площадью 220 кв. м на ул Кантемировская м Кантемировская

ЛОТ №: 12604 **Без комиссии**

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЛОТ №: 12604

Возможное использование:	Свободное назначение Офисы
Операция:	Продажа
Площадь:	220 кв. м
Этаж:	1

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8 (495) 369-33-49 доб.225

[Сергей Вячеславович](#)
[Презентацию на почту](#)
[Заявка на просмотр](#)

ПОДПИСКА НА РАССЫЛКУ [Задайте вопрос, мы в онлайн!](#)

Местоположение

https://www.cian.ru/rent/commercial/157916706/

своб. назнач. [+ Просмотров: всего 362, за сегодня 0](#) [Top 3](#) вчера, 15:10

Москва, район Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 3к2 [Показать на карте](#)

91 500 руб. в месяц
18 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 646-35-33, +7 915 245-66-12 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	61 м ²
Этаж:	1 из 12

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	61 м ²

Сдаётся ПСН в мкрн. Царицино, заселенном жилон массиве. Первый этаж жилого дома. Помещение с черновым ремонтом, имеет залную



https://www.cian.ru/rent/commercial/163991031/

Москва, район Чертаново Центральное, ул. Красного Маяка, 22к1 [Показать на карте](#)
Празжская, 20 мин. пешком

89 125 руб. в месяц
15 000 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены

+7 916 525-30-07 [В избранное](#)
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

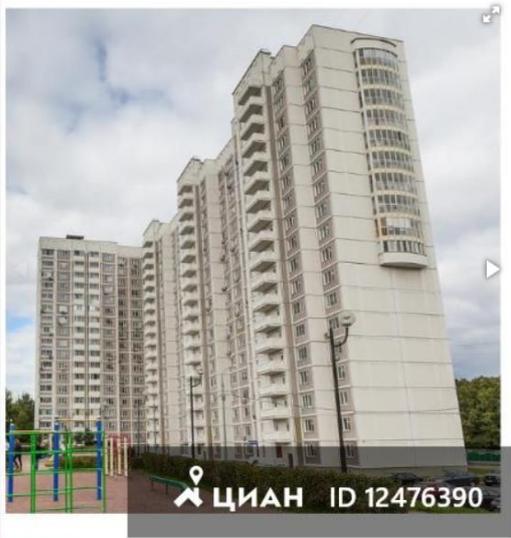
Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь:	71,3 м ²
Этаж:	1 из 18
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	другое
Состояние:	требуется косметический ремонт
Вход:	отдельный с улицы

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	17 655 м ²
Участок:	в собственности



ЦИАН ID 12476390

РЕКЛАМА
ПСН в ЖК «Дом на Садовой»
Коммерческие помещения свободного назначения в сданном доме от 7,4 млн руб. Путиловское ш. От 90 тыс.руб. за кв. м
Тел: (495) 401-79-91

https://www.cian.ru/rent/commercial/163824780/

Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Бирюлево Восточное > метро Царицыно > 6-я Радиальная улица

своб. назнач. + Просмотров: всего 14, за сегодня 1 [Платное](#) 24 сен, 18:40

Москва, район Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 5к2 [Показать на карте](#)
Царицыно,

134 000 руб. в месяц
19 143 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 782-53-64 [В избранное](#)
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь:	84 м ²
Этаж:	1 из 21

О здании

Тип здания:	жилой дом
-------------	-----------

Вашему вниманию, предлагаем помещение свободного назначения для вашего бизнеса! Зального типа с отделкой. Подробно по телефону! Номер объекта: 1/537110/4945
iciand https://www.cian.ru/rent/commercial/163824780/



ЦИАН ID 111163

Документы по объекту оценки



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« ____ » _____ 20 ____ г.

№ _____

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 01.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0010002:4724
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 145, 1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.6-я Радиальная, д.5, корп.3 Номера на поэтажном плане:этаж 1, помещение XLVII - комнаты с 1 по 5
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерное общество "СтарБанк", ИНН: 8905007462, ОГРН: 1028900000051
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77/012-77/012/012/2016-1747/1 от 01.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор № Ц-09-16/21-03 от 21.03.2011, дата регистрации 12.05.2011, №77-77-05/013/2011-202; Дополнительное соглашение №1 от 29.12.2012 к договору №Ц-09-16/21-03 от 21.03.2011 №1, дата регистрации 06.05.2013, №77-77-05/025/2013-374; Дополнительное соглашение № 2 от 14.05.2013 к договору от 21.03.2011 №Ц-09-16/21-03, дата регистрации 24.10.2013, №77-77-05/089/2013-609; Договор уступки от 12.01.2012 №1; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.12.2012 №RU77111000-004591, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт приема-передачи от 08.10.2015

5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
-------------------------------------	---------------------

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Акционерное общество "СтарБанк"

Государственный регистратор


(подпись, И.П.)

Смирнова Н. В.
(фамилия, инициалы)



209434

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием помещения, расположенного по адресу: Москва, ул Радиальная б/я, д 5, корп 3

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Акционерное общество "СтарБанк", ОГРН: 1028900000051, ИНН: 8905007462

(фамилия, имя, отчество(при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета(при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Амирян Ксения Владимировна
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: 77-15-248

Контактный телефон: +7 (495) 589-31-06

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:
105120, г. Москва, Наставнический пер., д.6, офис 75
akv@gofen.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "Гильдия Инженеров", адрес местонахождения: 105120, г. Москва, Наставнический пер., д.6, офис 75, Россия, 105120, г. Москва, Наставнический пер., д.6, офис 75

Дата подготовки технического плана «29» февраля 2016 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровая выписка об объекте недвижимости	99/2016/2179171, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 16.02.2016
2	Декларация об объекте недвижимости	б/н, Конторщикова Людмила Юрьевна, 17.02.2016
3	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	RU77111000-004591, Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор), 25.12.2012
4	Договор уступки	1, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве, 12.01.2012
5	Договор купли-продажи	№Ц-09-16/21, 21.03.2011
6	Акт приема-передачи нежилого помещения по Договору №Ц-09-16/21 от 21.03.2011	б/н, ООО "Московский комбинат хлебопродуктов", 08.10.2015

2. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер Leica Disto D3aBT	932520351, 17.11.2016 г.	Свидетельство о поверке №МЛ 474 от 17.11.2015 г.

3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	77:05:0010002:2809
4	Номер кадастрового квартала	77:05:0010002
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1
7	Адрес (Описание местоположения) помещения	115404, г Москва, ул Радиальная 6-я, д 5, корп 3
	Иное описание местоположения	115404, г Москва, ул Радиальная 6-я, д 5, корп 3, пом XLVII, ком 1-5
8	Назначение помещения	Нежилое помещение
9	Вид жилого помещения	
10	Площадь помещения (P), м2	145.1

Заключение кадастрового инженера

Данный технический план подготовлен на основании Декларации об объекте недвижимости б/н от 17.02.2016 года (правоустанавливающий документ - Акт приема-передачи нежилого помещения по Договору №Ц-09-16/21 от 21.03.2011, составленный 08.10.2015 года и Договор уступки №1 от 12.01.2012 года) и Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU77111000-004591 от 25.12.2012 года в связи с созданием помещения, расположенного по адресу: Москва, ул Радиальная б/я, д 5, корп 3.

Площадь помещения определялась в соответствии требованиями Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 сентября 2011 г. №531 "Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения".

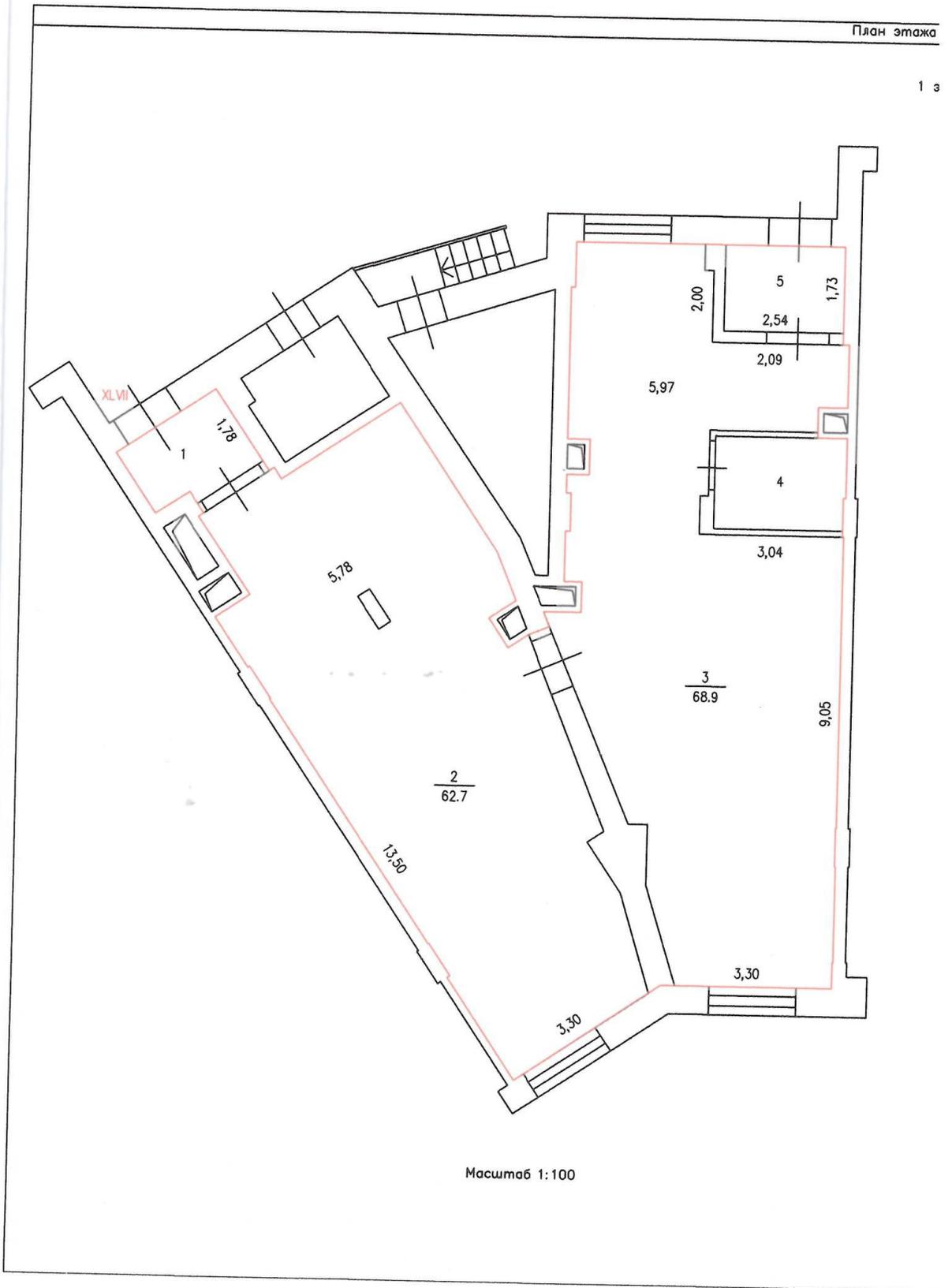
Необходимо отметить, что согласно п. 3.3 Договора купли- продажи №Ц-09-16/21 от 21.03.2011 года (далее – Договор) «Проектная планировка помещения является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома».

В связи с этим, конфигурация помещения и состав комнат, представленные в приложении к Договору не соответствует фактической конфигурации и составу комнат. Данное несоответствие не является ошибкой и не противоречит п. 3.3 Договора.

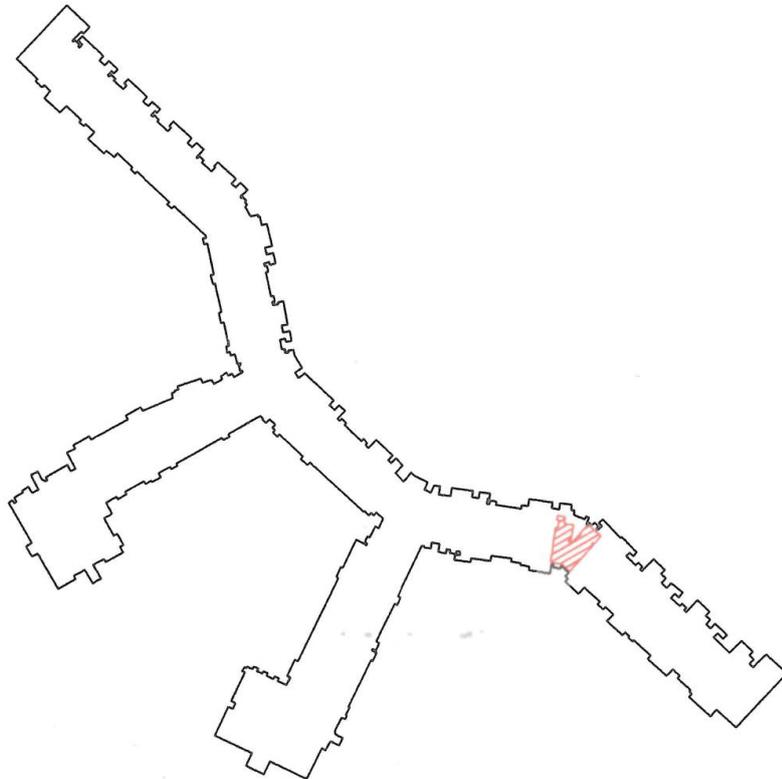
Исходя из вышеизложенного просим рассматривать данный технический план без учета указанных не соответствий.

По результатам кадастровых работ площадь помещения составила 145.1 кв.м.

Помещениям присвоена индивидуальная нумерация, не повторяющаяся в пределах здания и этажа.

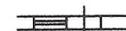


Масштаб 1:100



Масштаб 1:1500

Условные обозначения:

	Часть границы вновь образованного помещения
	Стена с окном и дверью
XLVII	Номер помещения
3,30	Линейный размер (м)
<u>2</u>	<u>Номер комнаты</u>
62,7	Площадь (кв.м)

Форма декларации об объекте недвижимости

Декларация об объекте недвижимости	
1. Адрес (местоположение) объекта недвижимости	
Субъект Российской Федерации	Москва
Муниципальное образование (вид, наименование)	-
Населенный пункт (тип, наименование)	Москва
Наименование некоммерческого объединения граждан	-
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Радиальная б-я
Номер дома (владения, участка)	5
Номер корпуса (строения)	3
Номер квартиры	-
Номер комнаты	-
Иное	Москва, ул Радиальная бя, д 5, корп 3, 1 этаж, пом XLVII, комн 1-5
2. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости	
2.1. Вид объекта недвижимости	
помещение	V
здание	-
сооружение	-
объект незавершенного строительства	-
2.2. Назначение здания	
жилой дом	-
нежилое здание	-
многоквартирный дом	-
2.3. Назначение помещения	
жилое	-
нежилое	V
2.4. Вид жилого помещения	
квартира	-
комната	-
2.5. Назначение сооружения	
-	
2.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	
-	
2.7. Наименование (здания, сооружения)	
-	
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	
77:05:0010002	

4. Кадастровый номер	
земельного участка (земельных участков)	-
помещения (помещений)	-
здания (сооружения)	77:05:0010002:2809
квартиры, в которой расположена комната	-
5. Техническое описание объекта недвижимости	
5.1. Техническое описание здания, помещения	
Площадь (здания, помещения) (кв. м)	145.1
Этаж	I
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	-
Материал наружных стен здания	
кирпич	-
бетон	-
камень	-
деревянный	-
прочий	-
смешанный	-
5.2. Техническое описание сооружения	
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию или год завершения строительства	-
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
5.3. Техническое описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-

объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
Степень готовности (%)	-
6. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
6.1. Физическое лицо	
Фамилия	-
Имя	-
Отчество (указывается при наличии)	-
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Выдан	-
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	-
Улица (проспект, переулок и т.д.)	-
Номер дома (владения, участка)	-
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты	-
6.2. Юридическое лицо	
Полное наименование	Акционерное общество «СтарБанк»
ОГРН	1028900000051
Дата государственной регистрации	09.09.2002
ИНН	8905007462
Страна регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	127055
Почтовый адрес	-
Субъект Российской Федерации	Москва

Город	Москва
Район	-
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	-
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Бутырский Вал
Номер дома (владения, участка)	168/70
Номер корпуса (строения)	строение 1
Адрес электронной почты	-
6.3. Публичное образование	-
6.3.1. Российская Федерация	-
6.3.2. Субъект Российской Федерации	-
Полное наименование	-
6.3.3. Муниципальное образование	-
Полное наименование	-
6.3.4. Иностранное государство	-
Полное наименование	-
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
7.1. Физическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц б/н от 17.02.2016 года	
Фамилия	Конторщикова
Имя	Людмила
Отчество (указывается при наличии)	Юрьевна
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	паспорт РФ серия 4611 № 443178
Выдан	ТТ № 2 Истринского ОУФМС России по г.г. Истринскому 03.09.2011г.
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	141014
Субъект Российской Федерации	Московская область
Город	Истринский
Район	
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	В. Волошиной
Номер дома (владения, участка)	9/24
Номер корпуса (строения)	-

Номер квартиры (комнаты)	108
Адрес электронной почты	
7.2. Юридическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя	-
Полное наименование	-
ОГРН	-
Дата государственной регистрации	-
ИНН	-
Страна регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	-
Почтовый адрес	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	-
Улица (проспект, переулок и т.д.)	-
8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства) Акт приема-передачи нежилого помещения по Договору №ЦД-09-16/21 от 21.03.2011 года, составленный 08.10.2015 года; Договор уступки №1 от 12.01.2012 года	
Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю	
Дата	17.02.2016 г.
	Контрощикова Л.Ю. 



