



бизнес круг
консалтинговая группа

125047, Москва
Бутырский Вал, д. 5

+7 495 648-91-79
info@bkrug.ru · www.bkrug.ru

Утверждаю
Генеральный директор
АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 12/19

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, д. 6, стр. 1,2

ЗАКАЗЧИК: ООО КБ «Адмиралтейский»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

ДАТА ОЦЕНКИ: 07 февраля 2019 г.

ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: Договор №2019-690/80 от 07 февраля 2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ: 27 марта 2019 г.

Москва 2019

Сопроводительное письмо.

На основании Договора на проведение оценки 2019-690/80 от 07 февраля 2019 г. исполнитель АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» в лице оценщика (далее – Оценщик), подписавшего данный Отчет, определил рыночную стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 1,2.

Выводы, содержащиеся в данном отчете (далее – Отчет), основаны на анализе представленной Заказчиком информации, расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, деловых встреч и переговоров, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

В прилагаемом отчете об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания.

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 07 февраля 2019 г. составляет:

Таблица 1. Итоговая величина рыночной стоимости¹

№ п/п	Объект	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 1	875,4	180 692 000
2	Нежилое здание	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 2	48,0	9 908 000
ИТОГО			-	190 600 000

Источник: расчет Оценщика

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» номер 135 ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО АРМО, корпоративным Кодексом АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

¹ 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 N 366-ФЗ

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги, по оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Генеральный директор

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»



С.А. Румова

27 марта 2019 года

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике.....	6
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	7
1.4.1. Специальные допущения, принятые при проведении оценки	9
1.5. Основные определения и понятия	9
1.6. Задачи оценки	12
1.7. Применяемые стандарты оценки	12
1.8. Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости	12
1.9. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	14
2.2. Характеристики оцениваемых объектов.....	14
2.3. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	17
2.4. Общий вывод по осмотру и описанию Объекта оценки	17
2.5. Фотографии оцениваемых объектов.....	18
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	21
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	21
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	22
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	27
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	31
4.4.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	31
4.4.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	31
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	33
5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
5.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки.....	34
5.2. Обоснование использования подходов к оценке здания	34
5.3. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода.....	36
5.3.1. Определение потенциального валового дохода.....	36
5.3.2. Определение действительного валового дохода	43
5.3.3. Определение чистого операционного дохода.....	43
5.3.4. Определение ставки капитализации.....	44
5.3.5. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.....	44
5.4. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	46
5.5. Согласование результатов	53
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	55
7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА И АКТ ОСМОТРА	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	70

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки					
	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер		
Объект оценки	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 1	875,4	77:01:0001050:1062		
	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 2	48,0	77:01:0001050:1093		
Принятый вариант НЭИ	Административные здания				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
	Наименование	Площадь, кв. м	СП	ДП	ЗП
	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 1	875,4	216 564 000	144 820 000	Обоснованный отказ
	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 2	48,0	11 875 000	7 941 000	Обоснованный отказ
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки					
	Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.		
	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 1	875,4	180 692 000		
	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 2	48,0	9 908 000		
Формат представления полученных выводов	Итоговая обоснованная рыночная стоимость за Объект оценки представлена в рублях РФ				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости					
Настоящий отчет может использоваться только по указанному в нем назначению (предполагаемому использованию)					
Основания для проведения оценки					
Договор на проведение оценки №2019-690/80 от 07 февраля 2019 г.					
Дата составления Отчета					
27 марта 2019 г.					

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование		Показатель		
		Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер
1	Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 1	875,4	77:01:0001050:1062
		Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 2	48,0	77:01:0001050:1093
2	Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности		
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров		
5	Вид стоимости	Рыночная стоимость		
6	Дата оценки	07 февраля 2019 г.		
7	Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки; Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.		

Наименование	Показатель
	<p>Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <p>Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</p> <p>Рыночная стоимость определяется в допущение о том, что ликвидность оцениваемого специализированного имущества как части комплекса имущества определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является.</p> <p>От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.</p> <p>Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>
8	<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</p> <p>Выписка из ЕГРН №77/100/602/2018-1890; Выписка из ЕГРН №77/100/602/2018-903;</p>
9	<p>Срок проведения оценки</p> <p>С 07 февраля по 27 марта 2019 г.</p>

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк «Адмиралтейский!
Краткое наименование	ООО КБ «Адмиралтейский»
Адрес	119034, город Москва, Лопухинский переулок, 6-1
ОГРН	1037739763753 от 26 февраля 2003 г.
ИНН/КПП	7704010544 / 770401001
Представитель конкурсного управляющего ООО КБ «Адмиралтейский»	Ляненко Сергей Игоревич
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Румова Светлана Алексеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	<p>Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», свидетельство № 1259-07 от 28.12.2007</p> <p>Реестровый номер № 498 от 20.07.2007</p>
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по специализации "Оценка собственности – оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 411622 от 19.09.2003 выдан Международной академией оценки и консалтинга</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	<p>Страховой полис № 001-PII 402285/2018 от 23.07.2018, выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 04.08.2018 по 03.08.2019</p>
Квалификационный аттестат	<p>№ 004835-1 от 15.03.2018</p> <p>Направление оценочной деятельности «Оценка недвижимости»</p>
Трудовой договор, заключенный с Оценщиком	<p>№ 3-К от 02.09.2003</p>

Квалификация	Оценщик I категории
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	100%
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 г.
Почтовый адрес	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
Номер контактного телефона	8 (495) 648-91-79
Адрес электронной почты	info@bkrug.ru
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
Краткое наименование	АО Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22
Дата государственной регистрации	16.01.2003 г.
ОГРН	1037701004110
ИНН/КПП	7701322249/770101001
Банковские реквизиты	р/с 40702810187100000044 в Московском филиале ПАО "РОСБАНК" к/с 3010181000000000272 БИК 044583272
Сведения о страховании ответственности организации	Гражданская ответственность юридического лица застрахована ОАО <АльфаСтрахование>, страховой полис: 0991 R/776/90104/18 от 13.06.2018 г., срок действия полиса от 18 июня 2018 г. до 17 июня 2019 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) рублей 00 копеек
Генеральный директор	Румова Светлана Алексеевна
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой Договор	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Излагаемые ниже допущения являются неотъемлемой частью Отчета.

- Оценка проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.

- Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации, полученной из источников открытого доступа.
- Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком, его представителями или сторонними специалистами, является надежной и достоверной и в ходе проведения оценки принимается без какой-либо дополнительной проверки.
- Вся отраслевая, статистическая и другая аналогичная информация, полученная Оценщиком из открытых источников, отвечает требованиям достаточности и достоверности, принимается как есть и не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.
- В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы и таким образом повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.
- Владение этим отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме Заказчика, без предварительного согласия Заказчика или Оценщика и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.
- Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.
- Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.
- В Отчете величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная Оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.
- Все расчеты производятся Оценщиками в программном продукте "Microsoft Excel". В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
- Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации": "итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации".
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, давать показания или присутствовать на судебных разбирательствах относительно имущества или

имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.

- От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.
- Печать Отчета производится на одной стороне листа, поэтому постраничная нумерация совпадает с нумерацией листов.
- Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте Отчета оговариваются специальные допущения, связанные с методикой расчета.

1.4.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- 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 N 366-ФЗ.
- Согласно информации Заказчика, права на земельный участок, на котором расположены оцениваемые объекты не определены. Однако, согласно ст. 35 ЗК РФ, а также ст. 552 ГК РФ, при переходе прав собственности на оцениваемые здания, потенциальный покупатель приобретет права на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, а также имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка. Ввиду отсутствия понимания о виде прав на земельный участок (право собственности, право аренды), при определении рыночной стоимости, стоимость земельного участка принимается равной его кадастровой стоимости (на основании п. 3 ФСО №4 «под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости»).

1.5. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- кадастровая стоимость – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Недвижимое имущество – в соответствии со ст.130 п.1 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 № 213-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Поправка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все Поправки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

Оцениваемые права. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Ставка дисконта – ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Коэффициент капитализации – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

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

Ставка аренды – объем выплат за период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение актива.

Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им. Право пользования вещью может передаваться собственником другому лицу, в определенных случаях передачу права собственности может осуществлять и не собственник, если он пользуется вещью на надлежащем право основании.

Право собственности – в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст.11.1 Земельного кодекса РФ).

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами (ч. 1 ст.11.4 Земельного кодекса РФ).

При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела

земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками (ч. 3 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ).

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ч.2 ст.11.2 Земельного кодекса РФ).

1.6. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также федеральными стандартами оценки (ФСО № 1–3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

1.8. СПИСОК СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 № 611.
- Стандарты СРО АРМО.

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

УЧЕБНАЯ, ПРАВОВАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- Гражданский кодекс РФ. Части 1 и 2.

- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
- Федеральный закон от 29.07.98 № 135ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Стандарты СРО АРМО.
- Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. "Основы оценки стоимости недвижимости", Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. "Анализ практики оценки недвижимости", Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
- Рутгайзер В.М. "Оценка рыночной стоимости недвижимости", Изд-во "Дело", М. – 1998.
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.

ПРОЧИЕ ИСТОЧНИКИ

Дополнительная информация, использованная в Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах Отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, включали в себя копии следующих документов:

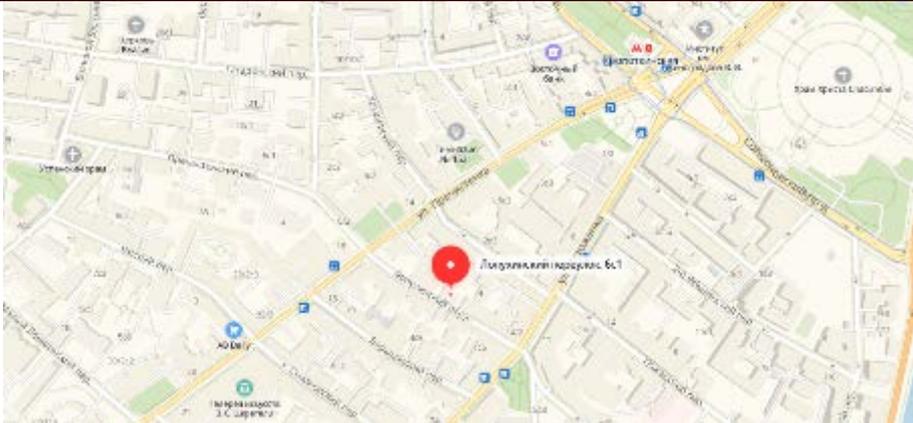
- Выписка из ЕГРН №77/100/602/2018-1890;
- Выписка из ЕГРН №77/100/602/2018-903;

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 1, 2.

Общая информация и основные характеристики оцениваемых объектов недвижимости, представлены в таблицах ниже.

Таблица 2. Описание местоположения

Показатель	Характеристика
Адрес месторасположения	
Окружающая застройка	Жилые и административные объекты
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Транспортная доступность	Хорошая
Развитость социальной инфраструктуры (мед. учреждений, школы, торговые центры, и т.д.)	Инфраструктура района достаточно развитая

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Краткая характеристика ЦАО г. Москвы

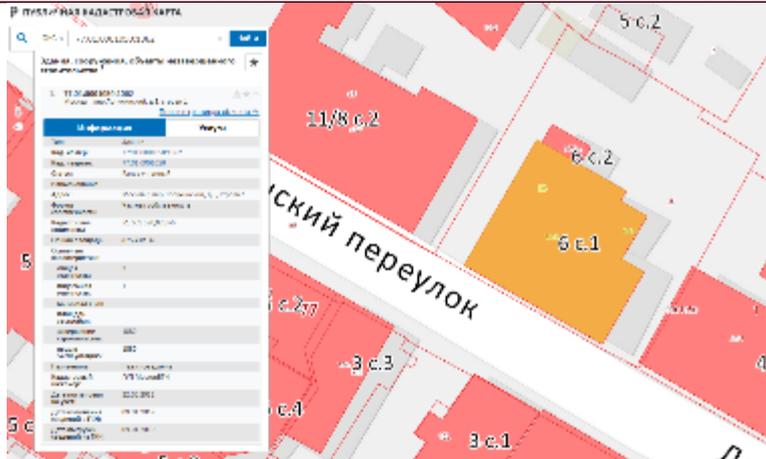
Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города.

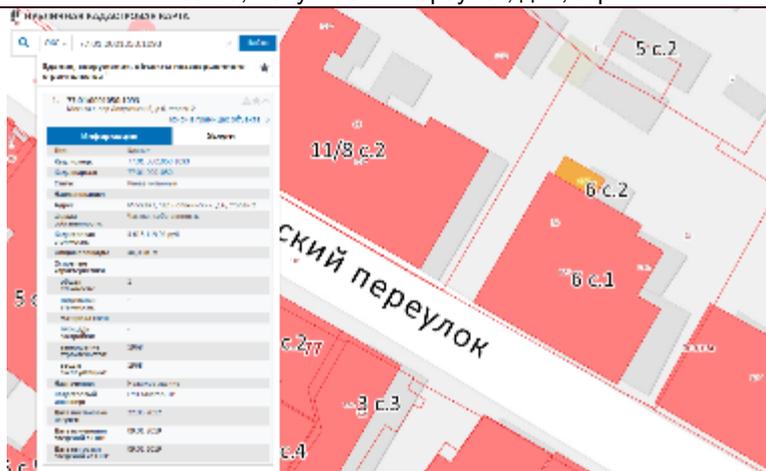
На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Таблица 3. Описание здания кад. №77:01:0001050:1062

Показатель	Объекты
Наименование	Административное здание
Адрес	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 1
Форма оцениваемого здания	
Кадастровый номер	77:01:0001050:1062
Кадастровая стоимость, руб.	51 601 380,92
Балансовая стоимость, руб.	1 456 054 157,44
Общая площадь, кв. м	875,4
Объем, куб. м	Данные не предоставлены
Этажность	1, 2, мансарда
Доля площадей в подвале, кв. м (%)	-
Доля площадей на 1 этаже, кв. м (%)	291,8 (33,3%)
Доля площадей на 2 этаже и выше, кв. м (%)	583,6 (66,6%)
Площадь застройки, кв. м	Данные не предоставлены
Материал:	
Фундамент	Данные не предоставлены
Стены	Кирпич с наружной штукатуркой
Перекрытия	Данные не предоставлены
Крыша	Много скатная, металлическая
Полы	Бетонные, плитка
Оконные проемы	Пластиковые
Дверные проемы	Металлические, деревянные, пластиковые
Наружная отделка	Штукатурка
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, окраска
Инженерные коммуникации:	
Электроснабжение	В наличии
Водоснабжение	В наличии
Канализация	В наличии
Отопление	В наличии
Состояние здания	Хорошее, ремонт не требуется
Состояние отделки	Требуется ремонт
Физический износ (определен на основании Технического паспорта здания, предоставленного Заказчиком), %	Данные не предоставлены
Функциональное и внешнее устаревание, %	Не выявлено
Правообладатель	ООО КБ «Адмиралтейский»
Имущественные права	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №77/100/602/2018-1890

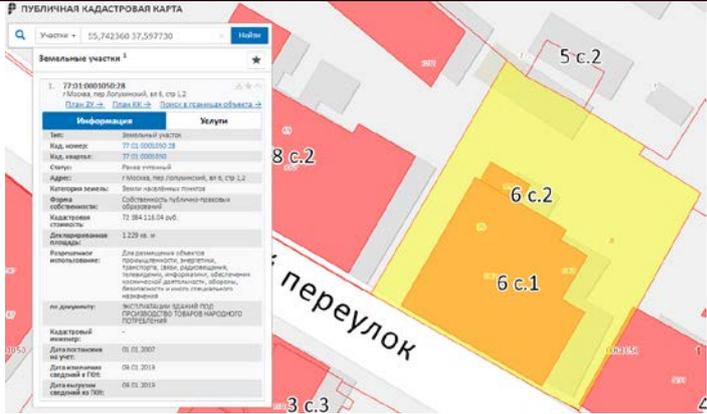
Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком, проведенный осмотр

Таблица 4. Описание здания кад. №77:01:0001050:1093

Показатель	Объекты
Наименование	Административное здание
Адрес	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 2
Форма оцениваемого здания	
Кадастровый номер	77:01:0001050:1093
Кадастровая стоимость, руб.	3 618 119,04
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Общая площадь, кв. м	48,00
Объем, куб. м	Данные не предоставлены
Этажность	1
Доля площадей в подвале, кв. м (%)	-
Доля площадей на 1 этаже, кв. м (%)	48,00 (100,00%)
Доля площадей на 2 этаже и выше, кв. м (%)	-
Площадь застройки, кв. м	Данные не предоставлены
Материал:	
Фундамент	Данные не предоставлены
Стены	Кирпич с наружной штукатуркой
Перекрытия	Данные не предоставлены
Крыша	Много скатная, металлическая
Полы	Бетонные, плитка
Оконные проемы	Пластиковые
Дверные проемы	Металлические, деревянные, пластиковые
Наружная отделка	Штукатурка
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, окраска
Инженерные коммуникации:	
Электроснабжение	В наличии
Водоснабжение	В наличии
Канализация	В наличии
Отопление	В наличии
Состояние здания	Хорошее, ремонт не требуется
Состояние отделки	Требуется ремонт
Физический износ (определен на основании Технического паспорта здания, предоставленного Заказчиком), %	Данные не предоставлены
Функциональное и внешнее устаревание, %	Не выявлено
Правообладатель	ООО КБ «Адмиралтейский»
Имущественные права	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №77/100/602/2018-903

Источник: Техническая документация, предоставленная Заказчиком, проведенный осмотр

Таблица 5. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	77:01:0001050:28
Адрес	г. Москва, Лопухинский переулок, вл. 6, стр. 1, 2
Форма земельного участка	
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 229
Категория земель/разрешенное использование по документу	Земли населенных пунктов/ Для эксплуатации здания под производство товаров народного потребления
Текущее использование	Под административным зданием
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водопровод, канализация
Наличие подъездных путей	Асфальтированная дорога
Правоудостоверяющий документ	Данные не предоставлены
Правообладатель	Данные не предоставлены
Наличие обременений (ограничений) права	Данные не предоставлены
Кадастровая стоимость, руб.	72 384 118,04
Износ и устаревания	Не свойственны для данного типа объекта

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

2.3. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, не выявлены.

2.4. ОБЩИЙ ВЫВОД ПО ОСМОТРУ И ОПИСАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 1, 2.

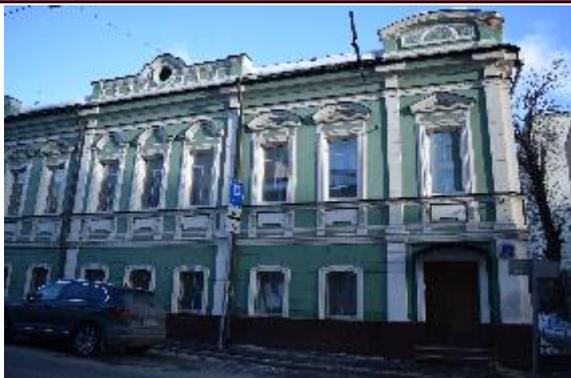
Недвижимое имущество представляет собой нежилые здания.

Здания в хорошем состоянии. Внутренняя отделка требует ремонта.

Подбор аналогов и расчет стоимости оцениваемых объектов проводились с учетом их характеристик.

2.5. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Оцениваемые объекты



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внутреннее состояние здания



Внутреннее состояние здания



Внутреннее состояние здания



Внутреннее состояние здания



Внутреннее состояние здания



Внутреннее состояние здания



Внутреннее состояние здания



Внутреннее состояние здания



Внутреннее состояние здания



Внутреннее состояние здания



Внутреннее состояние здания



Внутреннее состояние здания

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование объекта оценки в целом должно отвечать следующим критериям.

Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.

Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования.

Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства.

Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наиболее эффективного использования недвижимости является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение о ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Объект представляет собой административные здания. Таким образом, характер использования зданий установлен фактическим использованием.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Объёмно-планировочные характеристики, материал основных ограждающих конструкций и расположение оцениваемого объекта позволяют использовать в качестве объектов административных зданий.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Вариант использования объекта оценки в качестве административных зданий является наиболее экономически целесообразным.

МАКСИМАЛЬНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта оценки – это использование в качестве административных зданий.

ВЫВОД:

Основываясь на результатах анализа наилучшего использования и принимая во внимание расположение объектов, физическое состояние и ситуацию, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая условия минимизации затрат и получение максимальной прибыли в кратчайшие сроки, физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и финансово осуществимым вариантом Оценщик считает использование оцениваемых объектов в качестве административных зданий.

4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В данном разделе проведен анализ рынка фактического использования Объекта оценки.

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Картина экономики РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. Ноябрь 2018 года

Обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе мониторинга о текущей ситуации в экономике Российской Федерации на дату оценки, подготовленного Министерством Экономического Развития РФ.

Картина экономики. Ноябрь 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г. Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца.

Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях. Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре.

Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился. Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превосходили как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8–2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5–0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в поквартальном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился.

Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику. Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Таблица 6. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП. % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92 037,0	100 519,0	106 154,0	111 558,0	119 385,0	128 074,0	137 715,0	148 258,0
ИПЦ. % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15 967,0	17 339,0	18 775,0	21 088,0	23 498,0	26 135,0	29 039,0	32 183,0
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29 813,0	31 354,0	33 325,0	35 357,0	37 641,0	40 086,0	42 757,0	45 667,0
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор. % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор. % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20 821,0	22 635,0	23 800,0	25 057,0	26 656,0	28 495,0	30 473,0	32 597,0
Индекс промышленного производства. % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353,0	440,0	445,0	447,0	460,0	476,0	49,0	514,0
Импорт товаров (млрд.долл)	238,0	275,0	290,0	307,0	325,0	343,0	362,0	380,0
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

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

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

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

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

ЖИЛЬЕ (ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ):

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

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

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

ПРОМЫШЛЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

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

НЕДВИЖИМОСТЬ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

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

Вывод: оцениваемые здания относятся к категории коммерческой недвижимости (административные здания).

Таблица 7. Классификация офисных зданий

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
<i>1.1. Центральная система управления зданием</i>		
обязательный	обязательный	рекомендация
<i>1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха</i>		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
<i>Рекомендация: Наличие 4-трехбной системы кондиционирования.</i>		
<i>1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха</i>		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне $22\text{ C}^0 \pm 1\text{ C}^0$, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м^3 в час на 10 м^2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
<i>1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.</i>		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.	
обязательный	обязательный	обязательный
<i>1.6. Максимальный период ожидания лифтов</i>		
Не более 30 секунд.		
обязательный	рекомендация	рекомендация
<i>Рекомендация: Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей.</i>		
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.

пропусков, круглосуточная охрана здания.	пропусков, круглосуточная охрана здания.	
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
<i>2.1. Высота потолка «в чистоте» - минимум 2,7 м</i>		
обязательный	обязательный	рекомендация
<i>2.2. Планировка</i>		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6*6 м.	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6x6 м.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
обязательный	обязательный	рекомендация
<i>Рекомендация: Расстояние от окон до колонн - не менее 4 м для не менее 90% полетной площади.</i>		
<i>2.3. Глубина этажа</i>		
Глубина этажа от окна до окна - не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» - не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами - не более 12 м.		
обязательный	факультативный	рекомендация
<i>2.4. Коэффициент потерь</i>		
Коэффициент потерь - не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
обязательный	обязательный	рекомендация
<i>2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м² и более</i>		
обязательный	факультативный	рекомендация
<i>2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада</i>		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	
обязательный	обязательный	обязательный
<i>2.7. Фальшпол</i>		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.	Возможность установки фальшпола.	
обязательный	факультативный	рекомендация
<i>2.8. Освещение и расположение окон</i>		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
<i>3.1. Местоположение</i>		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее).		
обязательный	факультативный	рекомендация
<i>3.2. Транспортная доступность</i>		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 - 15 мин в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		
<i>4.1. Описание парковки</i>		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Наличие гостевой парковки.	Организованная охраняемая парковка.	
обязательный	обязательный	обязательный
<i>4.2. Обеспеченность парковочными местами</i>		
- Внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 100 м² арендуемой площади (1/100).		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
Между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/80; Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60;		
- За пределами МКАД: 1/30 - 1/40 и более.		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
<i>5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)</i>		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
<i>6.1. Управление зданием</i>		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными	Наличие управляющей компании.	Организованное управление зданием.

зданиями (не менее 5 000 м² каждое),
или обладающей соответствующим
международным опытом.

обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров.		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4. Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников. Наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочес) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочес) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.	
обязательный	обязательный	обязательный
7. СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

Источник: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/office.pdf>

Вывод: в соответствии с приведенной выше классификацией, оцениваемое помещение относится к объектам офисного назначения класса В

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Данный раздел содержит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки. Фактические данные о сделках/предложениях отбирались из массива предложений на основании максимального соответствия объекту оценки по совокупности ценообразующих факторов. Были отобраны и проанализированы данные о сделках по продаже и аренде офисных помещений. Ниже представлены анализируемые данные и выводы по каждому направлению анализа.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ²

Рынок продажи

Объем предложения офисных помещений на продажу в ноябре 2018 г. сократился на 16% по количеству и на 19% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 589 объектов общей площадью 635 тыс. кв. м и общей стоимостью 116 млрд. руб.

Количество и общая площадь офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, снизились на 18%, объем предложения составил 79 объектов площадью 65 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 21% и составила 421 522 руб./кв. м. Рост цены был обусловлен как уходом с рынка дешевого крупного объекта на М.Сухаревской ул. (11 834 кв.м, 234 325 руб./кв.м), так и выходом дорогих объектов - на Денежном пер. (1 414 кв. м, 1 250 308 руб./кв.м) и ул. Волхонка (6 364 кв. м, 628 536 руб./кв. м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 16% по количеству и на 19% по общей площади и составил 510 объектов общей площадью 570 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 156 133 руб./кв. м. Рост цены был связан, в частности, с выходом на рынок дорогих объектов - на наб. Академика Туполева (13 957 кв. м, 236 100 руб./кв. м) и Басманном пер. (14 522 кв. м, 225 000 руб./кв.м).

Судя по более заметному росту цен, спрос на офисные помещения в центре в настоящее время выше как в краткосрочной, так и в среднесрочной перспективе.

Рынок аренды

В ноябре 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 3%, а по общей площади - на 2% и составил 1 596 объектов общей площадью 707 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 11%, а общая площадь - на 14%. Средняя арендная ставка уменьшилась на 2% и составила 26 660 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 3%, а по общей площади – на 1%, при этом средняя ставка снизилась на 1% и составила 15 924 руб./кв. м/год.

Ставки за пределами и в пределах Садового Кольца продолжают изменяться незначительно. Стагнация на рынке продолжается

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения, представленные в следующих источниках:

- сайт объявлений «Avito» (<https://www.avito.ru>);
- база данных о недвижимости «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>);
- сайт агентства недвижимости «Инвест-Недвижимость» (<http://www.invst.ru>);

² Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-november-2018>; <http://rrg.ru/analytic/review/rent-november-2018>;

- сайт агентства недвижимости «Гео-девелопмент» (<https://www.geodevelopment.ru>);
- сайт объявлений «Domofond.ru» (<https://www.domofond.ru>);
- др.

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИШЬ ЧАСТИ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- вид использования и назначение;
- местоположение объекта (выбираются объекты с наименьшими корректировками на местоположение при прочих сопоставимых факторах);
- физические характеристики объекта (площадь, состояние и др.);
- рассматриваются предложения, актуальные на дату оценки.

На рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Таблица 8. Выборка предложений по продаже

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Объект недвижимости	Офис	Офис	Офис	Административное здание						
Тип передаваемых площадей	Здание									
Передаваемые права	Право собственности									
Местоположение	г. Москва, пер. Сивцев Вражек, д. 45	г. Москва, пер. Гагаринский, д. 33	г. Москва, пер. Плотников, д. 17, стр. 3	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 36, стр. 1	г. Москва, ул. Большая Молчановка, д. 34, стр. 2	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 8, стр. 1	г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 15	г. Москва, Калошин переулок, д. 10, стр. 1	г. Москва, пер. Карманицкий, д. 10	г. Москва, ул. Арбат, д. 28/1, стр. 2
Площадь, кв. м	436,4	805,0	370,0	2 406,0	2 208,0	1 600,0	872,4	582,0	840,0	891,7
Состояние здания	Хорошее									
Цена предложения, руб.	261 000 000	520 000 000	196 544 700	1 580 000 000	670 000 000	655 149 000	456 000 000	260 000 000	556 876 650	445 850 000
Стоимость предложения, руб./кв. м	598 075	645 963	531 202	656 692	303 442	409 468	522 696	446 735	662 948	500 000
Дата предложения	Актуально на дату оценки									
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/200853530/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199591070/	https://www.cian.ru/sale/commercial/170928729/	https://www.cian.ru/sale/commercial/197229850/	https://www.cian.ru/sale/commercial/195144898/	https://www.cian.ru/sale/commercial/190330518/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199325588/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199292302/	https://www.cian.ru/sale/commercial/181736371/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199324521/
Контакт	8-499-653-94-11	8-929-668-09-16	8-495-181-46-76	8-495-777-37-12	8-495-142-78-90	8-499-288-20-56	8-495-320-23-45	8-926-917-76-27	8-985-620-45-11	8-495-320-23-45
Выводы о величине стоимости 1 кв. м предложений к продаже										
Показатель	Среднее	527 722	Минимум	303 442	Максимум	662 948				

Источник: открытые информационные источники

На основании представленной выборки, стоимость продажи зданий, подобных оцениваемому, в хорошем состоянии, находится в интервале от 303 442 до 662 948 руб./кв. м, среднее значение – 527 722 руб./кв. м.

Таблица 9. Выборка предложений по аренде

Наименование показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Объект недвижимости	Офис									
Передаваемые права	Право пользования									
Местоположение	г. Москва, пер. Всеволжский, д. 2, стр. 2	г. Москва, пер. Сеченовский, д. 6, стр. 4	г. Москва, пер. Сеченовский, д. 2	г. Москва, пер. Сеченовский, д. 7	г. Москва, пер. Гагаринский, д. 5, стр. 1	г. Москва, пер. Могильцевский, д. 2	г. Москва, пер. Барыковский, д. 6	г. Москва, пер. 2-й Обыденский, д. 12а	г. Москва, пер. Гагаринский, д. 14	г. Москва, пер. Староконоушенный, д. 5/14
Площадь, кв. м	600,0	977,0	228,0	210,0	184,4	368,0	167,0	250,0	114,0	113,0
Состояние	Хорошее									
Этаж	1	1	1	2	1	5	1	1	1	1
Доля площадей в цоколе, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Доля площадей на 1 этаже, %	100%	100%	100%	0%	100%	0%	100%	100%	100%	100%
Доля площадей на 2 этаже и выше, %	0%	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
Цена предложения, руб./кв. м/год, без ЭР	30 000	-	-	34 284	-	25 001	32 300	-	26 400	26 547
Цена предложения, руб./кв. м/год, с ЭР	34 120	30 720	42 000	38 404	36 000	29 121	36 420	27 840	30 520	30 667
Дата предложения	Актуально на дату оценки									
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/200338199/	https://www.cian.ru/rent/commercial/200844745/	https://www.cian.ru/rent/commercial/202029703/	https://www.cian.ru/rent/commercial/191963400/	https://www.cian.ru/rent/commercial/201831911/	https://www.cian.ru/rent/commercial/202168369/	https://www.cian.ru/rent/commercial/191334659/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199999414/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199893543/	https://www.cian.ru/rent/commercial/200976081/
Контакт	8-495-649-63-78	8-903-003-72-52	8-968-398-77-11	8-906-029-53-83	8-916-388-55-38	8-903-169-55-15	8-919-967-67-03	8-499-653-86-84	8-963-782-46-67	8-906-044-10-30

Источник: открытые информационные источники

На основании представленной выборки, стоимость аренды административных объектов, подобных оцениваемому находится в интервале от 27 840 до 42 000 руб./кв. м/год, среднее значение – 33 581 руб./кв. м/год с учетом эксплуатационных расходов.

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.4.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

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

4.4.2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе анализа рынка был проанализирован ряд ценообразующих факторов.

По данным анализа рынка рынок земель населенных пунктов является достаточно развитым. Рассмотрены интервалы ценообразующих факторов для активного рынка.

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ АДМИНИСТРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ценообразующие факторы административной недвижимости представлены ниже.

- Возможность торга.
- Местоположение.
- Состояние
- Общая площадь.
- Состав площадей.

Возможность торга. Информация о ценах сделок по продаже и аренде с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Таблица 10. Влияние фактора торга (продажа)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Универсальные офисно-торговые объекты	10,1%	7,1% 12,9%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 285, табл. 170

Таблица 11. Влияние фактора торга (аренда)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Универсальные офисно-торговые объекты	9,2%	5,1%	13,2%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 280, табл. 169

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Состояние. Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Так, очевидно, что стоимость зданий и сооружений, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чей физический износ приближен к максимально допустимому, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости в удовлетворительном состоянии или вновь возведенных объектов в хорошем состоянии.

Таблица 12. Корректирующие коэффициенты

Цены офисно-торговых объектов	Аналог		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
объект оценки	1	1,22	1,72
хорошее	0,82	1	1,41
удовлетворительное	0,58	0,71	1
неудовлетворительное			

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 135 стр. 236

Таблица 13. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Объект оценки	Аналог			
	Без отделки	Требуется ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	1	0,92	0,79	0,64
Требуется ремонт	1,09	1	0,86	0,7
Среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
Отделка люкс	1,56	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 143 стр. 244

Площадь. 1 кв. м объектов капитального строительства большей площади стоит меньше, чем аналогичный объект меньшей площади.

Таблица 14. Формула зависимости цены от площади (продажа)

Наименование коэффициента	Среднее значение
Зависимость удельной цены от площади объекта административного назначения	$Y=1,5458x-0,097$

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под. ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 189 рис. 50

Таблица 15. Формула зависимости цены от площади (аренда)

Наименование коэффициента	Среднее значение
Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта административного назначения	$Y=1,4756x^{-0,107}$

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 197 рис. 58

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Определению подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 1, 2.

Недвижимое имущество представляет собой нежилые здания.

Анализ средних цен предложений по продаже административной недвижимости, расположенной вблизи от оцениваемого объекта, показал следующие результаты: стоимость продажи зданий, подобных оцениваемому, в хорошем состоянии, находится в интервале от 303 422 до 662 948 руб./кв. м, среднее значение – 527 722 руб./кв. м.

Анализ средних цен предложений по аренде административной недвижимости, расположенной вблизи от оцениваемого объекта, показал следующие результаты: стоимость аренды административных объектов, подобных оцениваемому находится в интервале от 27 840 до 42 000 руб./кв. м/год, среднее значение – 33 581 руб./кв. м/год с учетом эксплуатационных расходов.

Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются: передаваемые имущественные права, условия финансирования и платежа сделки, особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки), время продажи, местоположение, физические характеристики, уровень внутренней отделки.

5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ЗДАНИЯ

В соответствии с п. 11 ФСО № 1: "Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком".

В соответствии с п. 24 ФСО № 1: "Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов".

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Информация о выставленных на продажу объектах-аналогах достаточна для применения сравнительного подхода при оценке нежилых зданий, входящих в состав Объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство

либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Предоставленные Заказчиком данные не позволяют установить необходимые характеристики, для применения расчетов в рамках Затратного подхода. Таким образом, для определения рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик не применяет Затратный подход.

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

Анализ предоставленной Заказчиком информации об Объекте оценки, а также проведенный Оценщиком анализ рынка сдачи в аренду помещений, аналогичных оцениваемым показал, что есть все возможности для проведения расчетов и получения окончательных и достоверных результатов расчета рыночной стоимости нежилых зданий в рамках доходного подхода.

Вывод: на основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости Оценщик счел возможным использовать сравнительный и доходный подходы для определения стоимости зданий входящих в состав Объекта оценки.

5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Здания оцениваемого комплекса находятся в рабочем состоянии. Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода определялась с помощью метода прямой капитализации.

Основные этапы оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов;
- расчет потерь от недозагрузки площадей производится на основе анализа рынка, а также на основании фактических данных о загрузке помещений конкретного объекта оценки в случаях, когда данный объект продолжительное время сдается в аренду и приносит доход. Потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода, тем самым определяется действительный валовый доход;
- расчет операционных расходов по оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических расходов по ее содержанию и (или) типичных расходов на данном сегменте рынка недвижимости. К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Рассчитанная таким образом величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом;
- определение ставки капитализации;
- чистый операционный доход пересчитывается в текущую стоимость следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{r},$$

где:

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

R – ставка капитализации, %

5.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется на основе предположения о сдаче площадей в аренду по рыночной арендной ставке до вычета всех операционных расходов и с учетом прочих доходов, получаемых собственником от функционирования объектов недвижимости.

Рассчитывается путем умножения площади на арендную ставку в год.

В качестве единицы сравнения при оценке арендной ставки обычно принимается показатель за единицу площади (за 1 кв. м) в течении периода времени (в год, в месяц) сопоставимых объектов недвижимости. Для дальнейших расчетов в качестве единицы сравнения принята ставка аренды 1 кв. м в год.

В качестве аналогов отобраны объекты, сходные с оцениваемыми в первую очередь по местоположению.

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже.

Таблица 16. Объекты-аналоги для расчета арендной ставки³

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект недвижимости	Офис	Офис	Офис	Офис
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Местоположение	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 1, 2	г. Москва, пер. Всеволжский, д. 2, стр. 2	г. Москва, пер. Сеченовский, д. 6, стр. 4	г. Москва, пер. Сеченовский, д. 2
Площадь, кв. м	923,4	600,0	977,0	228,0
Состояние	Хорошее состояние здания, требуется ремонт отделки	Хорошее состояние здания, среднее состояние отделки	Хорошее состояние здания, среднее состояние отделки	Хорошее состояние здания, среднее состояние отделки
Этаж	1, 2+	1	1	1
Доля площадей в цоколе, %	0%	0%	0%	0%
Доля площадей на 1 этаже, %	37%	100%	100%	100%
Доля площадей на 2 этаже и выше, %	63%	0%	0%	0%
Цена предложения, руб./кв. м/год, без ЭР		30 000	-	-
Цена предложения, руб./кв. м/год, с ЭР ⁴		34 120	30 720	42 000
Дата предложения	07.02.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/200338199/	https://www.cian.ru/rent/commercial/200844745/	https://www.cian.ru/rent/commercial/202029703/
Контакт	-	8-495-649-63-78	8-903-003-72-52	8-968-398-77-11

Источник: открытые информационные источники

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым ценообразующим параметрам, то возникает необходимость соответствующей корректировки цен предложений сравниваемых объектов.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете арендной ставки 1 кв. м помещений торгового назначения.

Общая формула для расчета корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

K_{II} – размер корректировки;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению C_{OO}/C_{OA} .

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные денежные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

³ Техничко-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

⁴ Размер операционных расходов определен на основании данных Справочника для оценки и консалтинга, СРД №23 под ред. Е.Е.Яскевич и составил 4 120 руб./кв. м/год

Корректировка на условия продажи. Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их предложение в аренду не является вынужденным. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на дату продажи. Предлагаемые ставки аренды объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой. Объект оценки, как и все аналоги, передается на праве аренды. Корректировка не применялась.

Корректировка на назначение. Корректировка по данному параметру не применялась, ввиду аналогичного назначения оцениваемых объектов и объектов-аналогов – под административные цели.

Корректировка на торг. Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 17. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Универсальные офисно-торговые объекты	9,0%	6,4% 11,5%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 299, табл. 184

К расчетам принимается среднее значение в размере -9,0%.

Корректировка на местоположение. Важным фактором, влияющим на стоимость, является его местоположение.

Корректировка на местоположение не применялась, ввиду схожего расположения оцениваемых объектов и объектов-аналогов, находящиеся в шаговой доступности друг от друга.

Корректировка на состояние. Необходимо проанализировать состояние оцениваемого здания и объектов-аналогов.

Таблица 18. Корректирующие коэффициенты

Цены офисно-торговых объектов	Аналог		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
хорошее	1	1,22	1,72
удовлетворительное	0,82	1	1,41
неудовлетворительное	0,58	0,71	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 135 стр. 236

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 19. Расчет корректировки на состояние здания

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на уровень отделки		0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 20. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Объект оценки	Аналог			
	Без отделки	Требуется ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	1	0,92	0,79	0,64
Требуется ремонт	1,09	1	0,86	0,7
Среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
Отделка люкс	1,56	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 144 стр. 243

Таблица 21. Корректировка на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние отделки	Хорошее состояние здания, требуется косметический ремонт отделки	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка
Корректировка, %		-14%	-14%	-14%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения. Этаж, на котором находится нежилое помещение влияет на ее конечную рыночную стоимость. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить цену объекта.

Влияние расположения нежилых помещений на разных этажах здания представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (Табл. 110, стр. 216).

Расчет корректировки на этаж расположения представлен ниже:

Таблица 22. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля помещения подвала, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещения 1 этажа, %	37,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещения 2 этажа и выше, %	63,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отношение цены помещения в подвале, к помещениям на 1 этаже	0,80	0,80	0,80	0,80
Отношение цены помещения в цоколе, к помещениям на 2 этаже и выше	0,85	0,85	0,85	0,85
Коэффициент корректировки	0,91	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-9%	-9%	-9%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на площадь. В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и, соответственно, стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком.

Ниже приведены статистические исследования на основании "Справочника оценщика недвижимости", под редакцией Лейфера Л.А., 2018, отражающие зависимость удельной стоимости недвижимости от площади.

Таблица 23. Формула зависимости цены от площади

Наименование коэффициента	Среднее значение
Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта административного назначения	$Y=1,4756x^{\wedge}-0,107$

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 197 рис. 58

Таблица 24. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	923,40	600,00	977,00	228,00
Зависимость стоимости от площади	$Y=1,4756x^{\wedge}-0,107$			
Коэффициент корректировки	0,71	0,74	0,71	0,83
Корректировка, %		-4%	0%	-14%

Источник: расчет Оценщика

Расчет **коэффициента вариации** для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

$C_{\text{ср}}$ – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10 до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение менее 33%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины ставки аренды 1 кв. м использовать среднеарифметическое значение.

Расчет рыночной ставки аренды объекта оценки с применением описанных корректировок представлен в таблицах ниже.

Таблица 25. Расчет ставки аренды

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м/год		34 120	30 720	42 000
Условия финансирования		Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		34 120	30 720	42 000
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		34 120	30 720	42 000
Дата оценки	07.02.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		34 120	30 720	42 000
Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		34 120	30 720	42 000
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		34 120	30 720	42 000
Торг	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		31 049	27 955	38 220
Местоположение	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 1, 2	г. Москва, пер. Всеволжский, д. 2, стр. 2	г. Москва, пер. Сеченовский, д. 6, стр. 4	г. Москва, пер. Сеченовский, д. 2
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		31 049	27 955	38 220
Этаж	1, 2+	1	1	1
Корректировка на этаж		-9%	-9%	-9%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		28 255	25 439	34 780

Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние		-14%	-14%	-14%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		24 299	21 878	29 911
Площадь, кв. м	923,40	600,00	977,00	228,00
Корректировка на площадь		-4,0%	0,0%	-14,0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		23 327	21 878	25 723
Цена после внесения поправок, руб./кв. м/год		23 327	21 878	25 723
Коэффициент вариации ряда	8,2%			
Рыночная стоимость, руб./кв. м/год	23 600			

Источник: расчет Оценщика

Потенциальный валовый доход рассчитывается путем умножения площадей на арендную ставку в год.

Таблица 26. Расчет потенциального валового дохода

Наименование	Данные
Оцениваемый объект	Нежилые здания
Площадь, кв. м	923,40
Арендная ставка, руб./кв. м/год	23 600
Потенциальный валовой доход, руб.	21 792 240

Источник: расчеты Оценщика

5.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовый доход – это доход от объекта недвижимости, который будет в действительности получен собственником объекта недвижимости, т.е. потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей (недозагрузка). Действительный валовый доход определяется по следующей формуле:

$$ДВД_{\text{комп}} = ПВД_{\text{комп}} * (1 - K_{\text{нд}}),$$

где:

$ДВД_{\text{комп}}$ – Действительный валовый доход от потенциальной сдачи оцениваемого комплекса в аренду, руб. в год;

$ПВД_{\text{комп}}$ – Потенциальный валовый доход, руб. в год;

$K_{\text{нд}}$ – коэффициент недозагрузки, %.

Таблица 27. Процент недозагрузки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения (г. Москва)	10,3%	6,4%	14,3%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под. ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость, табл. 5, стр. 39

К расчетам принимается среднее значение в размере – 10,3%.

5.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход – годовой действительный валовый доход за минусом годовых операционных расходов. Расчет производится по следующей формуле:

$$ЧОД_{\text{комп}} = ДВД_{\text{комп}} - ОР,$$

где:

$ЧОД_{\text{комп}}$ – чистый операционный доход, руб. в год.

$ДВД_{\text{комп}}$ – действительный валовый доход от потенциальной сдачи оцениваемого комплекса в аренду, руб. в год.

$ОР$ – операционные расходы.

Таблица 28. Доля среднегодовых операционных расходов от потенциального валового дохода

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения (г. Москва)	17,5%	14,1%	20,9%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под. ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость, табл. 15, стр. 55

К расчетам принимается среднее значение в размере – 17,5%.

5.3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Таблица 29. Доходность на активном рынке

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения (г. Москва)	10,3%	7,5%	13,1%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под. ред. Л. А. Лейфера, *Офисно-торговая недвижимость*, табл. 35, стр. 82

К расчетам принимается минимальное значение в размере – 10,3%.

5.3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Чистый операционный доход пересчитывается в рыночную стоимость следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{r}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

R – ставка капитализации, %

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода представлен ниже.

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Данные	Комментарии
1	Оцениваемый объект	Нежилые здания	Данные Заказчика
2	Площадь, кв. м	923,40	Расчет оценщика
3	Арендная ставка, руб./кв. м/год	23 600	Расчет оценщика
4	Потенциальный валовой доход, руб.	21 792 240	$(П4)=(П3)*(П2)$
5	Недозагрузка, %	10,3%	Аналитические данные
6	Действительный валовой доход, руб.	19 548 000	$(П6)=(П4)*(1-П5)$
7	Операционные расходы, %	17,5%	Аналитические данные
8	Операционные расходы, руб.	3 813 642	$(П8)=(П4)*(П7)$
9	Чистый операционный доход, руб.	15 734 358	$(П9)=(П6)-(П8)$
10	Коэффициент капитализации, %	10,3%	Аналитические данные
11	Рыночная стоимость, руб. округленно	152 761 000	$(П11)=(П9)/(П10)$
12	Рыночная стоимость, руб./кв. м	165 433	$(П12)=(П11)/(П2)$

Источник: расчет Оценщика

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки пообъектно

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 1	875,4	165 433	144 820 000
Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 2	48,0	165 433	7 941 000
		ИТОГО	152 761 000

Источник: Расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная доходным подходом, по состоянию на дату оценки составила: 152 761 000 (Сто пятьдесят два миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча) руб.

5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о состоявшихся либо планируемых сделках. Поскольку информация о ценах состоявшихся сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объектов недвижимости.

Результатом анализа наиболее эффективного использования является использование объекта оценки в качестве административного здания.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения, инфраструктура объекта.

В связи с достаточным количеством предложений о продаже объектов подобных оцениваемому, Оценщик принял решение об использовании в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Основные этапы определения стоимости данным методом:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому объекту недвижимости.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при определении стоимости коммерческой недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- Сравнение рассматриваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- Установление стоимости объекта недвижимости путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж, определяется по формуле:

$$V = S \times P,$$

где:

- V – рыночная стоимость оцениваемого объекта;
- S – общая площадь объекта (кв. м);
- P – среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 кв. м общей площади сопоставимых объектов.

ПОДБОР АНАЛОГОВ, СОПОСТАВИМЫХ ПО ХАРАКТЕРИСТИКАМ

Обоснование выбора объектов аналогов: Согласно п. 10 ФСО № 1: "Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".

При поиске объектов-аналогов для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком была изучена информация из открытых источников сети Internet и печатных изданий.

В результате анализа рынка объектов коммерческой недвижимости по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 объекта-аналога, сходных с рассматриваемым объектом недвижимости по местоположению, назначению, конструктивным особенностям и другим ценообразующим характеристикам. Информация об объектах-аналогах приведена в таблице ниже⁵.

Таблица 32. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект недвижимости	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип передаваемых площадей	Здание	Здание	Здание	Здание
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 1, 2	г. Москва, ул. Большая Молчановка, д. 34, стр. 2	г. Москва, Калосин переулок, д. 10, стр. 1	г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 15
Площадь, кв. м	923,4	2 208,0	582,0	872,4
Состояние здания	Хорошее состояние здания, требуется ремонт отделки	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Высококачественная отделка
Цена предложения, руб.	-	670 000 000	260 000 000	456 000 000
Торг, %	-	-14,60%	-14,60%	-14,60%
Цена предложения, руб. с учетом торга	-	572 180 000	222 040 000	389 424 000
Площадь земельного участка, руб.	1 229	710	911	1 185
Кадастровый номер		77:01:0001062:1004	77:01:0001058:18	77:01:0001048:19
Стоимость земельного участка, руб.	72 384 118 ⁶	100 376 073	125 324 730	181 062 668
Стоимость без учета земельного участка, руб.		471 803 927	96 715 270	208 361 332
Стоимость без учета земельного участка, руб./кв. м		213 679	166 177	238 837
Дата предложения	07.02.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/195144898/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199292302/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199325588/
Контакт	-	8-495-142-78-90	8-926-917-76-27	8-495-320-23-45

Источник: открытые информационные источники

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При расчете рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным

⁵ Техничко-экономические показатели, указанные в данных таблицах, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

⁶ См. допущение п. 1.4.1 стр. 10

характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общая формула для расчета корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%$$

где

- КП – размер корректировки;
- C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;
- C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.
- При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению C_{OO}/C_{OA}.

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные денежные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи. Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на дату продажи. Цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на передаваемые права. По набору передаваемых прав Объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой. Объект оценки, как и все аналоги, находится в собственности. Корректировка не применялась.

Корректировка на торг. Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 33. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Универсальные офисно-торговые объекты	11,6%	8,6% 14,6%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 295, табл. 180

Ввиду масштабности оцениваемых объектов, к расчетам принимается максимальное значение в размере -14,6%.

Корректировка на местоположение. Важным фактором, влияющим на стоимость, является его местоположение.

Корректировка на местоположение не производится, т.к. расчет стоимости производится без учета земельного участка, стоимость которого формирует местоположение.

Корректировка на тип площадей. Оцениваемые объекты представляют собой отдельно стоящие административные здания, объекты-аналоги также представляют собой административные здания помещения. Корректировка не применяется.

Корректировка на состояние. Необходимо проанализировать состояние оцениваемого здания и объектов-аналогов.

Таблица 34. Корректирующие коэффициенты

Цены офисно-торговых объектов	Аналог			
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное	
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,72
	удовлетворительное	0,82	1	1,41
	неудовлетворительное	0,58	0,71	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 135 стр. 236

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 35. Расчет корректировки на состояние здания

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на уровень отделки		0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 36. Корректирующие коэффициенты на состояние отделки

Объект оценки	Аналог			
	Без отделки	Требуется ремонт	Среднее состояние	Отделка люкс
Без отделки	1	0,92	0,79	0,64
Требуется ремонт	1,09	1	0,86	0,7
Среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
Отделка люкс	1,56	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. Табл. 143 стр. 244

Таблица 37. Корректировка на состояние отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние отделки	Хорошее состояние здания, требуется косметический ремонт отделки	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Высококачественная отделка
Корректировка, %		-14%	-14%	-30%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на площадь. В соответствии с принципом спроса и предложения объекты недвижимости с меньшей площадью более ликвидны и, соответственно, стоят дороже, чем объекты недвижимости большей площади, мало востребованные рынком.

Таблица 38. Формула зависимости цены от площади

Наименование коэффициента	Среднее значение
Зависимость удельной цены от площади объекта административного назначения	$Y=1,5458x-0,097$

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2017, под ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 189 рис. 50

Таблица 39. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	923,40	2 208,00	582,00	872,40
Зависимость стоимости от площади	$Y=1,5458x-0,097$			
Коэффициент корректировки	0,80	0,73	0,83	0,80
Корректировка, %		10%	-4%	0%

Источник: расчет Оценщика

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp} – среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение менее 33%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м использовать среднеарифметическое значение.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с применением описанных корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 40. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м		213 679	166 177	238 837
Условия финансирования		Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		213 679	166 177	238 837
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		213 679	166 177	238 837
Дата оценки	07.02.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		213 679	166 177	238 837
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		213 679	166 177	238 837
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		213 679	166 177	238 837
Торг	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		213 679	166 177	238 837
Местоположение	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 1, 2	г. Москва, ул. Большая Молчановка, д. 34, стр. 2	г. Москва, Калошин переулок, д. 10, стр. 1	г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 15
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		213 679	166 177	238 837
Тип площадей	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка на тип площадей		0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		213 679	166 177	238 837
Состояние	Хорошее	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Средняя отделка	Хорошее состояние здания, Высококачественная отделка
Корректировка на состояние		-14%	-14%	-30%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		183 764	142 912	167 186
Площадь, кв. м	923,40	2 208,00	582,00	872,40

Корректировка на площадь	10,0%	-4,0%	0,0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м	202 140	137 196	167 186
Цена после внесения поправок, руб./кв. м	202 140	137 196	167 186
Коэффициент вариации ряда	19,3%		
Рыночная стоимость, руб./кв. м	169 000		
Рыночная стоимость, руб. без учета ЗУ	156 054 600		
Рыночная стоимость ЗУ, руб.	72 384 118 ⁷		
Рыночная стоимость, руб. округленно	228 439 000		
Рыночная стоимость, руб./кв. м	247 389		

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 41. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки пообъектно

Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 1	875,4	247 389	216 564 000
Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 2	48,0	247 389	11 875 000
		ИТОГО	228 439 000

Источник: Расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого здания (без учёта стоимости земельного участка) определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составила:

228 439 000 (Двести двадцать восемь миллионов четыреста тридцать девять тысяч) руб.

⁷ См. допущение п.1.4.1 стр. 10

5.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Сравнительный подход. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым объектам. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемых объектов. На этом основании, данному подходу присвоен весовой коэффициент результата, равный 1/2.

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости с небольшой степенью физического износа. Объект оценки способен приносить собственнику доход. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта.

По мнению Оценщика, результат, полученный доходным подходом, в сложившейся ситуации отражает ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, и данному подходу присвоен коэффициент весомости, равный 1/2.

Согласование подходов, использовавшихся в определении рыночной стоимости оцениваемых объектов, представлено в таблице ниже:

Таблица 42. Согласование результатов расчета рыночной стоимости

Наименование	Площадь, кв.м.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
		0,5	0,5	0	
Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 1	875,4	216 564 000	144 820 000	Обоснованный отказ	180 692 000
Нежилое здание по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, дом 6, строение 2	48,0	11 875 000	7 941 000	Обоснованный отказ	9 908 000
					190 600 000

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно:

Таблица 43. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Объект	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 1	875,4	180 692 000
2	Нежилое здание	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 2	48,0	9 908 000
ИТОГО			-	190 600 000

Источник: расчет Оценщика

Анализ полученного результата на соответствие рыночным данным. Рыночная стоимость недвижимости формируется с участием как внешних, так и внутренних факторов. К внешним факторам можно отнести экономические условия. К внутренним факторам техническое состояние, местоположение, объемно-планировочные характеристики и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

Полученные значения рыночной стоимости оцениваемых объектов соответствуют среднерыночному значению (см. раздел Анализ рынка недвижимости) соответствующей недвижимости в аналогичном состоянии и местоположения.

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, Оценщик делает вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно:

Таблица 44. Итоговая величина рыночной стоимости

№ п/п	Объект	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 1	875,4	180 692 000
2	Нежилое здание	г. Москва, Лопухинский переулок, д. 6, стр. 2	48,0	9 908 000
		ИТОГО	-	190 600 000

Источник: расчет Оценщика

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» номер 135 ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО АРМО, корпоративным Кодексом АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Генеральный директор
АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Оценщик I категории



С. А. Румова

С. А. Румова

7. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Объекты-аналоги, подобранные для здания в рамках сравнительного подхода
Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main title is "Здание (В), 2 208 м²". The location is "Москва, ЦАО, р. н Арбат, ул. Большая Молчановка, 34С2". The listing includes a price of 670,000,000 RUB, a mortgage rate of 6,354,742 RUB/month, and contact information for BROKER ESTATE. The main image shows a three-story building with a courtyard. Below the main image are several smaller photos showing the interior of the building. The listing also includes a table with the following data:

Площадь	Этажность	Класс
2 208 м²	3 этажа	В

The description below the table reads: "Лот 5517 Продается особняк рядом с м. Смоленская 2 этажа, подвал, мансарда. В подвале размещается бассейн и сауна. Кабинетно-зальная планировка. Помещения в состоянии с новой качественной отделкой. Собственный огороженный внутренний двор. Гараж на 3 машиноместа. Особняк идеально подойдет для размещения офиса, представительства, резиденции, банка. На данный момент там находятся арендаторы на краткосрочных договорах аренды. Поэтому можно рассматривать как арендный бизнес. Благодаря централизованной вентиляционной системе и наличию в каждом помещении климатического оборудования (сплит-системы) арендаторам бизнес-центра гарантируются комфортные условия для"

Объект-аналог №2

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/199292302/>

Приложения Яндекс Публичная кадастр. Калькулятор Инф. Оценки ру - Оц. Сервисы в отрывке.

Здание (В), 582 м²

Москва ЦАО, р-н Арбат, пер. Калошин, 10С1 [На карте](#)
 М Арбатская · 5 мин. пешком

📌 В избранное 🗨️ 📄 📍 🔄 ⚠️ Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
 Ипотечная компания
 Ипотечная ставка от 2 466 019 ₽/мес
 Оставьте заявку

260 000 000 Р
 446 736 Р за м²

PENNY LANE REALTY
 отдел
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Более 1360 объектов
+7 926 917-76
 Показать, сколько это стоит
 ЦИАН. И оставьте отзыв после
 Написать сообщение



📷 13 фото

Площадь	Этажность	Класс
582 м²	4 этажа	В

Ю 69/1. Особняк с необходимой инфраструктурой, расположен на второй линии домов в тихом дворике, в уникальном месте в районе Старого Арбата, около театра Вахтангова, 5 минут пешком от метро. Выполнена стандартная офисная отделка. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Офисное здание. Административное здание. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 582 кв. м. Презентабельный фасад и внутренняя отделка. Парковка на прилегающей территории за шлагбаумом 4 м/места. Четыре уровня: цоколь с окнами, два этажа и мансарда. Два входа в здание, банковское хранилище. Функциональная планировка этажей позволит рассадить большое количество сотрудников. Торг возможен!

Посетите декларацию на сайте
 28.02.19. Подробнее на сайте

Объект-аналог №3

Здание, 872,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Тоголевский бул., 15 На карте

📍 Кропоткинская - 7 мин. пешком 📍 Арбатская - 11 мин. пешком

📍 Арбатская - 14 мин. пешком

❤️ В избранное ⏪ ⏩ 📄 🗺️ 🔄 ⚠️ Пожаловаться



Ипотека
от 4 325 019 ₽/мес
Оставить заявку

456 000 000 ₽

522 697 ₽ за м²

PRO
Kalinka Group
Агентство недвижимости
На рынке с 1999 года
Еще 1591 объект

Показать телефон

Написать сообщение



4 фото



Площадь: **872,4 м²**
Этажность: **1 этаж**

01/222

Здание было построено в первой половине XVIII века и включено в объединенную охраняемую зону объектов культурного наследия (охраняется только фасад).

В 2008 году проведен комплексный ремонт особняка.

Смешанная планировка.

Высококачественная отделка.

Современные инженерные системы.



Проектная декларация на сайте застройщика



Проектная декларация на сайте застройщика

Объекты-аналоги, подобранные для здания в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/200339199/>

Приложения 📱 Индекс 📊 Публичная кадастр. 📄 Калькулятор: Инф. 📈 Оценщик:ру - Оце. 🌟 Сервисы в отпуске. 🗺️

Офис (А), 600 м²

Москва ЦАО, р-н Хамовники, Всеволожский пер., 2С2 [На карте](#)

❤️ В избранное 🔄 📄 📎 🗺️ 📌 ⚠️ Пожаловаться



📷 1 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
600 м²	1 из 4	Свободно	А

Бизнес-центр "Остоженка, 10" класса А
Аренда офисного помещения площадью 600 кв.м
Стоимость кв. метра 30 000 руб. в год, возможен торг
Бизнес-центр "Остоженка, 10" расположен по адресу: Всеволожский переулок, 2, Москва. До станции метро Кропоткинская примерно 410 метров.

ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

[Дополнительная информация](#)

1 500 000 Р/мес. ⬆️

30 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
УСН, Без комиссии

🟢 (РБ) **РИЭЛТИ ГАЙД**
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Базе 897 объектов

+7 495 649-63-78

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

[Написать сообщение](#)



Предлагаю 5-этаж. -детские комнаты, В.Тел.: (495) 1...



Торговая жилая Программа с Динамично под ресторан. Тел.: (495) 1...

Проектная документация на реализацию жилого са...

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА И АКТ ОСМОТРА

СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Разд

«Основании запроса от 26.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

(далее

(вид объекта недвижимости)	
лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>
I. 11.2018 № 77/100/602/2018-1890	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	77:01:0001050:1062
номер кадастрового квартала:	77:01:0001050
дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
интерпретированный государственный учетный номер:	Условный номер: 2101413
адрес:	119034 Москва, р-н Хамовники, пер Лопухинский, д 6, строен 1
площадь, м ² :	875.4
назначение:	Нежилое здание
наименование:	данные отсутствуют
число этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1880
год завершения строительства:	1880
кадастровая стоимость, руб.:	60004363.03
кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001050:28
кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0001050:2015, 77:01:0001050:2016, 77:01:0001050:2017, 77:01:0001050:2018, 77:01:0001050:2019
виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
особые отметки:	данные отсутствуют
получатель выписки:	Ведерников Андрей Владимирович
ПОДСУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	
(подпись)	Васин В. В.
М.П.	(подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист № _____ Раздела <u>2</u>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>11.2018</u> № <u>77/100/602/2018-1890</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Кастровый номер:		77:01:0001050:1062	
Г	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Коммерческий банк "Адмиралтейский" (общество с ограниченной ответственностью ИНН: 7704010544)
В	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:01:0001050:1062-77/011/2018-3 от 23.10.2018
Д	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
О	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
С	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
С	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ			
(подпись исполнителя должности)		(подпись)	Васин В. В.
		М.П.	(инициалы, фамилия)

СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Разд

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Основании запроса от 26.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

(в лине

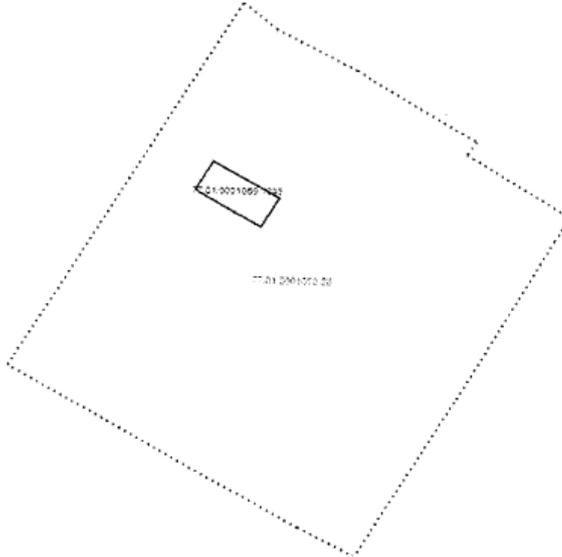
(вид объекта недвижимости)	
лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
1. 11.2018 № 77/100/602/2018-1903	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:01:0001050:1093
номер кадастрового квартала:	77:01:0001050
дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
номер присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2118986
адрес:	119034 Москва, р-н Хамовники, пер Лопухинский, д 6, строен 2
площадь, м²:	48.0
назначение:	Нежилое здание
наименование:	данные отсутствуют
количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1968
год завершения строительства:	1968
кадастровая стоимость, руб.:	3766414.08
кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001050:28
кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0001050:2355, 77:01:0001050:2356, 77:01:0001050:2357
виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
особые отметки:	данные отсутствуют
получатель выписки:	Ведерников Андрей Владимирович
ДЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	
(полное наименование должности)	(подпись)
	М.П.
	Моисеева Е. А.
	(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
1.11.2018 № 77/100/602/2018-1903	
Кадастровый номер:	77:01:0001050:1093
Правообладатель (правообладатели):	1.1. Коммерческий банк "Адмиралтейский" (общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7704010544
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0001050:1093-77/011/2018-3 от 23.10.2018
Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Моисеева Е. А.
(полное наименование должности)	(подпись)
М.П.	
(инициалы, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

данные			
(вид объекта недвижимости)			
лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
Л.11.2018 № 77/100/602/2018-1903		Всего листов выписки: _____	
kadaстровый номер:		77:01:0001050:1093	
схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			



масштаб 1:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ			
(полное наименование должности)	(подпись)	Моисеева Е. А.	(инициалы, фамилия)
	М.П.		

АКТ Осмотра



**БИЗНЕС
КРУГ** консалтинговая группа

АКТ ОСМОТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

«18» февраля 2019 г

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ», именуемая в дальнейшем «Исполнитель», в лице Харламовой Дианы Вячеславовны, действующей на основании Доверенности, с одной стороны, и ООО КБ «Адмиралтейский», именуемый (ая) в дальнейшем «Заказчик»/«Представитель «Заказчика» (нужное подчеркнуть) в лице _____, действующего на основании доверенности, вместе, именуемые «Стороны» в рамках договора №2019-690/80 от 07 февраля 2019 года на оказание услуг по оценке, провели совместный осмотр Объекта недвижимости:

Параметр	Характеристика
Адрес объекта	<u>г. Москва, Лопухинский пер., дом 6 строение 3</u>
Тип объекта оценки	<u>Здание</u>
Характеристика местоположения	
Тип застройки окружения	Жилой городской / жилой ИЖС / административный / промышленный
Наличие огороженной территории	<u>Есть</u> / нет
Наличие охраны территории	<u>Есть</u> (КПП входа на территорию, видеонаблюдение на территории) / нет
Характеристики здания / строения	
Этажность	Наземная (<u>3</u> этажей) / подземная (_____ этажей)
Внешнее состояние здания	<u>Хорошее / удовлетворительное</u> / требует ремонта
Назначение по внешнему виду	<u>Жилое / административное / торговое / производственное / складское / другое</u>
Материал стен	<u>Кирпич / жб панели / жб блоки / мелкие блоки / дерево / сэндвич панели / металл / монолитный жб</u>
Наличие наружной отделки	<u>Есть</u> (штукатурено, окрашено, виниловый сайдинг, вентилируемый фасад) / нет
Крыша	<u>Плоская / скатная простая / многоскатная</u>
Кровля	<u>Мягкая / железо / металлочерепица / шифер / другое</u>
Оконные проёмы	<u>Деревянные / металлические / пластиковые стеклопакеты</u>
Инженерное оборудование и благоустройства	
Лифт	<u>Есть</u> (пассажирский, грузовой) / нет
Наличие охраны здания	<u>Есть</u> (охрана на входе, видеонаблюдение по зданию) / нет
Наличие парковки	<u>Есть</u> (парковка вдоль улицы, парковка рядом со зданием, парковка на охраняемой территории, подземная парковка) / нет
Общая характеристика внутренней отделки здания	
Класс отделки	<u>Простой / современный ремонт / евроремонт</u>
Состояние отделки	<u>Новая / не требует ремонта / требует ремонта (косметического, капитального)</u>
Характеристика помещения – объекта оценки	
Электричество	<u>Есть</u> / нет
Центральное отопление	<u>Есть</u> (местное, городское) / нет
Водопровод	<u>Есть</u> (местный, городской) / нет
Канализация	<u>Есть</u> (местная, городская) / нет

Параметр	Характеристика
Газификация	Есть / нет
Горячее водоснабжение	Есть (местное, городское) / нет
Кондиционирование здания	Есть / нет
Вентиляция	Есть (приточно-вытяжная, специализированная) / нет
Местоположение в здании	Наземный этаж (<u>9</u> этаж) / цоколь / подвал / мансарда
Класс отделки	Простой / <u>современный ремонт</u> / евроремонт
Состояние отделки	Новая / не требует ремонта / требует ремонта (косметического, капитального)
Назначение помещения	Жилое / административное / торговое / производственное / складское / другое
Текущее использование	Жилое / административное / торговое / производственное / складское / другое
Дополнительные нестандартные параметры и характеристики объекта оценки	

Всем присутствующим разъяснено, что осмотр Объекта производится в целях идентификации объектов, обнаружения повреждений и записи указанных повреждений в данном Акте.

Перед началом осмотра каждому из участников осмотра разъяснено их право присутствовать при всех действиях эксперта, делать замечания, заявления, связанные с выявлением повреждений, их описанием, подлежащие внесению в Акт осмотра, пользоваться услугами эксперта, задавать ему вопросы, требовать пояснений по поводу технических терминов и методов осмотра. Все присутствующие имеют право собственноручно вносить замечания в Акт осмотра на отдельных листах после его составления.

Осмотр проводился при дневном/ночном освещении, в условиях обеспечивающих/не обеспечивающих возможность качественной оценки.

Осмотр осуществил  (Каримова Д. В.)
(подпись) (Ф.И.О)

На осмотре присутствовали:
Собственник (доверенное лицо) _____ (_____)
(подпись) (Ф.И.О)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 декабря 2007 г.

Дата

№ 1259-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Румова Светлана Алексеевна

Паспорт 46 03 №916422 выдан
Химкинским УВД Московской обл.

(Ф.И.О. оценщика)

11.02.2003

Международная академия оценки и консалтинга *(данные документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП411622 19.09.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 498 от « 20 » июля 2007 г. года

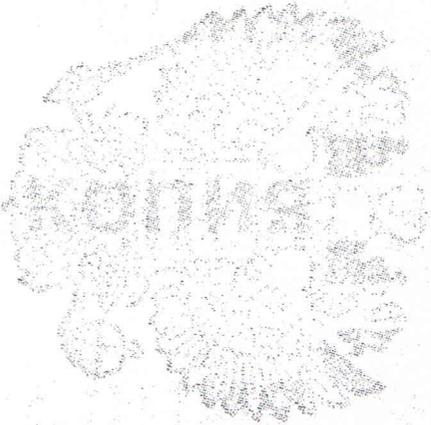
и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

*Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В.



Москва



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1908 19 декабря 2006 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Москва

Государственное образовательное учреждение высшего

профессионального образования

Российский государственный

гуманитарный университет

ДИПЛОМ

ВСТ 0916809

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 18 декабря 2006

Румовой

Светлане Алексеевне

ПРИСУЖАЕНА

КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ

по специальности

«Финансы и кредит»

Председатель Государственной
аттестационной комиссии

М.П.

Ректор



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Степане Алексеевне Гуровой
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с **07** июля 2009 по **18** июля 2009
повысил(а) свою квалификацию в (на) **Центре дополнительного
морально-нравственного образования и повышения квалификации
педагогов-психологов и воспитателей дошкольного
образования государственного учреждения
по образованию**
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме **108 часов**
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
обязательные дисциплины	72	
дисциплины по выбору	32	
экзамен	4	отлично

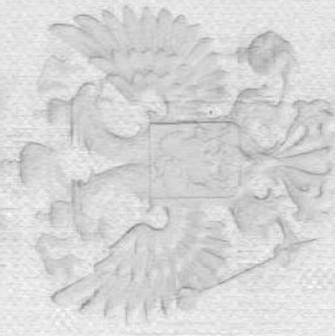


Проме (наименование предприятия, учреждения, организации)
выполнен (наименование темы)

Ректор (Директор) **Т.В. Сенин**
Секретарь **Д.В. ...**

Город **Москва** год **2009**

МФФ Госзнак. 1396.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер **555/2009**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Румовой

Светлане (фамилия, имя, отчество) Алексеевне

в том, что он(а) с 15 мая 2012 г. по 31 мая 2012 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО Московский
Финансово-промышленный университет "Синергия"
образовательного учреждения (получающего дополнительное профессиональное образование)
по программе

"Оценочная деятельность"
в объеме 104 часов

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку нет

нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) нет
(наименование темы)



Иванов
(подпись)
Иванов (директор)

Город Москва 100 2012

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0352

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001-PII 402285/2018

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22
Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2015г. бессрочно

СТРАХОВАТЕЛЬ: Румова Светлана Алексеевна
паспорт гражданина РФ серия: 46 03N° 916422 выдан Химкинским УВД Московской обл., 11 февраля 2003г., ИНН 631404720393
Адрес регистрации, адрес места нахождения: г. Москва, ул. Мичуринский пр-т, д. 38, кв. 437

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «04» августа 2018 года по «03» августа 2019 года
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «04» августа 2015 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 13.118,00 (Тринадцать тысяч сто восемнадцать и 00/100) рублей.
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «04» августа 2018 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «23» июля 2018 года.

СТРАХОВЩИК:
ООО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика: _____
(Маров В.С., на основании доверенности №2018/973 от 04.07.2018г.)

М/П «Ренессанс Страхование»

21.1

СТРАХОВАТЕЛЬ:

_____ /

Румова Светлана Алексеевна /

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000076-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Румовой Светлане Алексеевне

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от « 23 » июля 20 14 г. № 10

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(Handwritten signature)

(подпись)

Бочкарева Е. А.

(расшифровка подписи)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

000594-AA005

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004835-1

« 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Румовой Светлане Алексеевне

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

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 2021 г.

003036-KA1



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

16 января 2003 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 0 3 7 7 0 1 0 0 4 1 1 0

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве

Суханова О. В.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №012682112





Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Закрытое акционерное общество Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	3	7	7	0	1	0	0	4	1	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации 22 января 2003 г.
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной
налоговой службы № 1 по г. Москве

7	7	0	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	0	1	3	2	2	2	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

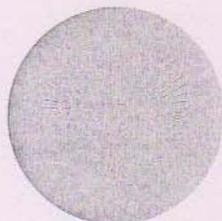
Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника Инспекции
ФНС России № 1 по г.Москве



Кузнецова М.Н.

М.П.



серия 77 №013436409

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90104/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



г. Москва

13 июня 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
 Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.
 ИНН 7713056834, КПП 772501001
 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,
 г. Москва, к/с 30101810200000000593.
 БИК 044525593.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.22
 ИНН: 7701322249

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
 Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **18 июня 2018 г.** и действует по 23 часа 59 минут **17 июня 2019 г.** включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.
 Страховая сумма составляет: **101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)**
 Лимит ответственности на один страховой случай: **30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)**
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы

ФРАНШИЗА
 Франшиза не установлена (отсутствует)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.
 Страховая премия по настоящему Договору составляет **21 375.00 руб.** (Двадцать одна тысяча триста семьдесят пять рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 30 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика.
 В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.
 В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ
 Объектом страхования являются 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, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

СТРАХОВОЙ РИСК
 Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.
 По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:
 - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;
 - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 18 июня 2018 г. по 17 июня 2019 г. (обе даты включительно);
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 18 июня 2018 г. по 17 июня 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ
 Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам

	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Акционерное общество Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
<p>в лице Генерального директора Румовой Светланы Алексеевны, действующего на основании Устава</p> 	<p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.</p> 								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90035/7
Исп. Пискарев Т.С. +74957880999#1580



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«10» декабря 2009 года

Настоящее свидетельство № 37-АС выдано:

Закрытому акционерному обществу «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
(ИНН 7701322249)
(наименование юридического лица)

О том что, Закрытое акционерное общество «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 401 от 03 сентября 2009 г.

Генеральный директор _____ Петровская Е.В.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX (РАЭКС-Аналитика)



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП РОССИИ

Группа компаний «Бизнес-КРУГ»

по итогам деятельности за 2017 год занимает 13 место
в рейтинге делового потенциала оценочных групп России

Генеральный директор
ООО «РАЭКС-Аналитика»
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рейтинга:
20 июля 2018 года



бизнес круг
консалтинговая группа

Уважаемые Дамы и Господа!

АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» благодарит Вас за оказанное доверие и выражает надежду, что впредь Вы будете пользоваться нашими услугами в области оценки, аудита, юридического и кадрового консалтинга.

Подробнее ознакомиться со спектром наших услуг Вы можете на сайте нашей компании: www.bkrug.ru или по многоканальному телефону: 8(495)648-91-79.

С наилучшими пожеланиями,
Генеральный директор
АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

Румова Светлана