

**ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Фирма «Омега»**

Отчет

№ 6518-17 от «30» июня 2017 года

**об оценке рыночной стоимости нежилых помещений,
расположенных по адресу: г. Москва, проспект Мичуринский,
дом 80**



Дата проведения оценки:

«16» марта 2017 года

Заказчик оценки:

ООО «АЛМ-НЕДВИЖИМОСТЬ»

Сопроводительное письмо

30 июня 2017 года

Конкурсному управляющему
ООО «АЛМ-НЕДВИЖИМОСТЬ»
Г-ну Климентову И.С.

Уважаемый Иван Сергеевич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, сотрудники ООО «Фирма «Омега» произвели оценку рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилых помещений), расположенного по адресу: г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80. Оценка была проведена по состоянию на 16 марта 2017 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимости, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, на дату оценки составляет округленно:

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес расположения	Рыночная стоимость, рублей (без учета НДС)
Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, помещение - XXIII-комната 1	15,7	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	2 204 253
Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, помещение - XXIII-комнаты с 1 по 6	134,8	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	18 221 404

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10.07.2015 г. № 467, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611, Сводом стандартов оценки Российского Общества Оценщиков, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» от 09.09.2016.

С уважением,
Генеральный директор

Желтухин Л.Ю.



Оглавление

Сопроводительное письмо	1
Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	7
3.2. Основание для проведения оценки	8
3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	8
3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4.1. Сведения о Заказчике	9
4.2. Сведения об оценщиках	9
Раздел 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
Раздел 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	19
Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
9.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ	22
9.2. Анализ рынка объекта оценки	34
9.3. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений	36
Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	37
10.1. Затратный подход	37
10.2. Сравнительный подход	37
10.3. Доходный подход.....	38
Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
11.1. Оценка сравнительным подходом	39
11.2. Оценка доходным подходом	49
Раздел 12. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	64
Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	67
Литература.....	68
Приложения.....	69

Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Оценке подлежит рыночная стоимость объектов недвижимости, описание основных характеристик которых приведено ниже в Таблице 1.1. Основание для проведения оценки: Договор об оказании оценочных услуг № 20/17 от 16.03.2017 г. между ООО «Фирма «Омега» и ООО «АЛМ-Недвижим».

Таблица 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Описание объекта(ов)	Площадь объекта, кв.м.	Адрес расположения	Субъект права	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Обременения и ограничения (по данным правоподтверждающих документов)	Год постройки	Состояние объекта	Инженерные сети, прочие улучшения входящие в состав объекта
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, помещение - XXIII- комната 1, кадастровый (условный) номер: 77:07:0014003:1481.	15,7	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	ООО "АЛМ-Недвижимость"	Свидетельство о государственной регистрации права №77-77/007-77/007/037/2015-237/2 от 01.06.2015 г.	Ипотека в силу закона	2004	Хорошее	центральные: отопление, водопровод, канализация, телефонные линии
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, помещение - XXII- комнаты с 1 по 6, кадастровый (условный) номер: 77:07:0014003:1480.	134,8	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	ООО "АЛМ-Недвижимость"	Свидетельство о государственной регистрации права №77-77/007-77/007/037/2015-240/2 от 01.06.2015 г.	Ипотека в силу закона	2004	Хорошее	центральные: отопление, водопровод, канализация, телефонные линии

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ путем применения стандартных подходов к оценке получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости (с учетом НДС):

Таблица 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес расположения	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода, руб	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода, руб	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода, руб
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, помещение - XXIII- комната 1	15,7	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	Не применялся	2 251 669	2 933 859
2	Помещение, назначение: нежилоеэтаж: 2, помещение - XXII-комнаты с 1 по 6	134,8	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	Не применялся	19 249 766	23 567 219

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки, с учетом ограничительных условий и введенных допущений, на дату оценки составляет округленно:

Таблица 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес расположения	Рыночная стоимость, рублей (без учёта НДС)
Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, помещение - XXIII- комната 1	15,7	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	2 204 253
Помещение, назначение: нежилоеэтаж: 2, помещение - XXII-комнаты с 1 по 6	134,8	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	18 221 404

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором об оказании оценочных услуг Заказчиком было поставлено следующее Задание на оценку:

Таблица 2.1. Задание на оценку

Объект оценки ФСО 1 п. 21а	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 15,7 кв. м, этаж: 2, помещение - XXIII- комната 1, кадастровый (условный) номер: 77:07:0014003:1481; Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 134,8 кв. м, этаж: 2, помещение - XXII- комнаты с 1 по 6, кадастровый (условный) номер: 77:07:0014003:1480, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80
Субъекты права	ООО «АЛМ-Недвижимость»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 15,7 кв. м, этаж: 2, помещение - XXIII- комната 1, кадастровый (условный) номер: 77:07:0014003:1481; Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 134,8 кв. м, этаж: 2, помещение - XXII- комнаты с 1 по 6, кадастровый (условный) номер: 77:07:0014003:1480, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Свидетельство о государственной регистрации права №77-77/007-77/007/037/2015-237/2 от 01.06.2015 г.; Свидетельство о государственной регистрации права №77-77/007-77/007/037/2015-240/2 от 01.06.2015 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8, ФСО 1 п. 21б	Ипотека в силу закона
Цель оценки ФСО 1 п. 21в	Определение рыночной стоимости объекта оценки (без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость)
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21г	Для реализации на торгах. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах
Вид стоимости ФСО 1 п. 21д	Рыночная
Дата оценки ФСО 1 п. 21е	16.03.2017 г.
Срок проведения оценки	16.03.2017 г. – 30.06.2017 г.
Балансовая стоимость	Нет данных
Допущения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21ж	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Заказчиком. Право на Объект оценки считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
	2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
	3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
	4. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий

	<p>и допущений.</p> <p>5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p> <p>7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>8. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением лиц, письменно уполномоченные Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
<p>Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)</p>	<p>Не приводит</p>

Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим законодательным актам Российской Федерации в области оценочной деятельности с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости нежилого помещения.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*
2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе, как правило, осуществляются:*

• *Осмотр объекта оценки, включающий:*

- Интервью с Заказчиком или его представителем;
- Визуальный осмотр и фотографирование оцениваемого объекта и окружающей территории;
- Осмотр района расположения объекта оценки.

• *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, включающее:*

- Сбор правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц;
- Сбор информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Сбор информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки (документы БТИ, строительная документация и т.п.) и иной информации, связанной с объектом оценки.

• *Анализ рынка, к которому относится объект оценки.*

На данном этапе оценщиком собирается и анализируется информация, характеризующая рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по сопоставимым объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа также собирается и анализируется информация, касающаяся рыночных сделок с объектами, сопоставимыми с объектом оценки, и другая специальная информация, необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путем изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки.

3. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.*

На данном этапе оценщиком для оценки стоимости объекта оценки используются стандартные подходы к оценке стоимости. В рамках каждого из подходов определяются методы осуществления необходимых расчетов и выполняются необходимые вычисления. Пояснения по использованию методов в рамках подходов и обоснование отказа от применения подходов приведены в рамках данного отчета.

4. *Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.*

На данном этапе оценщиком анализируются результаты, полученные в рамках каждого из подходов к оценке, и с точки зрения целей и задач оценки, формируется заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе результаты оценки оформляются в виде письменного отчета и передаются Заказчику.

3.2. Основание для проведения оценки

Договор об оказании оценочных услуг № 20/17 от 16.03.2017 г. между ООО «Фирма «Омега» и ООО «АЛМ-Недвижимость».

3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета

Дата составления Отчета об оценке – 30.06.2017 г.

Порядковый номер Отчета об оценке – №6518-17.

3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование объекта	Адрес	Правоподтверждающие документы	Техническая документация	Источник получения
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 15,7 кв. м, этаж: 2, помещение - XXIII-комната 1, кадастровый (условный) номер: 77:07:0014003:1481.	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	Свидетельство о государственной регистрации права №77-77/007-77/007/037/2015-232/2 от 01.06.2015 г.	-	Копии, предоставленные Заказчиком
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 134,8 кв. м, этаж: 2, помещение - XXII-комнаты с 1 по 6, кадастровый (условный) номер: 77:07:0014003:1480.	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	Свидетельство о государственной регистрации права №77-77/007-77/007/037/2015-240/2 от 01.06.2015 г.	-	Копии, предоставленные Заказчиком

Также Оценщиками была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

- данные о курсах валют (www.cbr.ru);
- обзор рынка коммерческой недвижимости;
- данные об используемых объектах-аналогах (www.cian.ru)
- описание местоположения объекта оценки (www.ru.wikipedia.org);
- карта местоположения объекта оценки (www.maps.yandex.ru).

Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.1. Сведения о Заказчике****Таблица 4.1. Сведения о Заказчике**

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "АЛМ-НЕДВИЖИМОСТЬ"
Сокращенное наименование	ООО «АЛМ-НЕДВИЖИМОСТЬ»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	1137746781116
ИНН	7705548695
Юридический адрес	115093, г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д.44, офис 19

4.2. Сведения об Оценщиках**Таблица 4.2. Сведения об оценщике и о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Омега»
Краткое наименование	ООО «Фирма «Омега»
Место нахождения	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Сведения о государственной регистрации	ОГРН: 1027739878671 Дата присвоения ОГРН: 25.12.2002года
ИНН	7711052560
Страховой полис	Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 11/16/134/936 от 18.10.2016 г., ПАО «Росгосстрах» на сумму 500 000 000,00 рублей, период страхования с 23.10.2016 по 22.10.2017 г.
Соответствие юридического лица требованиям статьи 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Соответствует
Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	
Оценщик	Калинин Алексей Викторович
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член некоммерческого партнерства «Сообщества специалистов-оценщиков» «СМАО», свидетельство №3737 от 21.08.2014 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП 240009163, выдан 30.09.2013 г.; по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2013 год – НОУ ДПО «Институт профессионального образования»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 11/16/134/936 от 18.10.2016 г., ПАО «Росгосстрах» на сумму 1 000 000,00 рублей, период страхования с 26.10.2016 по 25.10.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2011 года
Место нахождения оценщика	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Оценщик	Грачев Павел Александрович
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», свидетельство №006909 от 08.10.2010 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП 064929, выдан 27.06.2002г.; по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2002 год – Институт профессиональной оценки
Сведения о страховании гражданской	Полис страхования личной профессиональной ответственности:

ответственности оценщика	№ 3/17/134/936 от 23.01.2017 г., ПАО «Росгосстрах» на сумму 30 000 000,00 рублей, период страхования с 01.02.2017 по 31.01.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	2002 г.
Место нахождения оценщика	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки	
Сторонние специалисты или организации	Не привлекались

Раздел 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. В процессе подготовки настоящего Отчета оценщик исходил из того, что информация Заказчика о наличии указанных в Таблице 1.1. прав у ООО «АЛМ-Недвижимость» на объекты оценки является достоверной. Количественные и качественные характеристики объекта оценки были получены, исходя из представленных Заказчиком документов.

2. Оцениваемое право рассматривается свободным от каких-либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Объекты оценки, по предположениям оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.

4. Оценщик не производил обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной предоставленной информации.

5. В процессе проведения оценки, Оценщик учитывал условие, что оценка проводится в интересах залогодержателя, поэтому обременения не будут учитываться при оценке рыночной стоимости.

6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

7. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Ограничения и пределы применения полученного результата (135-ФЗ (ст. 11) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- Курс доллара на дату оценки - 59,1128 руб./доллар США.

Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Свод стандартов оценки Российского Общества оценщиков;
6. Методические рекомендации по составлению Отчета об оценке НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»».

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения, а также отсутствием Государственных стандартов Российской Федерации по оценке оцениваемых объектов оценки.

Применение Свода стандартов оценки Российского Общества оценщиков обусловлено членством оценщика в СРО «Российское Общество оценщиков».

Применение Методических рекомендаций по составлению Отчета об оценке обусловлено членством оценщика в НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»».

Раздел 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценке подлежит рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80.

Более подробное описание объекта оценки приведено в Таблицах 1.1., 7.1.

Таблица 7.1. Точное описание объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость нежилых помещений
Общая площадь объекта оценки, кв.м	15,7
Кадастровый (условный номер)	77:07:0014003:1481
Адрес расположения объекта оценки	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «АЛМ-Недвижимость»
Правоустанавливающие документы	Приведены в таблице 3.1.
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Информация не предоставлена
Год постройки здания (ввода в эксплуатацию)	2004
Физические свойства объекта оценки	этаж: 2, помещение - XXIII- комната 1
Износ	8%
Типичное использование окружающей недвижимости	Находится в зоне жилой застройки высокой плотности
Инженерные коммуникации	Центральные: отопление, водопровод, канализация, имеется мусоропровод, телефонные линии
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Подобные элементы отсутствуют
Текущее использование объекта оценки	Нежилые помещения
Состояние объекта оценки, принятое Оценщиком по результатам визуального осмотра	Хорошее
Доступ для посетителей	Удобен
Обременения/ ограничения	Ипотека в силу закона ¹
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Объект оценки	Рыночная стоимость нежилых помещений
Общая площадь объекта оценки, кв.м	134,8
Кадастровый (условный номер)	77:07:0014003:1480
Адрес расположения объекта оценки	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «АЛМ-Недвижимость»
Правоустанавливающие документы	Приведены в таблице 3.1.
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Информация не предоставлена
Год постройки здания (ввода в эксплуатацию)	2004
Физические свойства объекта оценки	этаж: 2, помещение - XXII- комнаты с 1 по 6 1, помещение – VII - комнаты с 1 по 7
Износ	8%
Типичное использование окружающей недвижимости	Находится в зоне жилой застройки высокой плотности
Инженерные коммуникации	Центральные: отопление, водопровод, канализация, имеется мусоропровод, телефонные линии
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Подобные элементы отсутствуют
Текущее использование объекта оценки	Нежилые помещения
Состояние объекта оценки, принятое Оценщиком по результатам визуального осмотра	Хорошее
Доступ для посетителей	Удобен
Обременения/ ограничения	Ипотека в силу закона ²
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

¹ См п. 5 Раздела 5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

² См п. 5 Раздела 5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщикам были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки в объеме, приведенном в Таблице 3.1. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщики исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются устной информацией, полученной от Заказчика. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены в Очаково-Матвеевском районе ЗАО города Москвы.

Западный административный округ (ЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЗАО входит 13 районов.

По территории ЗАО проходят Филёвская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая и Калининско-Солнцевская линии метро.

Округ считается одним из престижных для проживания и одним из самых экологически чистых округов Москвы. Во многих районах округа, в частности на Проспекте Вернадского, в советское время были построены многочисленные институты и университет, из-за чего близлежащие дома служили местом проживания их сотрудников: университетских профессоров, научных работников, студентов. В районе Раменки расположены многие иностранные посольства.

Население

Численность населения						
2002	2009	2010	2012	2013	2014	2015
1 029 004	↗1 090 842	↗1 285 914	↗1 298 324	↗1 316 914	↗1 333 813	↗1 344 044
2016						
↗1 362 701						

Автомобили

Через территорию округа проходит несколько шоссе, ведущих преимущественно на запад. Ниже представлен список наиболее значимых улиц ЗАО:

- Проспект Вернадского;
- Улица Лобачевского / Аминьевское шоссе / Рублёвское шоссе;
- Мичуринский проспект / Озёрная улица / Боровское шоссе;
- Ломоносовский проспект / Минская улица;
- Университетский проспект;

- Улица Косыгина;
- Бережковская набережная / Воробьевское шоссе / Мосфильмовская улица;
- Большая Дорогомиловская улица;
- Кутузовский проспект / Можайское шоссе;
- Большая Филёвская улица.

Районы округа

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 14.10.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 14.10.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2010 г.), тыс. м ²	Жилплощадь на человека (на 01.01.2010 г.), м ² /чел.
Внуково	Внуково	1742	23,367	1341,4	416,6	17,8
Дорогомилово	Дорогомилово	795	68,079	8563,4	1906,2	28,0
Крылатское	Крылатское	1204,46	82,606	6858,3	1850,54	22,4
Кунцево	Кунцево	1656,48	147,345	8895,1	2587,42	17,6
Можайский	Можайское	1072,6	132,678	12369,8	2655,9	20,0
Ново-Переделкино	Ново-Переделкино	847,82	115,536	13627,4	1895	16,4
Очаково-Матвеевское	Очаково-Матвеевское	1754,36	114,554	6529,7	2255,14	19,7
Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	465,14	61,783	13282,7	1831,03	29,6
Раменки	Раменки	1853,71	129,956	7010,6	3511,2	27,0
Солнцево	Солнцево	1129	116,149	10287,8	2058,4	17,7
Тропарёво-Никулино	Тропарёво-Никулино	1126,66	118,556	10522,8	2895,2	24,4
Филёвский Парк	Филёвский Парк	962,43	80,593	8373,9	1605,9	19,9
Фили-Давыдково	Фили-Давыдково	695,71	112,135	16118,1	2388,6	21,3

Очаково-Матвеевское — район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование. Район образован в 1997 году объединением районов «Очаково» и «Матвеевское». Муниципальное образование в 2003 году.

Территория и границы

Граница района «Очаково-Матвеевское» проходит: по оси Мичуринского проспекта, далее по оси Озёрной улицы, городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее, пересекая МКАД, по оси русла р. Сетуни, юго-западной границе Кунцевского кладбища, осям: Троекуровского проезда, Рябиновой ул., далее на восток по южным границам территорий НИЭМИ и МРТЗ, осям: ул. Генерала Дорохова, Верейской ул. и Аминьевского шоссе, оси русла р. Сетуни, оси полосы отвода Киевского направления МЖД, оси ул. Лобачевского до Мичуринского проспекта.

Население

Численность населения						
2002	2010	2012	2013	2014	2015	2016
90 576	↗118 891	↗119 412	↗120 327	↗122 600	↗124 580	↗126 347

Транспорт

В Очаково-Матвеевском нет метрополитена. Ближайшими станциями метро являются:

- «Славянский бульвар»
- «Кунцевская»
- «Парк победы»
- «Юго-Западная»

- «Университет»
 - «Проспект Вернадского».
- Железнодорожный транспорт:*
- платформа Матвеевская — 10 мин. до Киевского вокзала
 - станция Очаково — 14 мин. до Киевского вокзала

Наземный общественный транспорт

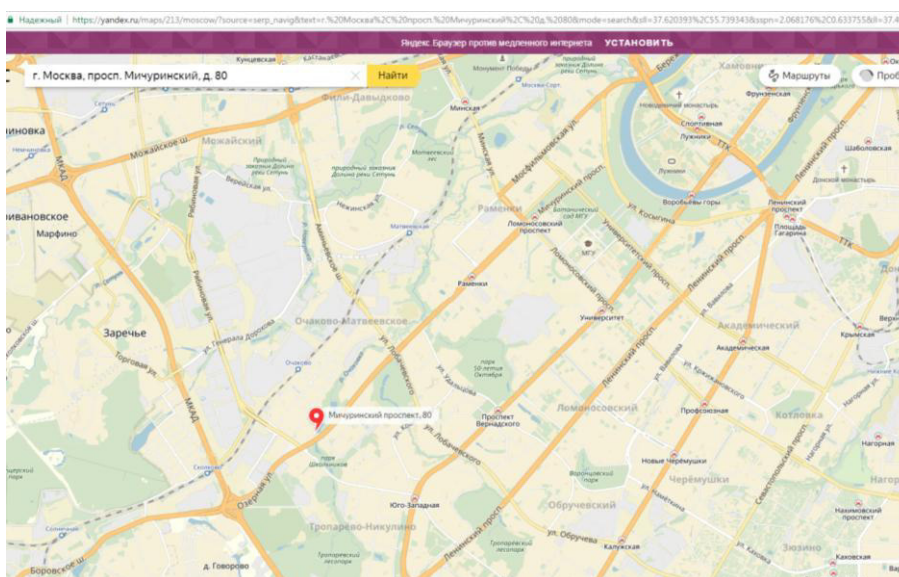
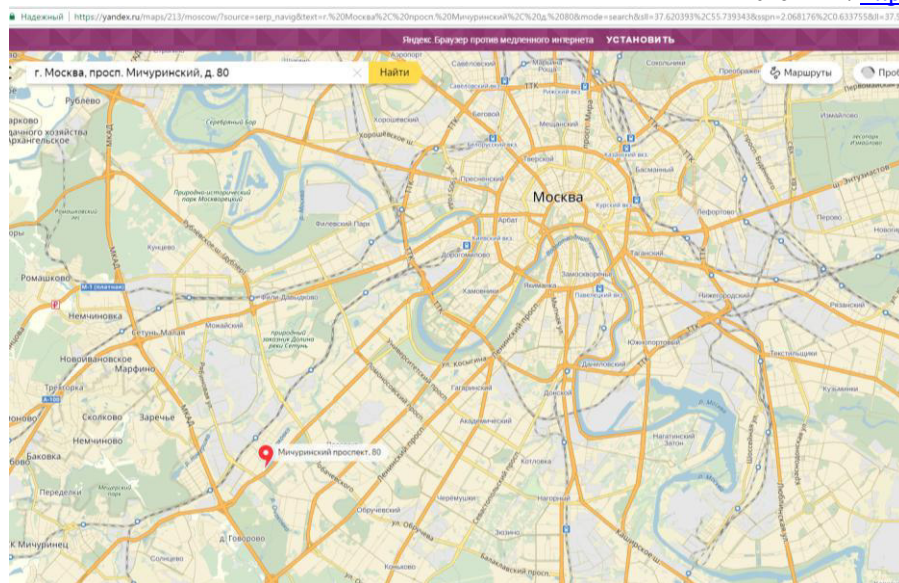
До лета 2008 года до Киевского вокзала можно было доехать на 77-м маршруте автобуса, который ныне ходит до метро «Славянский бульвар»; также с открытием этой новой станции в Матвеевском появился 641-й маршрут, идущий до неё же.

На протяжении долгих лет с конечной остановки «Матвеевское» (начало Веерной улицы) начинают свой путь автобусы маршрутов под номерами: 42, 77, 198, 236 и 260. По всем дням недели, не доезжая трёх остановок до конечной, автобусы 107-го маршрута делают круг около остановки «Почта» на Веерной улице, откуда следуют до метро «Филёвский парк». Автобусы 187-го маршрута соединяют Очаково и Матвеевское, следуя до метро «Университет».

Трамвая в районе Очаково-Матвеевское нет.

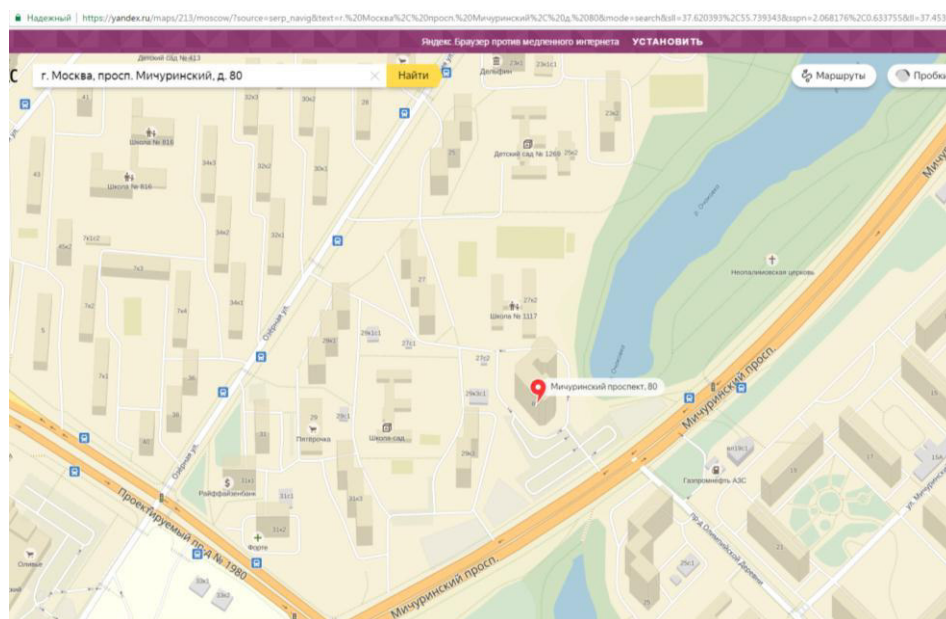
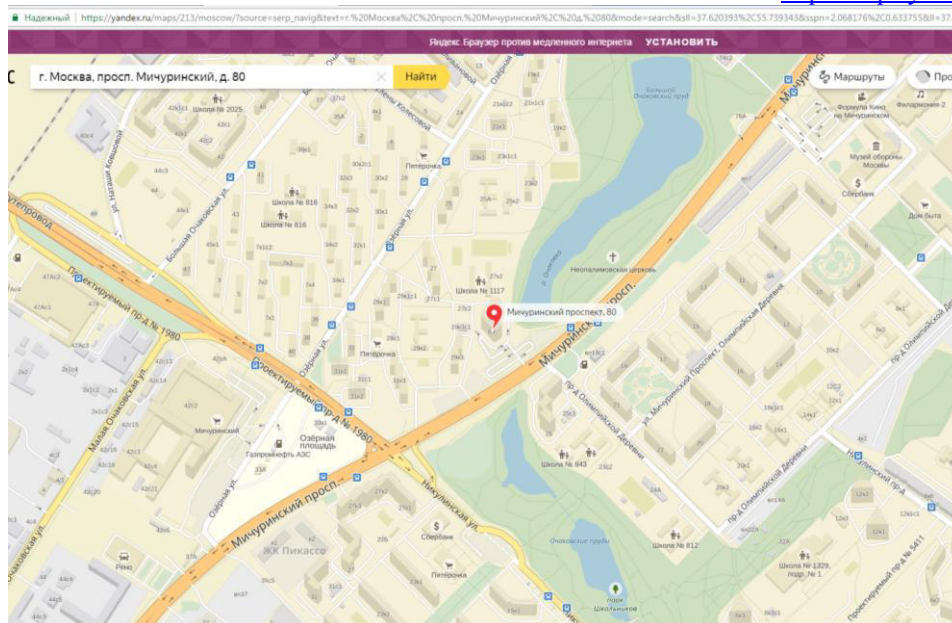
Обобщенное местоположение объекта оценки на карте

источник: <http://maps.yandex.ru>



ООО «Фирма «Омега»
 115682, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37
Уточненное местоположение объекта оценки на карте

источник: <http://maps.yandex.ru>



Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы о средней инвестиционной привлекательности местоположения объекта оценки, что обусловлено:

- незначительной удаленностью от основных транспортных магистралей;
- наличием остановок общественного транспорта в непосредственной близости от объекта оценки;
- наличием удобных подъездных путей.

Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;

- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;

- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;

- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости,

прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

Учитывая расположение объекта оценки, потребность в подобных объектах в районе расположения объекта оценки, а также наличие всех необходимых коммуникаций, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его по прямому функциональному назначению, в качестве нежилых помещений.

Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости в Москве.

Фактор	Влияние
ВВП Страны, Региона	Рост ВВП обуславливает рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции влечет рост стоимости недвижимости в рублевом исчислении
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок влечет рост стоимости недвижимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества выдаваемых разрешений на строительство и соответствующее снижение объемов строительства определяет рост стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на коммерческую недвижимость через основные Ценообразующие факторы, которые рассматриваются в рамках расчетов.

Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки: объект оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости и представляет собой нежилые помещения.

9.1 Обзор макроэкономической ситуации в РФ

Данный обзор основан на Проекте сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов, разработанном МЭР РФ, а также на анализе общих тенденций развития мировой экономики и мировых рынков.

Ожидания перелома тенденции снижения темпов экономической динамики и возврата к докризисной траектории роста мировой экономики переносятся на более отдаленную перспективу. После посткризисного восстановления в 2010 году со среднегодовым темпом 5,4 % мировая экономика на протяжении пятилетнего периода закрепились на нисходящей траектории. В 2015 году рост составил 3,1 % при небольшом ускорении динамики развитых стран – с 1,8 % в 2014 году до 1,9 % в 2015 году и существенном замедлении развивающихся экономик – с 4,6 до 4,0 процента. Вклад в прирост мирового выпуска развитых экономик в 2016 году возрастет до 1 п. п., развивающихся несколько уменьшится – до 2,2 п. п., но будет оставаться определяющим (около 2/3 прироста мировой экономики).

До 2019 года сохраняется вероятность ускорения динамики мирового выпуска. Эта возможность превышает вероятность продолжения тенденции снижения темпов. Однако рост мировой экономики за 2015 – 2019 гг. не восстановится до докризисных значений, а закрепится на среднегодовом уровне 3,4 % по паритету покупательной способности, что заметно ниже среднегодовой динамики в последний десятилетний период, приближавшейся к 5-процентной траектории роста. Динамика мировой экономики по рыночным обменным курсам, отражая тенденцию масштабной девальвации валют развивающихся стран к резервной валюте, в 2015 году была заметно ниже – 2,4 % по сравнению с 3,1 % по паритету покупательной способности. В 2015 – 2019 гг. среднегодовой рост мировой экономики по рыночным обменным курсам будет находиться на уровне 2,5 процента.

В среднесрочный период сохранится риск консервации низкого потенциального роста объемов мирового выпуска как в развивающихся, так и в развитых странах. В

условиях варианта реализации рисков более сильного торможения развивающихся стран и дестабилизации роста развитых стран в мировой экономике усилятся признаки замедления спроса и ускорится падение стоимости ресурсных активов.

Факторы снижения темпов прироста населения и более сдержанного наращивания технологического уровня производительности, а также замедления роста на развивающихся рынках – Бразилии, России, ЮАР и особенно Китая, вызванного сокращением избыточных производственных мощностей, давлением долгового бремени ключевых секторов, спадом секторов недвижимости и фондового рынка, проявятся более сильно, чем в базовом варианте.

Вероятность паузы в восходящей динамике мирового выпуска может быть выше в условиях реверсивного движения глобальных потоков инвестиционных ресурсов под влиянием постепенного роста базовой ставки Федерального Резерва США, снижения эффективности отрицательных ставок ЕЦБ и Банка Японии. Длительный период низких и отрицательных ставок в сочетании с другими мерами покупки активов повышает риски вынужденной жесткой консолидации балансов крупнейших финансовых регуляторов.

Оживление глобальной экономической активности инвесторов сдерживается давлением риска устойчивости экономики Китая при переходе от внешних источников роста за счет наращивания экспортных производств к модели роста за счет активизации внутренних источников – развития инфраструктуры, внутреннего потребления и сферы услуг.

К 2019 году динамика мировой экономики, в условиях реализации безрискового варианта с использованием благоприятных факторов низких цен на ресурсы, включая углеводороды, роста производительности труда, ускорения роста экономики США, а также последующего увеличения темпов роста развивающихся стран, включая стабилизацию экономики Бразилии и быстрый рост экономики Индии, ускорится до 3,4 процента

В экономиках развитых стран сохранится тенденция постепенного ускорения роста, начавшаяся в 2013 году под влиянием мягкой монетарной политики ключевых регуляторов и умеренной консолидации балансов.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе трех вариантов – базовый, консервативный и целевой.

Базовый сценарий (вариант 1) характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/барр. в 2016 – 2019 годах.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет сдержанная динамика потребительского спроса.

На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 году против 12,9 % в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % к 2019 году.

Увеличение профицита счета текущих операций на фоне сокращения оттока капитала будет обеспечивать поддержку курсу национальной валюты.

В 2016 году положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Ожидается, что начиная с 2017 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного. и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 – 2019 гг. во всех вариантах прогноза. Сокращение нефтегазовых доходов потребует активизации работы по повышению эффективности государственных расходов. В связи с этим задачу ежегодного сокращения расходов федерального бюджета не менее чем на 5 % в реальном выражении за счет неэффективных затрат предлагается распространить на период 2018 и 2019 годов. Кроме того, с целью неувеличения налоговой нагрузки на экономику и возможного сохранения средств бюджетных фондов необходима дополнительная мобилизация всех возможных ресурсов – привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

Консервативный вариант рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/барр. и стабилизируется на этом уровне до 2019 года.

В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП – до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения.

В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 процента.

За счет более низкой цены на нефть в консервативном варианте заметно снижается величина нефтегазовых доходов федерального бюджета. Это приводит к значительному увеличению дефицита федерального бюджета, масштабному исчерпанию доступных к расходованию средств бюджетных фондов и увеличению государственного долга. При этом в консервативном варианте в целях балансировки федерального бюджета с 2017 года потребуются сокращения расходов на 10 % в реальном выражении против 5-процентного сокращения по другим вариантам.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса.

Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования.

Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП

будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году

В целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2017 – 2019 годы.

Таблица 9.1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 – 2019 годы

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.					
базовый	51,2	40	40	40	40
консервативный		25	25	25	25
целевой		40	40	40	40
Индекс потребительских цен, на конец года					
базовый	12,9	6,5	4,9	4,5	4,0
консервативный		9,0	6,0	5,5	5,1
целевой		6,5	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
базовый	96,3	99,8	100,8	101,8	102,2
консервативный		97,9	99,6	100,7	101,6
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	91,6	96,9	100,8	103,0	104,2
консервативный		90,6	98,3	100,6	102,7
целевой		96,9	103,8	105,3	107,1
Промышленность, %					
базовый	96,6	100,0	101,1	101,7	102,1
консервативный		98,4	100,1	100,7	101,3
целевой		100,0	101,7	102,6	103,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	95,7	97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный		95,0	98,6	99,9	100,4
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
Реальная заработная плата, %					
базовый	90,7 ¹	98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный		96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый	90,0	97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный		95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
базовый	341,5 ²	288	294	302	312
консервативный		227	220	225	233
целевой		288	295	305	317
Импорт – всего, млрд. долл. США					
базовый	193,0 ²	180	187	196	208
консервативный		139	146	154	150
целевой		180	186	195	212

Характеристика макроэкономических параметров базового варианта прогноза

В 2016 году основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, являются рост экспорта и начало восстановления запасов. Остальные факторы сохраняют отрицательную динамику. В 2017 году к факторам роста ВВП добавляются рост инвестиций в основной капитал и рост конечного потребления домашних хозяйств. Вклад основного капитала последовательно возрастает от 0,2 до 0,9 п. п., потребления домашних хозяйств – от 0,6 до 1,7 п. п., соответственно. Вместе с тем восстановление положительной динамики импорта и более медленный рост экспорта приводят к отрицательному вкладу чистого экспорта в 2017 – 2019 годах.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

В ВВП по элементам использования ведущую роль в сокращении динамики, как и в предыдущем году, будет играть сжатие потребительского и инвестиционного спроса (накопление основного капитала).

Общие расходы на конечное потребление по базовому варианту сократятся на 2,0 %, прежде всего в результате сокращения на 2,1 % потребительского спроса домашних хозяйств в условиях ожидаемого менее чем 3-процентного снижения реальных располагаемых доходов населения. Конечное потребление государства сократится на 1,5 процента.

Сохранение достаточно жестких условий заимствования капитала и общей неуверенности инвесторов приведет к сокращению накопления основного капитала, однако темпы его падения в 2016 году замедлятся более чем в 2 раза (до 2,9 % против 7,6 % в 2015 году).

К концу 2015 г. предприятия адаптировали уровень своих запасов материальных оборотных средств (МОС) к условиям сократившегося спроса. Ожидается, что в 2016 году ситуация с запасами нормализуется, и предприятия начнут наращивать их в соответствии с новыми параметрами спроса и производства. Переход прироста МОС в область положительных значений приведет к ликвидации значительного разрыва в динамике валового накопления основного капитала и валового накопления.

В 2016 году рост валового накопления прогнозируется на уровне 0,9 % (против сокращения на 18,7 % в 2015 году) при сохранении отрицательной динамики накопления основного капитала. В экономике возможно повторение ситуации 2009 – 2010 гг. (когда прирост материальных оборотных средств из отрицательного стал положительным), но с меньшим увеличением.

В целом внутренний спрос в 2016 году сократится на 1,3 %, при этом его сжатие будет значительно слабее, чем в предыдущем году (9,4 процента).

Производство ВВП будет поддерживать внешний спрос. Падение внутреннего спроса частично будет компенсировано слабой динамикой экспорта (-0,7 %) и продолжением снижения импорта (на 5,8 процента). В результате чистый экспорт товаров и услуг в 2016 году может вырасти на 12,5 % (72,4 % в 2015 году).

С учетом прогнозируемых тенденций в 2016 году в ВВП по элементам использования ожидается качественный структурный сдвиг. Благодаря наращиванию запасов материальных оборотных средств доля валового накопления в ВВП (норма накопления) возрастет до 21,4 % (20,3 % ВВП в 2015 году). Вследствие этого возобновится повышение доли внутреннего спроса в структуре использования ВВП (до 93,8 % ВВП) после последовательного снижения в 2014 – 2015 годах. Начиная с 2017 года возобновление роста промышленного производства и реальных располагаемых доходов населения станет определяющим внутренним фактором для восстановления инвестиционной активности и потребительского спроса. Накопление основного капитала за 2017 – 2019 гг. суммарно вырастет на 8,8 %, а валовое накопление в целом – на 13,1 процента. Внутренний спрос за три года возрастет на 6,6 %, но не отыграет снижения 2014 – 2016 годов. Динамика чистого экспорта, при сохранении опережающего роста импорта, перейдет в область отрицательных значений и будет оказывать сдерживающее влияние на общеэкономическую динамику.

Поскольку параметры внешних операций с товарами и услугами в 2016 году определяют неблагоприятная для российских экспортеров ценовая конъюнктура мировых рынков и сокращение располагаемых доходов у российских потребителей импортной продукции, основным источником покрытия внутреннего спроса будет становиться отечественное производство.

Сохранение отрицательной динамики **производства ВВП** в 2016 году (-0,2 %) будет являться результатом стагнации валовой добавленной стоимости (ВДС) в добыче полезных ископаемых (0,2 %), в обрабатывающих производствах (-0,5 %) и строительстве (2,0 %) при продолжении ее снижения в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,6 %), оптовой и розничной торговле (-2,3 процента).

Практически будет исчерпан положительный эффект импортозамещения в сельскохозяйственном производстве. Рост валовой добавленной стоимости в сельском хозяйстве в 2016 году замедлится до 1,1 % против 3,1 % в 2015 году.

Оптовая и розничная торговля в условиях сжатия потребительского спроса будет иметь отрицательную динамику – производство добавленной стоимости в отрасли в 2016 году, на фоне стагнации промышленного производства и почти 3-процентного падения реальных располагаемых доходов населения, сократится на 2,3 процента.

Динамику валовой добавленной стоимости транспорта и связи (рост на 1,7 %) будут определять слабая отрицательная динамика промышленного производства и расширение экспортных поставок энергоносителей, формирующие потребность в перевозках.

Динамику чистых налогов на продукты и импорт в 2016 году определяют снижение налогооблагаемой базы в результате стагнации внутреннего производства, сокращение объема импортных поставок и снижение среднегодового уровня мировых цен на нефть. Масштаб ослабления номинального обменного курса рубля не компенсирует отрицательных последствий ухудшения внешней ценовой конъюнктуры и сокращения внутреннего спроса.

Таблица 9.2. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Динамика, в % к предыдущему году					
Валовой внутренний продукт	-3,7	-0,2	0,8	1,8	2,2
в том числе:					
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,1	1,1	1,3	1,7	2,0
Промышленность	-2,5	-0,2	0,7	1,2	1,6
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,2	-0,5	-0,3	0,0
Обрабатывающие производства	-5,1	-0,5	1,5	2,1	2,6
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,4	-0,6	0,0	0,6	0,9
Строительство	-7,4	2,0	0,8	4,0	4,0
Оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	-10,0	-2,3	0,7	2,1	2,6
Транспорт и связь	-1,5	1,7	2,4	3,2	3,9
Чистые налоги на продукты и импорт	-6,8	-1,3	0,4	1,6	1,3
Структура, в % к итогу					
Валовой внутренний продукт	100	100	100	100	100
в том числе:					
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
Промышленность	23,9	23,4	23,1	22,8	22,3
Добыча полезных ископаемых	8,7	7,9	7,6	7,1	6,7
Обрабатывающие производства	12,7	12,9	13,0	13,2	13,2
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4
Строительство	5,3	5,4	5,3	5,5	5,7
Оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	14,1	14,3	14,4	14,5	14,6
Транспорт и связь	6,6	6,7	6,8	6,8	6,8
Чистые налоги на продукты и импорт	10,4	10,0	9,9	9,6	9,6

Начиная с 2017 года экономический рост возобновится, но его темпы останутся невысокими – в пределах 0,8–2,2 процента. Валовая добавленная стоимость промышленности будет расти умеренными темпами (0,7–1,6 % в год). Ведущая роль в промышленном подъеме сместится к отраслям промежуточного и конечного спроса.

В добыче полезных ископаемых производство добавленной стоимости стагнирует в пределах слабой отрицательной динамики на фоне его существенного ускорения обрабатывающих производствах с 1,5 до 2,6 процента. Динамику добавленной стоимости обрабатывающих производств будет поддерживать рост неэнергетического экспорта. В фондообразующих отраслях промышленности динамику производства добавленной стоимости будет определять состояние инвестиционного спроса.

В сельском хозяйстве ожидается ускорение роста валовой добавленной стоимости до 1,3–2,0 процента. Рост производства валовой добавленной стоимости в строительстве в пределах 0,8–4 % станет результатом возобновления роста инвестиций в основной капитал, необходимых для дальнейшего наращивания производства.

В отрасли «Транспорт и связь» ежегодный рост валовой добавленной стоимости 2017 – 2019 гг. составит 2,4–3,9 процента.

Пропорции формирования **ВВП по источникам доходов** в базовом варианте, по оценке Минэкономразвития России, будут изменяться следующим образом. Удельный вес оплаты труда наемных работников в 2016 году вырастет по сравнению с 2015 годом на 0,4 п. п. – с 46,8 до 47,2 % ВВП. Повышение произойдет из-за более высокого роста фонда заработной платы по отношению к наращиванию стоимостного объема ВВП в частном секторе экономики.

Снижение уровня чистых налогов на производство и импорт в первичных доходах экономики с 11,4 % ВВП в 2015 году до 10,8 % ВВП в 2016 году связано в первую очередь со снижением поступлений налогов на внешнюю торговлю (таможенных пошлин).

В результате удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП в 2016 году может вырасти до 42,0 % ВВП (41,8 % ВВП в 2015 году). Такой структурный сдвиг в распределении первичных доходов приведет к увеличению объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что создаст возможность для более чем 2-кратного замедления спада инвестиций в основной капитал.

В 2017 году произойдет увеличение относительной величины оплаты труда наемных работников до 47,3 % ВВП за счет ускорения динамики фонда заработной платы. В период 2017 – 2019 гг. удельный вес оплаты труда в структуре ВВП (с соответствующим уменьшением уровня отчислений на социальное страхование) существенно снизится и к 2019 году составит 46,3 % ВВП. Это будет являться следствием сдерживания роста издержек производства, в том числе за счет оптимизации затрат на оплату труда.

В 2018 – 2019 гг. ожидается незначительное снижение доли чистых налогов на производство и импорт (до 10,5–10,4 процента).

Удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2019 году может вырасти до 43,3 % ВВП. Увеличение объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, в свою очередь, будет создавать возможность для продолжения наращивания инвестиций.

Экспорт и импорт товаров

В 2016 году положительный вклад **чистого экспорта** в динамику ВВП составит 1,0 п. пункта. В 2017 – 2019 гг. вклад чистого экспорта в динамику ВВП начнет уменьшаться на фоне усиления вклада в рост внутреннего спроса, как потребительского, так и инвестиционного.

Экспорт товаров в базовом варианте в целом сократится с 341 млрд. долл. США в 2015 году до 288 млрд. долл. США в 2016 году, после чего возможен рост до 312 млрд.

долл. США к 2019 году. За этой динамикой в основном стоит экспорт топливно-энергетической группы товаров. Падение цен на нефть с 51,2 долл. США/ барр.

В 2015 году до 40 долл. США/барр. в 2016 году и цен на природный газ, экспортируемый страны дальнего зарубежья, с 245 долл. США/ тыс. куб. м в 2015 году до 155–160 долл. США/ тыс. куб. м приведет к значительному снижению стоимостных объемов топливно - энергетической группы – с 203 млрд. долл. США в 2015 году до 153 млрд. долл. США в 2016 году. К 2019 году экспорт этой товарной группы незначительно увеличится, до 157 млрд. долл. США, что объясняется стабилизацией цен на нефть. Доля топливно-энергетической группы уменьшится с 59,2 % в 2015 году до 52,8 % в 2016 году и до 49,8 % к концу прогнозного периода.

Экспорт нефти снизится с 244,5 млн. т в 2015 году до 243 млн. т в 2016 году, в 2018 году объемы экспорта нефти будут возрастать и к 2019 году превысят уровень 2015 года. Прогнозируемое сокращение производства нефтепродуктов обусловлено переориентацией нефтяных компаний в новых налоговых условиях с экспорта «темных» нефтепродуктов на более прибыльный экспорт нефти, при этом объем первичной переработки нефти уменьшится к 2019 году, экспорт нефтепродуктов с 2015 года также будет снижаться, при этом темпы его падения будут возрастать и к 2019 году достигнут 5,1 процента.

Экспорт сетевого газа в страны дальнего зарубежья после снижения в 2016 году на 4,7 %, до 138 млрд. куб. м, по сравнению с предыдущим годом, в дальнейшем стабилизируется на уровне 139 млрд. куб. метров. С учетом намерений стран Евросоюза снизить зависимость от импорта российского газа замещением его другими видами топлива, в том числе углем и возобновляемыми источниками энергии, существуют риски замедления роста экспорта сетевого газа в дальнее зарубежье.

В 2016 году экспорт сжиженного природного газа (далее – СПГ) в страны АТР сохранится на уровне 10 млн. тонн. В 2017 году, с учетом запланированного на конец года ввода Южно-Тамбейского месторождения и первой очереди проекта «Ямал-СПГ» мощностью 5,5 млн. т в год, экспорт СПГ увеличится до 11,2 млн. т, а к 2019 году возрастет до 16,0 млн. тонн.

Возможности наращивания объемов экспорта в среднесрочный период в условиях базового варианта будут существенно ограничены ростом конкуренции на мировых сырьевых рынках и снижением с 2017 года объемов добычи нефти. В 2016 году экспорт в реальном выражении увеличится на 0,8 %, в дальнейшем физический рост экспорта составит 0,8–1,7 процента.

В 2016 – 2019 гг. увеличение экспорта в реальном выражении будет происходить под влиянием оживления экономики

Динамика **импорта товаров** будет сильно ограничена динамикой обменного курса и внутреннего спроса. Курс доллара в 2016 году составит 67–68 руб./долл. США, а к 2019 году, с учетом роста цен на нефть и прогнозируемых параметров платежного баланса, может укрепиться до 62–63 руб./долл. США.

В 2016 году внутренний спрос сократится за счет сжатия потребительского спроса и негативной динамики инвестиций в основной капитал. С учетом сокращения импортных поставок на 3,3 % возрастет доля отечественного производства как источника покрытия внутреннего спроса. В 2017 – 2019 гг. рост импорта будет восстанавливаться в среднем на 4,4 % в реальном выражении.

Снижение профицита торгового баланса в 2016 году до 109 млрд. долл. США (149 млрд. долл. США в 2015 г.) обусловлено динамикой товарного экспорта и импорта. После 2016 года более заметный рост стоимостных объемов импорта при возобновлении роста экспорта обусловит снижение положительного торгового сальдо до 104 млрд. долл. США в 2019 году.

Тарифы на товары (услуги) инфраструктурных компаний**Газ**

Цена на газ является одним из ключевых факторов, определяющим рост цен на электроэнергию, так как доля газа в конечной цене на электроэнергию в прогнозный период будет составлять примерно 30 % с незначительными колебаниями от года к году.

В 2016 году индексация цен на газ для всех категорий потребителей составит 2 % (в июле). В период 2017 – 2019 гг. оптовые цены на газ будут проиндексированы: для всех категорий потребителей, исключая население, на 2 % ежегодно; для населения – по 3 % ежегодно.

Индексация тарифов на транспортировку газа по магистральным газопроводам будет осуществлена в тех же размерах, что и для оптовых цен на газ. При этом в прогнозный период будут внесены изменения в Методику расчета тарифов на услуги по транспортировке газа по магистральным газопроводам, позволяющие более точно осуществить распределение затрат на транспортировку газа на экспорт и внутренний рынок.

В прогнозный период в целях стимулирования роста потребления газа в Российской Федерации целесообразно разработать механизм расширения пропускной способности участков Единой системы газоснабжения, предусматривающий первоочередной порядок таких инвестиций со стороны собственника Единой системы газоснабжения.

Электроэнергетика

В 2016 году среднегодовой рост конечных цен на электроэнергию для всех категорий потребителей к предыдущему году ожидается в размере 7,5–8,2 %, или примерно на 0,5 проц. пункта ниже, чем прогнозировалось ранее, что обусловлено снижением спроса со стороны потребителей, а также изменениями в структуре потребления в реальном секторе.

По предварительной оценке, в 2017 году конечные цены на электроэнергию на розничном рынке вырастут для всех категорий потребителей на 7,1 % в среднем за год, в 2018 году – на 5,4–5,9 %, в 2019 году рост цен на электроэнергию составит 5,1–5,6 процента.

Рост регулируемых тарифов сетевых организаций для потребителей кроме населения (прочих) в среднем за 2017 год составит 6,3 % (индексация в июле на 5,0 %), в 2018 году – 4,5 % (4,0 %), в 2019 году – 4,0 % (4,0 процента). При этом размер индексации тарифов для отдельных сетевых организаций может быть дифференцирован с целью обеспечения их безубыточности. В целях снижения объема перекрестного субсидирования в электросетевом комплексе размер индексации тарифов сетевых организаций для населения составит: в 2017 году – 7,0 %, в 2018 году – 6,0 %, в 2019 году – 6,0 процента.

На оптовом рынке прогнозируется рост цен: в 2017 году – на уровне 7,5 %, в 2018 году – 5,5–6,5 %, в 2019 году – 5,5–6,5 процента. Превышение роста цен на оптовом рынке уровня инфляции в 2017 году в основном обусловлено продолжением ввода новой мощности по договорам о предоставлении мощности.

Жилищно-коммунальное хозяйство

Предельные индексы изменения платы гражданами за коммунальные услуги (без учета услуг по вывозу и утилизации бытовых отходов, входящих в состав коммунальных услуг с 01.01.2017 г.) составят: с июля 2017 г. – 4,8 %, с июля 2018 г. – 4,3 %, с июля 2019 г. – 4,0 процента.

Тарифы на тепловую энергию будут проиндексированы с июля 2017 г. на 4,1 %, с июля 2018 г. – на 3,9 % и с июля 2019 г. – на 3,7 процента. Тарифы на водоснабжение в данный период будут проиндексированы на 6,2 %, 6,0 % и 4,7 % соответственно. Ключевыми факторами изменения стоимости коммунальных услуг служат индексация цен

на газ и рост цен на электроэнергию, которые, в свою очередь, являются входящими издержками организаций теплоснабжения и водоснабжения. До конца 2016 года закончится формирование нормативно-правовой основы для поэтапного перехода на новый метод регулирования рынка тепловой энергии на основе предельного уровня цены (альтернативной котельной).

Железнодорожные перевозки

С 2014 года был осуществлен переход на долгосрочное тарифное регулирование грузовых железнодорожных перевозок методом доходности на инвестированный капитал.

В 2015 году с целью восстановления доходной базы ОАО «РЖД» было принято решение по индексации тарифов на 10 %, с учетом предоставления бюджетных дотаций размере 30 млрд. рублей. В 2016 году индексация тарифов составила 9 процентов. Выделение государственных субсидий в 2016 году не предусмотрено.

В целях недопущения избыточного роста транспортных издержек экономики в 2017 – 2019 гг. будет осуществлено сдерживание темпов роста тарифов на грузовые перевозки, для чего в настоящее время разрабатываются системные меры по оптимизации издержек и повышению эффективности ОАО «РЖД». В таких условиях параметры индексации цен на грузовые перевозки составят 4,5%, 4,5% и 4,2% соответственно.

С целью стимулирования грузоотправителей ОАО «РЖД» будет продолжена практика применения механизма ценового коридора. В отношении цен на услуги по предоставлению грузовых вагонов для железнодорожных перевозок, которые не регулируются государством, необходимо отметить, что, начиная с 2013 года, отмечалось снижение ставок. В 2016 году ставка за пользование полувагоном составляет 550– 650 рублей за вагон в сутки, что соответствует среднегодовому уровню 2014 года.

В 2017 – 2019 гг. ожидается умеренный рост цен на услуги по предоставлению грузовых вагонов для железнодорожных перевозок. При этом с целью недопущения нерыночных способов воздействия на соответствующие цены будет усилен антимонопольный контроль.

Для повышения доступности услуг железнодорожного транспорта будут предприняты меры по повышению прозрачности и доступности перевозочной статистики соответствующих информационных систем, в том числе для целей запуска электронной торговой площадки, обеспечивающей удаленный доступ малых и средних грузоотправителей к заказу услуг по перевозке грузов.

Повышение тарифов на пассажирские перевозки в регулируемом секторе в 2017 – 2019 гг. будет соответствовать темпам роста цен на грузовые перевозки. Это объясняется тем, что темпы роста тарифов на услуги инфраструктуры для пассажирских перевозок соответствуют темпам роста тарифов на грузовые перевозки.

Будет изменен подход к государственному субсидированию пассажирского комплекса в дальнейшем следовании путем перехода к модели государственного заказа перевозок, имеющих социальное значение, и либерализации коммерческих.

Реализация данного подхода будет сопровождаться оптимизацией маршрутной сети, выработкой стандарта транспортного обслуживания и созданием стимулирующей улучшение качества работы перевозчика тарифной системы.

Инфляция и ценовые показатели прогноза

К концу 2017 года инфляция снизится до 4% с 5,8% в 2016 году. Среднегодовой рост потребительских цен замедлится до 4,7% с 7,1% годом ранее.

Основное влияние на снижение инфляции в 2017 году окажут сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики, низкий потребительский спрос при слабом росте доходов населения и прогнозируемая стабилизация обменного курса рубля.

Низкий потребительский спрос будет сдерживать рост цен, прежде всего в секторе

услуг и непродовольственных товаров.

Основной вклад в инфляцию 2017 года будет вносить рост цен на продовольственные товары. Несмотря на хороший урожай 2016 года, в первом полугодии 2017 г. темпы роста цен на продовольственные товары сохранятся примерно на уровне предыдущего года. Это будет обусловлено выравниваем ценовых перекосов на отдельных товарных рынках, возникших после значительного снижения цен в 2016 году. Во втором полугодии влияние данного фактора будет исчерпано, и рост цен начнет замедляться. Однако темпы замедления роста цен будут весьма умеренными на фоне ожидания более низких по сравнению с 2016 годом объемов урожая.

В 2017 году определенное давление на внутренние цены продовольственных товаров в сторону повышения также будет оказывать рост цен на продовольствие на мировых рынках (Международный валютный фонд прогнозирует рост цен на продовольственные товары в 2017 году на 0,2%).

На непродовольственные товары рост цен по итогам 2017 года замедлится до 4,4%, после того как в 2016 году цены росли ускоренными темпами. Основным фактором высокого роста цен стал более пролонгированный перенос девальвации рубля в конце 2015 г. - начале 2016 г. на цены непродовольственных товаров, учитывая высокую долю импортной 61 96101640.doc составляющей на рынке. В 2017 году влияние данного фактора практически исчерпается.

Сдерживать рост цен на услуги в 2017 году будет сохранение уровня индексации регулируемых тарифов в коммунальном секторе на уровне 2016 года. При этом их вклад в инфляцию снизится с 0,5 п. п. в 2016 году до 0,3 п. п. в 2017 году.

Таблица 9.3. Прогноз показателей инфляции и системы цен до 2019 года д

вариант - базовый+	отчет								оценка	прогноз		
Показатели инфляции: • потребительские цены (ИПЦ)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
прирост цен на конец периода, % к декабрю	13,3	8,8	8,8	6,1	6,6	6,5	11,4	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
в среднем за год, % г/г	114,1	111,7	106,8	108,4	105,1	106,8	107,8	115,5	107,1	105,0	104,4	104,2
Товары												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	12,4	7,9	9,0	5,2	6,3	5,9	11,7	13,8	6,0	4,4	4,2	4,1
в среднем за год, % г/г	114,0	110,7	106,3	108,4	105,0	106,3	107,7	116,6	107,2	105,1	104,4	104,1
продовольственные товары												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	16,5	6,1	12,9	3,9	7,5	7,3	15,4	14,0	5,5	4,2	3,6	3,6
в среднем за год, % г/г	119,1	111,6	106,9	110,2	104,4	107,7	110,1	119,1	106,1	105,1	104,1	103,5
<i>без плодоовощной продукции</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	17,3	6,9	9,4	7,4	7,1	7,1	14,7	13,6	6,3	4,6	4,1	4,0
в среднем за год, % г/г	118,8	112,7	106,0	110,1	106,0	107,5	110,3	117,9	106,8	105,7	104,4	104,0
непродовольственные товары												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	8,0	9,7	5,0	6,6	5,2	4,5	8,1	13,7	6,5	4,7	4,8	4,6
в среднем за год, % г/г	108,3	109,6	105,6	106,4	105,6	104,9	105,4	114,1	108,2	105,1	104,8	104,7
<i>с исключением бензина</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	8,4	9,8	4,9	6,0	5,1	4,4	8,0	14,5	6,8	4,6	4,9	4,7
в среднем за год, % г/г	107,7	110,8	105,4	105,8	105,5	104,7	105,2	114,9	108,5	105,2	104,8	104,8
Услуги												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	15,9	11,6	8,1	8,6	7,3	8,1	10,5	10,2	5,4	4,6	4,4	4,2
в среднем за год, % г/г	114,5	114,5	108,3	108,4	105,4	108,1	108,1	112,4	107,0	104,6	104,4	104,3
<i>организаций ЖКХ</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	16,2	20,6	13,5	11,8	9,6	9,6	9,9	10,5	5,6	4,0	4,0	4,0
в среднем за год, % г/г	115,6	120,3	114,0	112,2	104,6	110,3	108,7	111,8	107,7	104,9	104,0	104,0
<i>прочие услуги</i>												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	15,8	7,6	5,3	7,0	6,2	7,3	10,7	10,1	5,2	4,8	4,6	4,3
в среднем за год, % г/г	114,0	111,9	105,4	106,6	105,8	107,0	107,8	112,7	106,7	104,5	104,7	104,4

В течение 2018 - 2019 годов рост потребительских цен сохранится на уровне 2017 года и составит 4 процента.

Поддержание инфляции на целевом уровне 4% будет обеспечиваться за счет реализации мер денежно-кредитной политики, а также благодаря умеренному темпу роста потребления и увеличению производства товаров на отдельных рынках. В результате проводимой политики импортозамещения доля импорта на отдельных рынках будет постепенно снижаться, за счет чего влияние изменения курса рубля на инфляцию также будет постепенно ослабевать. Так, ослабление рубля, прогнозируемое на период 2018 - 2019 годов, будет в меньшей степени влиять на инфляцию.

Сдержанный рост регулируемых цен (тарифов) в инфраструктурном секторе (на максимальном уровне, в целом не превышающем прогнозный показатель инфляции на текущий год) будет положительно сказываться на темпах инфляции.

Более низкие темпы замедления общего роста цен будут обуславливаться интенсивным восстановлением платежеспособного потребительского спроса на фоне растущих доходов. Вместе с тем положительный эффект на сдерживании инфляции окажет укрепляющийся курс рубля.

В 2018 – 2019 гг. инфляция снизится примерно до 4,5 % и 4,0 % в условиях постепенного повышения реальных доходов и роста потребления населением. По мере снижения инфляции денежная политика в этот период станет более умеренной, что будет способствовать росту производства и предложения потребительских товаров.

Выводы

Прогноз основных параметров бюджетов бюджетной системы Российской Федерации основан на динамике макроэкономических показателей. Бюджеты бюджетной системы Российской Федерации в среднесрочной перспективе являются с финансовой точки зрения сбалансированными по всем вариантам: расходы в полном объеме обеспечены доходами и источниками финансирования дефицита.

Все варианты прогноза предполагают существенное снижение доходов федерального бюджета относительно проектировок, учтенных при подготовке утвержденного закона о федеральном бюджете на 2016 год.

Решение складывающейся ситуации не будет переложено на увеличение налоговой нагрузки – учитывается мораторий на повышение налоговых и таможенных ставок сверх установленных действующим законодательством.

По всем вариантам прогноза наблюдается дефицит федерального бюджета на протяжении всего прогнозного периода, что потребует мобилизации всех доступных ресурсов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Начиная с 2017 года экономический рост возобновится, но его темпы останутся невысокими – в пределах 0,8–2,2 процента. Валовая добавленная стоимость промышленности будет расти умеренными темпами (0,7–1,6 % в год). Ведущая роль в промышленном подъеме сместится к отраслям промежуточного и конечного спроса.

В 2016 году положительный вклад чистого экспорта в динамику ВВП составит 1,0 п. пункта. В 2017 – 2019 гг. вклад чистого экспорта в динамику ВВП начнет уменьшаться на фоне усиления вклада в рост внутреннего спроса, как потребительского, так и инвестиционного.

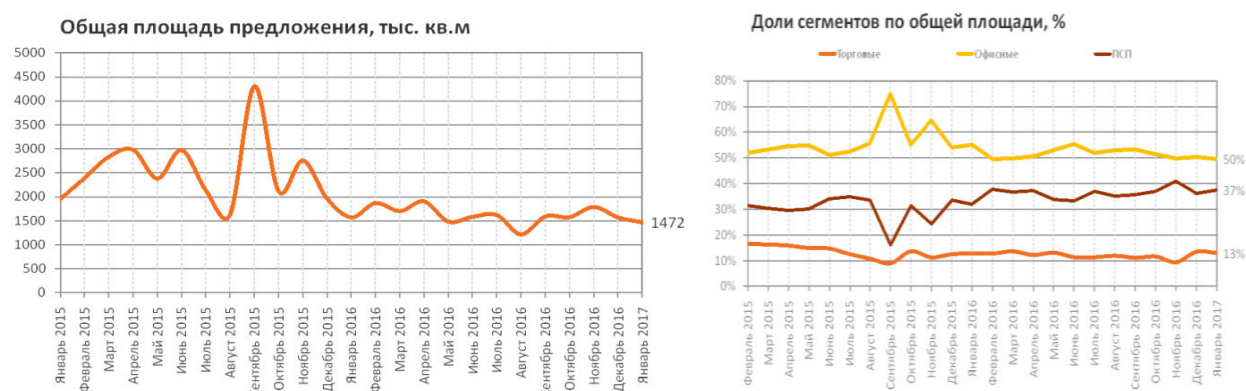
Увеличение экспорта в реальном выражении будет происходить под влиянием оживления экономики и будет связано с расширением поставок машин, оборудования и транспортных средств, металлов, продовольствия, древесины и продукции химической промышленности.

9.2. Анализ рынка объекта оценки³

В январе 2017 г. в аренду предлагалось 2538 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 472 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 6%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 1% и составила 18 327 руб./кв.м/год. Курс доллара в декабре уменьшился на 4%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 3% и составила 307\$/кв.м/год. За год, с января 2016 года рублевые ставки снизились на 5%, а долларовые – на 28%. Тот факт, что ставки в рублях в январе практически не изменились, а за год снизились, свидетельствует о том, что негативные тенденции на рынке коммерческой недвижимости пока преобладают.

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	2 538	21,358	1 472	0,58	18 327
к декабрю 2016	- 8%	- 4%	- 6%	+ 1%	+ 1%
к январю 2016	- 3%	- 16%	- 6%	- 3%	- 5%

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (13%).



Офисная недвижимость

В январе 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству уменьшился на 7%, а по общей площади - на 8% и составил 1 521 объект общей площадью 730 тыс. кв. м. За месяц количество офисных объектов в центре не изменилось, а их общая площадь снизилась на 21%. Средняя арендная ставка выросла на 2% и составила 26 101 руб./кв.м/год, в частности, за счет выхода на рынок дорогого объекта на Спиридоновской ул. (105 кв.м, 68 568 руб./кв.м/год). Доля дорогих объектов со ставками выше 30 000 руб./кв.м/год за месяц выросла с 24 до 26%. Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 8%, а по общей площади – на 6%. Средняя ставка выросла на 2% и составила 15 490 руб./кв.м/год, при этом доля дорогих объектов со ставками выше 15 000 руб./кв.м/год выросла с 40 до 42%. Судя по динамике ставок, различия в спросе на объекты в центре и за его пределами не существенны, при этом, судя по снижению ставок за год, спрос остается низким.

³ Источник информации: http://www.1rre.ru/upload/iblock/2aa/analytics_realty_20_02_2017_113376.pdf

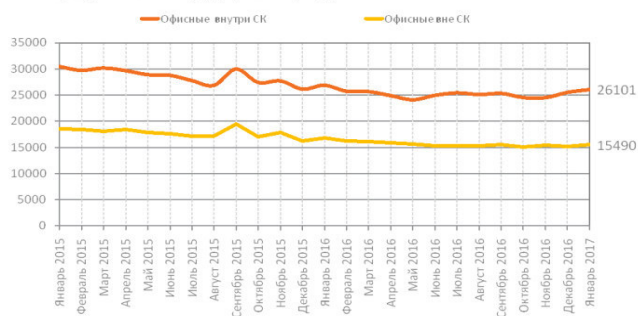
ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Офисные	Количество	Суммарная ГАП, млрд. руб	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб/кв.м/год
значение	1 521	13,131	730	0,48	17 164
к декабрю 2016	- 7%	- 4%	- 8%	- 1%	+ 3%
к январю 2016	- 6%	- 22%	- 16%	- 11%	- 7%

Офисные внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млрд. руб	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб/кв.м/год	Офисные вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млрд. руб	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб/кв.м/год
значение	240	2,171	81	0,34	26 101	значение	1 281	10,960	649	0,51	15 490
к декабрю 2016	0%	- 14%	- 21%	- 21%	+ 2%	к декабрю 2016	- 8%	- 1%	- 6%	+ 2%	+ 2%
к январю 2016	- 4%	- 47%	- 42%	- 40%	- 3%	к январю 2016	- 6%	- 14%	- 11%	- 5%	- 8%

Средняя ставка, руб/кв.м./год



9.3. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений

Анализ рынка объекта оценки показал, для рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости свойственны основные ценообразующие факторы, диапазон значений которых был проанализирован в Таблице 9.8.

Основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости:

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность:
 - расположение (удаленность) относительно центра города;
 - расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;
- Класс здания;
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - обеспеченность телекоммуникациями;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор и др.
- Коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Таблица 9.8. Ценообразующие факторы на рынке офисной недвижимости

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения)	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании арендных ставок)
Продаваемое право	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с продажей права собственности	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты, передаваемые в аренду
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка [-10,2%]. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).	Сделка – 0%, предложение: скидка [-8,4%]. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%	
Местоположение	В качестве аналогов подобраны объекты, имеющие схожее расположение - 0%	
Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба)	Корректировка на площадь объекта недвижимости взята согласно информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).	Данная поправка не вводится, так как помещения объекта оценки, как и помещения объектов-аналогов, могут быть сданы в аренду частями, сопоставимыми по площади
Наличие дополнительных улучшений	Корректировки на этаж расположения взяты согласно информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).	
Состояние помещений объекта недвижимости	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).	

Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Всего известно три основных методологических подхода к оценке недвижимости:

10.1. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа.

Главное преимущество затратного метода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.).

Указанные достоинства затратного метода придают ему свойства универсального инструмента оценщика.

Основные этапы процедуры оценки:

- Расчет стоимости юридических прав в отношении оцениваемого земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
- Определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов.
- Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
- Суммирование стоимости прав на земельный участок и стоимости «улучшений» за вычетом износа.

Применение затратного подхода к оценке рыночной стоимости нежилого помещения, являющегося незначительной частью жилого здания, нецелесообразно.

10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

В рамках настоящего Отчета сравнительный подход использовался путем применения метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости нежилого помещения.

10.3. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.

Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

В рамках данного исследования доходный подход использовался путем применения метода дисконтирования денежных потоков. Выбор данного метода обусловлен прогнозными изменениями в доходах в будущем, а также изменением стоимости по истечении прогнозного периода.

Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**11.1. Оценка сравнительным подходом**

Для оценки объекта недвижимого имущества самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценщики опирались на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом для корректности производимых расчетов оценщиком вводится соответствующая корректировка, отражающая отличие между ценами предложения и сделки. Величина скидки основана на аналитических исследованиях специализированных компаний.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Действие отмеченных выше фактов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 12-14).

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)
- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости
- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик

- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено ниже.

Выбор единицы сравнения (ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов-аналогов и имеющейся информации по объектам-аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 7 п. 22е)

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- этаж расположения;
- состояние объекта.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы

цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Расчет рыночной стоимости помещения, расположенного по адресу: г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80 (15,7 кв.м.)

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемыми объектами и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как и объекты-аналоги, и оцениваемые объекты недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. К расчету приняты корректировки на торг согласно Справочнику оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А., стр. 299). В рамках данного расчета и в соответствии с рекомендуемыми величинами скидок принята скидка на торг равная 10,2%. Соответственно, коэффициент корректировки для всех аналогов составляет 0,90.

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

Корректировка на местоположение

Анализ рынка продаж и предложений недвижимости, а также сопоставление данных по рынку недвижимости в различных районах г. Москвы позволяет вычислить поправку на эти факторы. В данном случае рассматриваются объекты-аналоги, имеющие схожее местоположение с объектами оценки, поэтому введение корректировки на местоположение не требуется.

Корректировка на площадь объекта оценки

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь. Как правило, цена продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. К расчету приняты корректировки на площадь согласно Справочнику оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А., стр. 133).

В рамках данного расчета для объектов-аналогов №1,2 была принята корректировка равная 1,07, а для объектов-аналогов №3-4 – 1,17.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

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

Корректировка на различия в этаже

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на разных этажах. Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости на 1 этаже больше, чем аналогичный показатель для объекта, расположенного на верхних этажах.

Объект оценки расположен на втором этаже здания. Все объекты-аналоги располагаются на первых этажах здания, следовательно, для них требуется введение понижающего коэффициента в размере 0,87⁴.

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Корректировка на состояние объекта на момент продажи

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии. Следовательно введение корректировок по данному параметру не требуется.

Коэффициент корректировки на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа имеет определённое влияние на рыночную стоимость. Как правило, наличие отдельного входа увеличивает стоимость объекта. Объект оценки имеет общий вход, все объекты-аналоги – отдельный. К расчету приняты корректировки на наличие отдельного входа согласно Справочнику оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А., стр. 158). В рамках данного расчета для всех объектов-аналогов была принята корректировка равная 0,86.

Таблица 1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблице 11.1. Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.2.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому объекту-аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем рыночную стоимость помещения.

⁴ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. под ред. Лейфера Л.А., стр.162

Таблица 11.1. Описание объектов –аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, рублей		35 000 000	25 000 000	100 000 000	89 750 000
S общая, кв.м	15,70	150,0	107,7	366,2	359,0
Стоимость 1 кв.м., руб.		233 333	232 126	273 075	250 000
Местоположение	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80,	Москва, район Проспект Вернадского, ул. Лобачевского,92К4	Москва, район Очаково-Матвеевское, Большая Очаковская ул., 3	Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Покрышкина, 8к1	Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Покрышкина, 8к2
Текущее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Дополнительная информация	этаж: 2, помещение - XXIII- комната 1,	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже многоэтажного жилого дома. Отдельный вход	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже многоэтажного жилого дома. Отдельный вход	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже многоэтажного жилого дома. Отдельный вход	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже многоэтажного жилого дома. Отдельный вход
Телефон для информации		+7 499 647-46-73	+7 915 295-73-05	+7 985 222-47-47	+7 926 917-76-27
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/153015872/	https://www.cian.ru/sale/commercial/6859458/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149362465/	https://www.cian.ru/sale/commercial/152600335/

Таблица 11.2. Корректировка сравнимых продаж

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
S общая кв. м.	15,7	150,0	107,7	366,2	359,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		233 333	232 126	273 075	250 000
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		233 333	232 126	273 075	250 000
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		233 333	232 126	273 075	250 000
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		233 333	232 126	273 075	250 000
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		233 333	232 126	273 075	250 000
Коэффициент корректировки на торги		0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		210 000	208 913	245 768	225 000
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		210 000	208 913	245 768	225 000
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,07	1,07	1,17	1,17
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		224 700	223 537	287 549	263 250
Коэффициент корректировки на этаж расположения		0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.		195 489	194 477	250 168	229 028
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		195 489	194 477	250 168	229 028
Коэффициент корректировки на наличие отдельного входа		0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		168 121	167 250	215 144	196 964
Усредненная стоимость 1 кв.м., руб.	186 870				
Стоимость объекта оценки, руб.	2 933 859				

Расчет рыночной стоимости помещений, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80 (134,8 кв.м.)*Корректировка на объем передаваемых прав*

Разница между оцениваемыми объектами и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как и объекты-аналоги, и оцениваемые объекты недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору для всех объектов-аналогов равна 0%.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. К расчету приняты корректировки на торг согласно Справочнику оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А., стр. 299). В рамках данного расчета и в соответствии с рекомендуемыми величинами скидок принята скидка на торг равная 10,2%. Соответственно, коэффициент корректировки для всех аналогов составляет 0,90.

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

Корректировка на местоположение

Анализ рынка продаж и предложений недвижимости, а также сопоставление данных по рынку недвижимости в различных районах г. Москвы позволяет вычислить поправку на эти факторы. В данном случае рассматриваются объекты-аналоги, имеющие схожее местоположение с объектами оценки, поэтому введение корректировки на местоположение не требуется.

Корректировка на площадь объекта оценки

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь. Как правило, цена продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. К расчету приняты корректировки на площадь согласно Справочнику оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А., стр. 133). В рамках данного расчета для объектов-аналогов №3,4 была принята корректировка равная 1,10.

Таблица 38

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

Корректировка на различия в этаже

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на разных этажах. Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости на 1 этаже больше, чем аналогичный показатель для объекта, расположенного на верхних этажах.

Объект оценки расположен на втором этаже здания. Все объекты-аналоги располагаются на первых этажах здания, следовательно, для них требуется введение понижающего коэффициента в размере 0,87⁵.

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Корректировка на состояние объекта на момент продажи

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии. Следовательно введение корректировок по данному параметру не требуется.

Коэффициент корректировки на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа имеет определённое влияние на рыночную стоимость. Как правило, наличие отдельного входа увеличивает стоимость объекта. Объект оценки имеет общий вход, все объекты-аналоги – отдельный. К расчету приняты корректировки на наличие отдельного входа согласно Справочнику оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А., стр. 158). В рамках данного расчета для всех объектов-аналогов была принята корректировка равная 0,86.

Таблица 1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблице 11.1. Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.2.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому объекту-аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем рыночную стоимость помещения.

⁵ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. под ред. Лейфера Л.А., стр.162

Таблица 11.3. Описание объектов –аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, рублей		35 000 000	25 000 000	100 000 000	89 750 000
S общая, кв.м	15,70	150,0	107,7	366,2	359,0
Стоимость 1 кв.м., руб.		233 333	232 126	273 075	250 000
Местоположение	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80,	Москва, район Проспект Вернадского, ул. Лобачевского,92К4	Москва, район Очаково-Матвеевское, Большая Очаковская ул., 3	Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Покрышкина, 8к1	Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Покрышкина, 8к2
Текущее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Дополнительная информация	этаж: 2, помещение - XXIII- комната 1,	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже многоэтажного жилого дома. Отдельный вход	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже многоэтажного жилого дома. Отдельный вход	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже многоэтажного жилого дома. Отдельный вход	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже многоэтажного жилого дома. Отдельный вход
Телефон для информации		+7 499 647-46-73	+7 915 295-73-05	+7 985 222-47-47	+7 926 917-76-27
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/153015872/	https://www.cian.ru/sale/commercial/6859458/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149362465/	https://www.cian.ru/sale/commercial/152600335/

ООО «Фирма «Омега»
115682, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.4. Корректировка сравнимых продаж

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
S общая кв. м.	134,8	150,0	107,7	366,2	359,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		233 333	232 126	273 075	250 000
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		233 333	232 126	273 075	250 000
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		233 333	232 126	273 075	250 000
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		233 333	232 126	273 075	250 000
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		233 333	232 126	273 075	250 000
Коэффициент корректировки на торги		0,898	0,898	0,898	0,898
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		209 533	208 449	245 221	224 500
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		209 533	208 449	245 221	224 500
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	1,00	1,10	1,10
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		209 533	208 449	269 743	246 950
Коэффициент корректировки на этаж расположения		0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.		182 294	181 351	234 676	214 847
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		182 294	181 351	234 676	214 847
Коэффициент корректировки на наличие отдельного входа		0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		156 773	155 962	201 821	184 768
Усредненная стоимость 1 кв.м., руб.	174 831				

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки (с учетом НДС), рассчитанная сравнительным подходом, составляет на дату оценки, округленно:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес расположения	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода, ру
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, помещение - XXIII- комната 1	15,7	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	2 933 859
2	Помещение, назначение: нежилоеэтаж: 2, помещение - XXII- комнаты с 1 по 6	134,8	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	23 567 219

11.2. Оценка доходным подходом

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяет действительный валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости. Расчетная величина издержек вычитается из действительного валового дохода.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость рядом способов, выбор которых зависит от полноты и качества исходной информации.

В рамках доходного подхода рассчитывалась рыночная стоимость помещений, расположенных в г. Южно-Сахалинск. Это обусловлено тем, что расположение этих нежилых помещений позволяет генерировать денежный поток во времени, имеются все данные для использования метода дисконтирования денежных потоков.

Установление периода прогнозирования

Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Тщательно выполненный прогноз позволяет предсказать характер изменения денежных потоков на более долгий срок. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз. В рамках данного отчета оценщиками установлен прогнозный период равный 5 годам.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Объект оценки представляет собой помещения, расположенные в отдельно стоящем здании. Учитывая состояние данного объекта, его местоположение, спрос на объекты подобного назначения в районе местоположения объекта оценки, можно сделать однозначный вывод о том, что объект оценки способен приносить доход, как в течение прогнозного периода, так и в постпрогнозном периоде.

Определение валового потенциального дохода.

Для оценки величины рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов подобного назначения, сопоставимых с оцениваемым в зоне расположения объекта оценки. Дополнительно при анализе учитывались такие критерии как местоположение, состояние, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости в ставки аренды аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- передаваемые права на помещение;
- финансовые условия;
- условия аренды;

- снижение арендной ставки в процессе торгов;
- дата предложения;
- местоположение;
- назначение объекта;
- наличие дополнительных улучшений;
- состояние объекта оценки.

Подбор аналогов, произведенные корректировки (без учета НДС).

Расчет рыночной величины арендной ставки за помещения, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80 (15,7 кв.м.; 134,8 кв.м.)

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в аренду.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках сдачи в аренду, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По мнению оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016» том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016, Лейфер Л.А., стр.299). В рамках данного расчета и в соответствии с рекомендуемыми величинами скидок принята скидка на торг равная 8,4%. Соответственно, коэффициент корректировки для всех аналогов составляет 0,92.

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

Корректировка на местоположение

Местоположение является ключевым фактором при формировании арендной ставки на недвижимое имущество. Аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами по рассматриваемому параметру сравнения. Корректировка не требуется.

Корректировка на размер помещения

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, цена продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. В рамках данного Отчета корректировка на площадь не вводилась. Оценщик исходил из того, что помещения большей площади можно сдавать как полностью, так и частями, при этом существенных различий в площади между объектами оценки и аналогами не будет. Значит не будет и различий в арендной ставке. Корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на разных этажах. Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости на 1 этаже больше, чем аналогичный показатель для объекта, расположенного на верхних этажах.

Объект оценки и объекты-аналоги № 1,2 расположены на вторых этажах здания. Объекты-аналоги №2,4 располагаются на первых этажах здания, следовательно для них требуется введение понижающего коэффициента в размере 0,86⁶.

Таблица 51

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Корректировка на ремонт и отделочные работы

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии. Следовательно, введение корректировки по данному параметру не требуется.

В расчётах оценщики предполагали, что ставки арендной платы будут расти на 4,9% в первом прогнозном году, на 4,5% во втором прогнозном году, на 4,0% - начиная с третьего прогнозного года⁷.

⁶ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016» том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. под ред. Лейфера Л.А., стр.162

⁷ <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/2016241101>

Таблица 11.5. Описание объектов – аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
S общая, кв.м	15,7; 134,8	155	11,6	69	123
Арендная ставка (предложение) за объект в месяц, руб.		270 000	24 998	103 500	199 998
Стоимость аренды 1кв.м., рублей/год		20 903	25 860	18 000	19 512
Местоположение	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	Москва, район Проспект Вернадского, ул. Коштоянца, 12	Москва, район Очаково-Матвеевское, Матвеевская ул.,3К1	Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Покрышкина, 3	Москва, район Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 30
Текущее состояние (принятое к расчетам)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая	текущая
Дополнительная информация	этаж: 2, помещение - XXIII- комната 1; помещение - XXII-комнаты с 1 по 6, кадастровый	Нежилые помещения, расположенные на 2-м этаже жилого дома	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже жилого дома	Нежилые помещения, расположенные на 2-м этаже жилого дома	Нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже жилого дома
Тел. для дополнительной информации		+7 495 648-62-84	+7 963 626-56-02	+7 495 363-08-63	+7 495 228-53-74
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/155477808/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153975440/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155537609/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155464307/

Таблица 11.6. Корректировка арендных ставок

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
S общая кв. м.	15,7; 134,8	155	11,6	69	123
Стоимость аренды 1 кв.м-год., рублей		20 903	25 860	18 000	19 512
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		20 903	25 860	18 000	19 512
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		20 903	25 860	18 000	19 512
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		20 903	25 860	18 000	19 512
Коэффициент корректировки на торги		0,92	0,92	0,92	0,92
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		19 231	23 791	16 560	17 951
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		19 231	23 791	16 560	17 951
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		19 231	23 791	16 560	17 951
Коэффициент корректировки на особенности строения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		19 231	23 791	16 560	17 951
Коэффициент корректировки на этаж расположения		1,00	0,86	1,00	0,86
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		19 231	20 460	16 560	15 438
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		19 231	20 460	16 560	15 438
Средневзвешенная стоимость аренды рублей/1кв. м./год.	17 922				

Определение чистого операционного дохода

Для расчета чистого операционного дохода оценщиками был сформирован реконструированный отчет о доходах и расходах для каждого из помещений, включающий следующие статьи:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- операционные расходы.

Потери арендной платы от наличия вакантных помещений и от недосбора платежей

Поправка на потери при сборе арендной платы определена в размере 0%, что связано, прежде всего, с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Операционные расходы

Операционные расходы (ОР или ОЕ) — это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные доходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

Условно-постоянные расходы – это расходы, размер которых не зависит от коэффициента недозагрузки площадей и включают в себя платежи по налогам на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Условно-переменные расходы – это периодические ежегодные расходы величина которых зависит от загрузки площадей.

Наиболее типичный перечень переменных расходов:

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

Расходы на замещение — расходы на периодическую замену быстроизнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения.

Эксплуатационные расходы относятся к условно-переменным расходам, поскольку их размер зависит от эксплуатационной загруженности объектов и уровня предоставляемых услуг.

Согласно данным⁸, эксплуатационные расходы для офисных зданий составляют в среднем 17,8% от потенциального валового дохода. Исходя из параметров объекта оценки, его функционального назначения, величина эксплуатационных расходов составляет 3 190 руб./м² /год.

⁸ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2012 год, авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.

В соответствии с прогнозом роста индекса потребительских цен⁹ будут расти на 4,9% в первый на 4,5% во втором прогнозном году, на 4,0% - начиная с третьего прогнозного года. По предположению оценщиков, рост тарифов будет соответствовать уровню инфляции и составит 4,0%.

Расходы на замещение

Расходы на замещение по объекту оценки определены в следующей последовательности:

- Расчет стоимости затрат на замену быстроизнашивающихся элементов. Величина затрат по объекту оценки принята в размере 10 000 рублей без НДС на 1 кв.м помещений. Данная величина определена на основании консультаций со специалистами строительных компаний¹⁰. Однако, следует учесть тот факт, что часть быстроизнашивающихся элементов таких как бетонная подготовка полов, штукатурка стен и каркасы подвесных потолков, как правило, остается в пригодном состоянии и после условного срока службы и не требует замены. В связи с этим вышеприведенные затраты умножались оценщиками на 80%;
- Определение условного срока службы быстроизнашивающихся элементов до их замены. В рамках настоящего отчета принят равным 10 годам на основании анализа нормативных сроков службы различных быстроизнашивающихся элементов здания;
- Расчет годовой суммы затрат на замещение при помощи функции сложного процента «коэффициент фонда возмещения» с использованием ставки дисконтирования. Начисление процентов при использовании данной функции сложного процента принято годовое.

Расчет коэффициента фонда возмещения производится по формуле:

$$SFF = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где}$$

SFF - коэффициент фонда возмещения, %;

i – ставка дисконтирования, %

n – количество периодов.

Таблица 11.7. Расчет суммы затрат на замещение (15,7 кв.м.)

№ п/п	Показатель	Значение
1	Стоимость замены быстроизнашивающихся элементов из расчета на 1 м.кв. общей площади объектов, руб.	1 191
2	Площадь объектов оценки (помещений объектов оценки), м.кв.	15,70
3	Стоимость затрат, которые должен понести собственник на замещение через условный срок службы, руб.	18 699
4	Ставка дисконтирования, %	12,01
5	Коэффициент фонда возмещения, %	5,70
6	Сумма расходов на замещение в год, руб.	1 066
7	Сумма расходов на замещение в год, руб./кв.м	68

Таблица 11.8. Расчет суммы затрат на замещение (134,8 кв.м.)

№ п/п	Показатель	Значение
1	Стоимость замены быстроизнашивающихся элементов из расчета на 1 м.кв. общей площади объектов, руб.	1 191
2	Площадь объектов оценки (помещений объектов оценки), м.кв.	134,80
3	Стоимость затрат, которые должен понести собственник на замещение	160 547

⁹ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>

¹⁰ Источник информации: <http://stroylimited.ru/>

№ п/п	Показатель	Значение
	через условный срок службы, руб.	
4	Ставка дисконтирования, %	12,01
5	Коэффициент фонда возмещения, %	5,70
6	Сумма расходов на замещение в год, руб.	9 151
7	Сумма расходов на замещение в год, руб./кв.м	68

Таблица 11.9. Реконструированный отчет о доходах и расходах (15,7 кв.м.)

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Величина показателя	Изменение по годам эксплуатации				
				1-й прогнозный год	2-й прогнозный год	3-й прогнозный год	4-й прогнозный год	5-й прогнозный год
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Арендная площадь	кв.м.	15,70					
	Арендная плата	руб/м2 /год	17 922					
	Увеличение арендной платы по годам - %%	%%		4,9	4,5	4,0	4,0	4,0
	Арендная плата с учетом увеличения	руб/м2 /год		17 922	18 728	19 477	20 256	21 066
	Потенциальный валовой доход	руб/год		281 375	294 030	305 789	318 019	330 736
2	Доля вакантных помещений	%%		20,7	20,7	20,7	20,7	20,7
	Потери от наличия вакантных помещений	руб/год		58 245	60 864	63 298	65 830	68 462
	Потери арендной платы от недосбора платежей	%%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Потери арендной платы от недосбора платежей	руб/год		0	0	0	0	0
	Итого потери арендной платы	руб/год		58 245	60 864	63 298	65 830	68 462
	Действительный валовый доход	руб/год		223 130	233 166	242 491	252 189	262 274
	Операционные расходы							
3	<i>Расчет величины эксплуатационных расходов</i>							
	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб/м2 /год	3 190					
	Увеличение эксплуатационных расходов в год	%%		4,9	4,5	4,0	4,0	4,0
	Эксплуатационные расходы с учетом увеличения	руб/м2 /год		3 346	3 497	3 637	3 782	3 933
	Эксплуатационные расходы с учетом увеличения	руб/год		52 532	54 903	57 101	59 377	61 748
4	<i>Расходы на замещение</i>	руб/м2 /год	68	1 068	1 068	1 068	1 068	1 068
5	<i>Расходы на управление</i>	руб/год		0	0	0	0	0
Итого операционные расходы				53 600	55 971	58 169	60 445	62 816
5	Чистый операционных доход	руб/год		169 530	177 195	184 322	191 744	199 458
6	Коэффициент эксплуатационных расходов			0,19	0,19	0,19	0,19	0,19

Таблица 11.10. Реконструированный отчет о доходах и расходах (134,8 кв.м.)

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Величина показателя	Изменение по годам эксплуатации					
				1-й прогнозный год	2-й прогнозный год	3-й прогнозный год	4-й прогнозный год	5-й прогнозный год	
				1	2	3	4	5	6
1	Арендная площадь	кв.м.	134,80						
	Арендная плата	руб/м2 /год	17 922						
	Увеличение арендной платы по годам - %%	%%		4,9	4,5	4,0	4,0	4,0	
	Арендная плата с учетом увеличения	руб/м2 /год		17 922	18 728	19 477	20 256	21 066	
	Потенциальный валовой доход	руб/год		2 415 886	2 524 534	2 625 500	2 730 509	2 839 697	
2	Доля вакантных помещений	%%		20,7	20,7	20,7	20,7	20,7	
	Потери от наличия вакантных помещений	руб/год		500 088	522 579	543 479	565 215	587 817	
	Потери арендной платы от недосбора платежей	%%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Потери арендной платы от недосбора платежей	руб/год		0	0	0	0	0	
	Итого потери арендной платы	руб/год		500 088	522 579	543 479	565 215	587 817	
	Действительный валовый доход	руб/год		1 915 798	2 001 955	2 082 021	2 165 294	2 251 880	
Операционные расходы									
3	<i>Расчет величины эксплуатационных расходов</i>								
	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб/м2 /год	3 190						
	Увеличение эксплуатационных расходов в год	%%		4,9	4,5	4,0	4,0	4,0	
	Эксплуатационные расходы с учетом увеличения	руб/м2 /год		3 346	3 497	3 637	3 782	3 933	
	Эксплуатационные расходы с учетом увеличения	руб/год		451 041	471 396	490 268	509 814	530 168	
4	Расходы на замещение	руб/м2 /год	68	9 166	9 166	9 166	9 166	9 166	
5	Расходы на управление	руб/год		0	0	0	0	0	
Итого операционные расходы				460 207	480 562	499 434	518 980	539 334	
5	Чистый операционных доход	руб/год		1 455 591	1 521 393	1 582 587	1 646 314	1 712 546	
6	Коэффициент эксплуатационных расходов			0,19	0,19	0,19	0,19	0,19	

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Настоящий метод представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Доходный подход предполагает, что покупатель не заплатит за недвижимость больше того дохода (приведенного, разумеется, к настоящему моменту), который может быть от нее получен в наилучшем варианте его использования. Для проведения оценки доход от арендных поступлений дисконтируется. Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен в результате анализа поступлений наличности.

Метод дисконтирования поступлений денежной наличности используется при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, например, проекты с поэтапным освоением мощностей или первоначальными инвестициями. При оценке рыночной стоимости недвижимости не следует принимать высокую доходность возможных альтернативных проектов за доходность недвижимости.

При расчете доходов лучше всего ориентироваться на сдачу этой недвижимости в аренду. Но при расчете арендной платы необходимо учесть все выгоды и отрицательные стороны данных объектов для конкретного проекта.

Для удобства расчет производился для 1 кв.м. площади помещений

Определение ставки дисконтирования

Основополагающим звеном расчета стоимости недвижимости доходным методом является определение нормы дисконта, т.е. способа приведения будущих доходов к текущей стоимости с помощью ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования выбирается, как средняя норма прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка. Безрисковая ставка не учитывает дополнительные риски вложения средств в недвижимость, такие как риск, связанный с низкой ликвидностью объектов, инвестиционный риск и риск, связанный с управлением объектами недвижимости. Для расчета ставки дисконтирования оценщики использовали метод кумулятивного построения (суммирования).

Общепринятый порядок определения ставки дохода на инвестиции (т.н. кумулятивный метод) сводится к следующему:

- определяется безрисковая процентная ставка, на которую может рассчитывать инвестор,
- определяется размер премии к процентной ставке за возможные риски, связанные с ликвидностью объектов,
- определяется премия, связанная с конкретным проектом (корректировка на инвестиционный менеджмент),
- определяется премия, связанная с риском вложения в оцениваемые объекты недвижимости.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. По мнению оценщиков, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в рублевые гособлигации РФ с датой погашения 17 мая 2028 г. Сроки их размещения более длительные, объем рынка данных ценных бумаг существенно выше, чем соответствующего рынка облигаций, выраженных в национальной валюте, уровень риска по ним ниже. Соответствующие суверенные рейтинги, присваиваемые международными агентствами, несколько выше, чем по заимствованиям в иностранной валюте.

Риски вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статические и динамические.

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в следующей таблице:

Таблица 11.11. Риски вложения в объекты недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		1,00									

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. Расчет поправки осуществлен в таблице расчета ставки дисконтирования.

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-5%. Оцениваемый объект является офисной недвижимостью, управление которой характеризуется незначительным уровнем сложности. В рамках настоящего отчета значение поправки было выбрано экспертно в размере 1%.

Таблица 11.12. Расчет ставки дисконтирования

№	Наименование риска	Размер ставки, %	Обоснование
1.	Безрисковая ставка	8,0080	Доходность гособлигации "ОФЗ-46023-АД" с датой погашения 23.07.2026
2.	Ликвидность	2,00	Компенсация потери доходности за период экспозиции объекта. Можно рассчитать по формуле: $Rб/р*t/12$, где $Rб/р$ – безрисковая ставка; t - время экспозиции объекта недвижимости. Время экспозиции данного объекта недвижимого имущества может доходить до 9 месяцев.
3.	Инвестиционный менеджмент	1,00	Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Поправка принята экспертно.
4.	Риск вложения в оцениваемый объект недвижимости	1,00	Учитывает риск потери потребительской стоимости. Расчет поправки приведен в таблице.
5.	Итого размер ставки дисконтирования, округленно	12,01	

Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{R}{(1+i)^n}, \text{ где:}$$

PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток периода t;

i_t – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

R – стоимость реверсии (остаточная стоимость).

Неотъемлемой частью настоящего анализа является расчёт цены перехода прав собственности на объект, то есть его продажа в конце рассматриваемого периода. Определение стоимости в конце прогнозного периода основано на предположении о том, что недвижимость способна приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или равномерные доходы. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

$$V(\text{term}) = CF * (1+g) / (K-g), \text{ где}$$

V(term) - стоимость в конце прогнозного периода;

CF(t+1) - денежный поток доходов за последний год прогнозного периода;

K - ставка дисконта;

g - долгосрочные темпы роста денежного потока.

Долгосрочные темпы роста денежного потока принимаются в размере 4,0%, в соответствии с прогнозом потребительской инфляции («ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2017 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2018 И 2019 ГОДОВ»). Конечная стоимость по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода. Полученная таким образом стоимость в конце прогнозного периода приводят к текущим стоимостным показателям по той же ставке дисконта, что применяется для дисконтирования денежных потоков прогнозного периода.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом приведен в таблицах ниже:

Таблица 11.13. Расчет рыночной стоимости помещений доходным подходом (15,7 кв.м.)

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й
				прогнозный год	прогнозный год	прогнозный год	прогнозный год	прогнозный год
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Чистый операционных доход	руб/год		169 530	177 195	184 322	191 744	199 458
2	Ставка дисконтирования	%%	12,01					
3	Коэффициент дисконтирования			0,9449	0,8436	0,7531	0,6724	0,6003
4	Текущая стоимость будущих доходов	рублей		160 189	149 482	138 813	128 929	119 735
5	Текущая стоимость рентного потока	рублей	697 148					
6	Темпы роста в остаточный период	%%	4,0					
7	Реверсия	рублей	2 589 717					

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й
				прогнозный год	прогнозный год	прогнозный год	прогнозный год	прогнозный год
1	2	3	4	5	6	7	8	
8	Текущая стоимость реверсии	рублей	1 554 521					
9	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом	рублей	2 251 669					

Таблица 11.14. Расчет рыночной стоимости помещений доходным подходом (134,8 кв.м.)

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й
				прогнозный год	прогнозный год	прогнозный год	прогнозный год	прогнозный год
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Чистый операционных доход	руб/год		1 455 591	1 521 393	1 582 587	1 646 314	1 712 546
2	Ставка дисконтирования	%%	12,01					
3	Коэффициент дисконтирования			0,9449	0,8436	0,7531	0,6724	0,6003
4	Текущая стоимость будущих доходов	рублей		1 375 388	1 283 447	1 191 846	1 106 982	1 028 041
5	Текущая стоимость рентного потока	рублей	5 985 704					
6	Темпы роста в остаточный период	%%	4,0					
7	Реверсия	рублей	22 235 304					
8	Текущая стоимость реверсии	рублей	13 347 118					
9	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом	рублей	19 332 822					

Итоговые результаты, полученные методом доходного подхода:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес расположения	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода, рублей
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, помещение - XXIII- комната 1	15,7	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	2 251 669
2	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, помещение - XXII- комнаты с 1 по 6	134,8	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	19 332 822

Раздел 12. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

Для согласования результатов в данном отчете применен метод анализа иерархий (МАИ). Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. После иерархического воспроизведения проблемы элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы является интенсивность проявления одного элемента иерархии относительно другого, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2,4,6,8 – промежуточные значения.

При сравнении критериев решается вопрос какой из них более важен, альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Критерии согласования:

- А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В – способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (отраслевая принадлежность, размер, потенциальная доходность).

Таблица 12.1. Матрица сравнения и расчетные значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	7	7	7	$(1*7*7*7) \frac{1}{4} = 4,3$	$4,3/6,49 = 0,66$
Б	1/7	1	5	5	$(1/7 * 1*5*5) \frac{1}{4} = 1,37$	$1,37/6,49 = 0,22$
В	1/7	1/5	1	1	$(1/7 * 1/5*1*1) \frac{1}{4} = 0,41$	$0,41/6,49 = 0,06$
Г	1/7	1/5	1	1	$(1/7 * 1/5*1*1) \frac{1}{4} = 0,41$	$0,41/6,49 = 0,06$
Сумма					6,49	1

Таблица 12.2. Матрица действительных намерений потенциального инвестора и продавца

	Д	С		Вес метода по критерию А
Д	1	1	1,00	0,50
С	1	1	1,00	0,50
Сумма			2,00	1

Таблица 12.3. Матрица данных по типу, качеству, обширности, на основе которых проводится анализ

	Д	С		Вес метода по критерию Б
Д	1	1/3	0,58	0,25
С	3	1	1,73	0,75
Сумма			2,31	1

Таблица 12.4. Матрица, учитывающая конъюнктурные колебания используемых методов

	Д	С		Вес метода по критерию В
Д	1	5	2,24	0,83
С	1/5	1	0,45	0,17
Сумма			2,69	1

Таблица 12.5. Матрица, учитывающая специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

	Д	С		Вес метода по критерию Г
Д	1	5	2,24	0,83
С	1/5	1	0,45	0,17
Сумма			2,69	1

Таблица 12.6. Итоговое значение весов для каждого подхода

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого метода
	0,66	0,22	0,06	0,06	
Д	0,50	0,25	0,83	0,83	0,4879
С	0,50	0,75	0,17	0,17	0,5121
Сумма					1

В результате применения данного метода, весовые коэффициенты распределились следующим образом:

Подход	Вес
Сравнительный	0,5121
Доходный	0,4879

Справедливость данного распределения весов подтверждается следующими предпосылками:

- При определении рыночной стоимости недвижимости основополагающим является сравнительный подход, который отражает реальную ситуацию на рынке на дату оценки. При расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом, в качестве объектов-аналогов принимались объекты недвижимости, выставленные на продажу на текущий момент времени. При проведении корректировок оценщики максимально учитывают все основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

- При определении рыночной стоимости доходоприносящей недвижимости адекватные результаты дает также и доходный подход. Однако вероятность того, что события будут развиваться именно таким образом, как заложено оценщиками при расчете рыночной стоимости объекта оценки, невелика.

Таблица 12.7. Итоговое согласование результатов


№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес расположения	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода, рублей	Рыночная стоимость (с учетом НДС), рублей	Рыночная стоимость (без учета НДС), рублей
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, помещение - ХХШ- комната 1	15,7	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	Не применялся	2 251 669	2 933 859	2 601 018	2 204 253
2	Помещение, назначение: нежилоеэтаж: 2, помещение - ХХШ- комнаты с 1 по 6	134,8	г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80	Не применялся	19 332 822	23 567 219	21 501 257	18 221 404

Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ


Мы, Грачев Павел Александрович, Калинин Алексей Викторович, являясь надлежащими профессиональными оценщиками, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у нас мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены;
 - приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
 - в отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку;
 - оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объекта оценки;
 - оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297,298,299 и приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611 соответственно, Сводом стандартов оценки Российского Общества Оценщиков, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» от 09.09.2016;
 - отношении оценщика со стороны саморегулируемой организации никаких дисциплинарных воздействий, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, не применялось в течение двух лет, а также и всего периода его членства в саморегулируемой организации;
 - стаж оценщиков составляет более трех лет.
- оценщики имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика в соответствии с действующим законодательством;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Оценщик


Грачев Павел Александрович

Оценщик


Калинин Алексей Викторович

Литература

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ).
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ) в посл. ред.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в РФ».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №7)»;
8. Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.
9. Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве. Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д.
10. В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости». М. 1998г.
11. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
12. Оценка объекта недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
13. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
16. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
17. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
18. Данные серверов www.irr.ru, www.incom.ru, www.miel.ru, www.mian.ru, www.dm-realty.ru, а также других
19. Текущие бюллетени и пресса.

Приложения

Термины и определения (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»)

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Безрисковая ставка – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, т.е. минимальный доход, который инвестор может получить на свой капитал, вкладывая его в наиболее ликвидные активы.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Дисконтирование – процесс пересчета будущей стоимости капитала в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Назначение оценки - проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, участвующие в гражданском обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации. К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (ст.128ГК). Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.), относят к **недвижимому имуществу** (недвижимости) (ст. 130 ГК). Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимое имущество не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Оценка стоимости - профессиональная услуга с конечным результатом в виде заключения об оценочной стоимости объекта оценки.

Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Оценщик - физическое лицо, имеющее соответствующий уровень специальной подготовки, профессиональную компетентность и оформившее свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

Право собственности - право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1(ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Право собственности – это определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Право собственности является центральным правовым институтом во всякой системе права, важнейшим для рыночной экономики. Право

собственности – это единственный вид вещного права, являющегося правом на свою вещь. Все остальные вещные права – это права на чужие вещи. Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью. Объектом вещного права является вещь в материальном значении этого слова.

Рыночная стоимость объекта оценки - в соответствии со ст.3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

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

Субъекты оценки - исполнители услуг по оценке, деятельность которых регулируется законодательными актами и нормативно-методическими документами по *оценочной деятельности*, и потребители их услуг (заказчики). В качестве исполнителей услуг по оценке могут выступать как физические (индивидуальные предприниматели), так и юридические (оценочные организации) лица.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Улучшения - выполненные человеком на земельном участке обработка почвенного слоя и/или здания и сооружения различного назначения.

Цель оценки - установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.

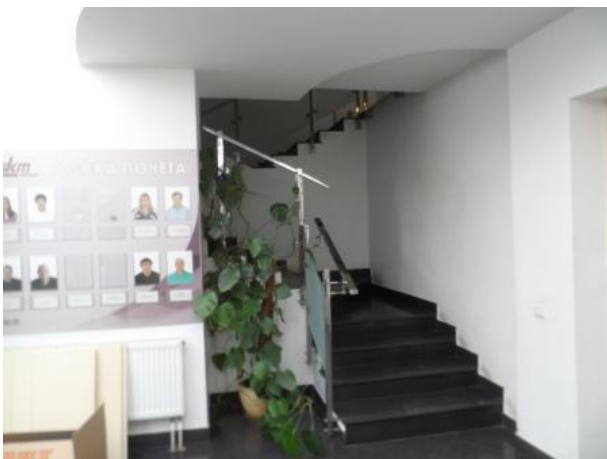
Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

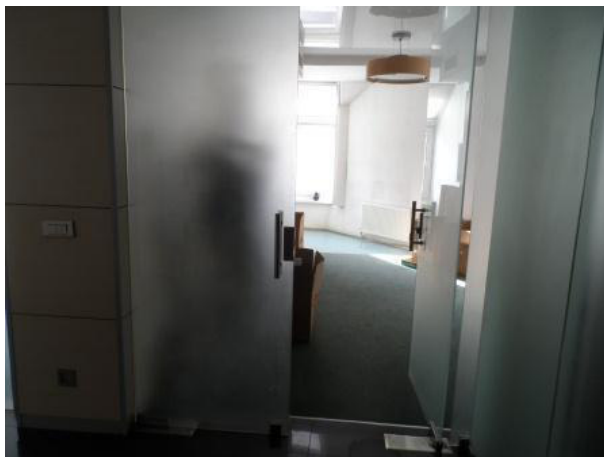
г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80 (15,7 кв.м.)





г. Москва, просп. Мичуринский, д. 80 (134,8 кв.м.)









ООО «Фирма «Омега»
115682, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

Объекты-аналоги для сравнительного подхода


Москва, район Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, 92К4
Показать на карте
▲ Проспект Вернадского, 2 мин. на машине

35 000 000 руб.
233 334 руб. за м²

Об объекте
Площадь: 150 м²
Этаж: 1 из 19

О здании
Общая площадь: 150 м²

Лот 15386. Помещение расположено в жилом доме. Площадь 150 кв.м.
Кабинетная планировка, два санузла.



Продажа торговых помещений
Продажа ярмарочного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 31.03. Бюджет покупки от 3.2 млн руб!
Тел.: (495) 432-13-92

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/6859458/>

офис
Москва, район Очаково-Матвеевское, Большая Очаковская ул., 3
Показать на карте
▲ Проспект Вернадского, 10 мин. на машине

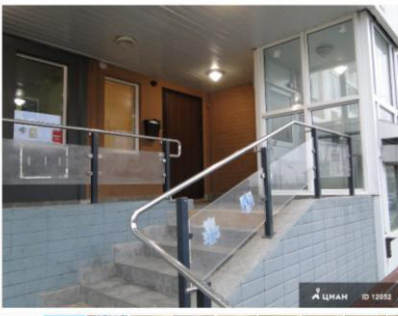
25 000 000 руб.
232 127 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Об объекте
Площадь: 107,7 м²
Этаж: 1 из 17
Высота потолка: 2,90 м
Помещение: свободно
Планировка: кабинетная
Состояние: офисная отделка
Мебель: есть
Доступ: свободный
Парковка: наземная

Просмотров: всего 381, за сегодня 6 Выделение Премии вчера, 22:01



ЦИАН ID 13904

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/149362465/>

офис
Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Покрышкина, 8к1
Показать на карте
▲ Юго-Западная, 14 мин. пешком

100 000 000 руб.
273 075 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

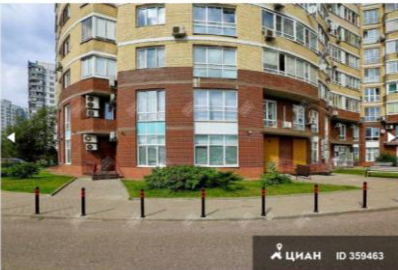
[Показать телефон](#)

Об объекте
Площадь: 366,2 м²
Мебель: нет

О здании
Общая площадь: 366,2 м²

Офисное помещение 366,2 кв.м. расположено на закрытой территории жилого комплекса Академия Люкс.
Дорога от метро Юго-Западная до жилого комплекса займет около 8 минут пешком, а ближайший путь для автомобиля лежит через такие улицы, как Мининский проспект, Ленинский проспект, Проспект Вернадского, Парковка на территории комплекса.
Отделка выполнена в офисном стиле, для удобства сотрудников возведены перегородки, открыты три отдельных выхода. Оборудована зона ресепшн, отдельно выделен кабинет директора со своим санузлом, оборудованы переговорные кабинеты, зона отдыха и кухни. Высота потолка: 3,40 м.

Просмотров: всего 140, за сегодня 0 Планине вчера, 16:40



ЦИАН ID 359463

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/152600335/>

офис
Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Покрышкина, 8к2
Показать на карте
▲ Юго-Западная, 15 мин. пешком

89 750 000 руб.
250 000 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

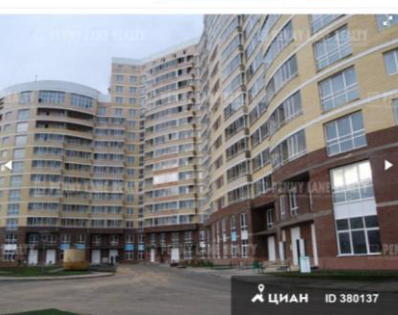
[Показать телефон](#)

Об объекте
Площадь: 359 м²
Этаж: 1 из 24

О здании
Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 359 м²

Лучшее предложение в этом районе! Местоположение здания: Объект удобно расположен в шаговой доступности от метро Юго-Западной. Отделка: Выполнена высококачественная отделка.
Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: Пешеходная и автомобильная на выделенной охраняемой территории. Дополнительная информация: Помещение полностью укомплектовано дорогой мебелью и предметами интерьера. Функциональная планировка, имеет просторный ресепшн с зоной ожидания, переговорные комнаты, зона руководства с комнатой отдыха, зона персонала, видеонаблюдения, кухни. В отделке использованы современные отделочные материалы, эксклюзивный дизайнерский ремонт дополнительно подчеркнет индивидуальность владельца.

Просмотров: всего 87, за сегодня 0 Планине вчера, 16:40



ЦИАН ID 380137

ООО «Фирма «Омега»
115682, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37
Объекты-аналоги для доходного

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/155477806/>

офис
Москва, район Проспект Вернадского, ул. Коштоянца, 12
Показать на карте

▲ Проспект Вернадского, 10 мин. пешком

270 000 – 270 000 руб. в месяц
20 904 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный


Об объекте

Площадь:	155 – 155 м²
Этаж:	2 из 10
Состояние:	офисная отделка
Парковка:	наземная
Количество мест:	20

О здании


Тип здания:	жилой дом
Класс:	B-

Просмотров: всего 6, за сегодня 0 [Платное](#) сегодня, 03.20



real estate intelligence

ЦИАН ID 10200298



Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/155537609/>

офис
Москва, район Очаково-Матвеевское, Матвеевская ул., 3К1
Показать на карте

▲ Славянский бульвар, 19 мин. пешком
▲ Куцефская, 19 мин. пешком
▲ Проспект Вернадского, 15 мин. на машине


24 998 руб. в месяц
25 800 руб. за м² в год, включая коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Обеспечительный платеж:	25 000 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	12 мес

Просмотров: всего 2, за сегодня 2 [Платное](#) сегодня, 03.17



ЦИАН ID 1338309

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/155537609/>

офис
Москва, район Тропарево-Никулино, ул. Покрышкина, 3
Показать на карте

▲ Юго-Западная, 5 мин. пешком

103 500 руб. в месяц
18 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте


Площадь:	69 м²
Этаж:	2 из 25

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	69 м²


Лот: кн-0015925 ОФИС в АРЕНДУ м. Юго-Западная, 5 минут пешком, ул. Покрышкина д.3
Предлагается в аренду офис общей площадью 69 кв.м. Высококачественный офисный ремонт, пластиковые окна, система кондиционирования, высота потолка = 2,8 м. Возможно предоставление мебели. Отдельный вход в офисную часть здания, крупнопанельная ограда. Возможность размещения рекламы.
Цена 18 тыс.рублей за 1 кв.м. в год.
Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

Просмотров: всего 2, за сегодня 2 [Платное](#) сегодня, 03.17



25 ИНКОМ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ

ЦИАН ID 122041



Аренда офисов в САО
БЦ Seven One. 30 метров от метро. Офисы от 2700 до 20 000 м2. От 10 тр/м2
Тел.: +7 (495) 642 27 99

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/155464307/>

офис
Москва, район Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 30
Показать на карте

▲ Проспект Вернадского, 12 мин. пешком

199 998 руб. в месяц
19 512 руб. за м² в год, включая операционные расходы

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный


Об объекте

Площадь:	123 м²
Этаж:	1 из 12
Планировка:	кабинетная


О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	123 м²
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное

Просмотров: всего 5, за сегодня 0 [Платное](#) сегодня, 00.20



ЦИАН ID 484230



ООО «Фирма «Омега»

115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 10)**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи: 01.06.2015
Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилых помещений от 24.04.2015 №146
• Дополнительное соглашение 1 от 24.04.2015 к договору купли-продажи нежилых помещений № 146 от 24.04.2015
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АЛМ-Недвижимость", ИНН: 7705548695, ОГРН: 1137746781116

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:07:0014003:1481
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 15,7 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIII - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Мичуринский, д.80

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, ипотека в силу закона
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/007-77/007/037/2015-237/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

77-77/007-77/007/037/2015-237/2



Исмаилов А. Р.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи: 01.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилых помещений от 24.04.2015 №146
• Дополнительное соглашение 1 от 24.04.2015 к договору купли-продажи нежилых помещений № 146 от 24.04.2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АЛМ-Недвижимость", ИНН: 7705548695, ОГРН: 1137746781116

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:07:0014003:1480

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 134,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXII - комнаты с 1 по 6, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Мичуринский, д.80

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/007-77/007/037/2015-240/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

77-77/007-77/007/037/2015-240/2

Исмаилов А. Р.

Документы, регламентирующие деятельность Оценщика

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Калинин Алексей Викторович

**является членом некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

регистрационный номер **3737**
дата включения в реестр **21 августа 2014**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным
законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»


Генеральный директор **А.Е. Савостьянов**



Свидетельство является собственностью некоммерческого партнерства «Сообщество
специалистов-оценщиков «СМАО» и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

РОСГОССТРАХ  **www.RGS.ru**
0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС
ЭВОНЭК, БЕСПЛАТНЫЙ

ДОГОВОР (ПОЛИС) №11/16/134/936
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва, «18» октября 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области по корпоративным продажам Шестернина Сергея Владимировича, действующего на основании Доверенности № 2575-Д от 14 апреля 2016 г., с одной стороны и **Калинин Алексей Викторович**, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 23 октября 2015г., (далее по тексту – Заявления») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

- ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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.
3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
- СТРАХОВАЯ СУММА**

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	1 000 000,00 руб. 00 коп.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	1 000 000,00 руб. 00 коп.
- СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
2 000,00 (Две тысячи) руб. 00 коп.
- ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «26» октября 2016г. по 23 часа 59 минут «25» октября 2017г.
- 7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
- 7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.
- 7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.
- 7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

- 8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее **06 ноября 2016г.**

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
9.3. В случае если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования и также подлежат возмещению по другому (другим) договору (договорам) страхования, страховое возмещение по настоящему договору страхования выплачивается в доле, в которой соответствующая страховая сумма по настоящему договору страхования относится к совокупной соответствующей страховой сумме по всем договорам страхования, по которым такой убыток подлежит возмещению, независимо от того, насколько исчерпаны страховые суммы по тем или иным договорам страхования.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 10.1. Заявления на страхование ответственности оценщика с приложениями от «18» октября 2016г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**СТРАХОВЩИК:**

ПАО СК «Росгосстрах»
Подразделение Страховщика: Филiaal ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области
Адрес местонахождения: 121059, г. Москва, улица Киевская, дом 7
ИНН: 7707067683, КПП: 774401001
Расчетный счет: 40701810900000000187 в ПАО РГС Банк г. Москва
БИК 044525174, к/с 30101810945250000174

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Калинин Алексей Викторович,
Юридический адрес: 125572, г. Москва, ул. Новгородская, д.30, кв.254
Паспортные данные: серия 45 15 №507437, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Лянозово, 02.02.2016, код подр. 770-080
ИНН 770870504981

Заместитель директора филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области по корпоративным продажам

М.П.

С.В. Шестернин

М.П.

А.В. Калинин

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☎ **8 (800) 200 99 77**

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Грачев Павел Александрович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4616 № 121152, выдан 05.02.2016г.
МП №2 ОУФМС России по Московской области по Солнечногорскому муниципальному району
(орган, выдавший документ)


включен в реестр членов РОО:
« 08 » октября 2010г., регистрационный № 006909

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 07 » апреля 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0020792 *

РОСГОССТРАХ  **www.RGS.ru**
0530 БИЛЛИНГ, МЕТАЛОН, МТС
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ

ДОГОВОР (ПОЛИС) №2/17/134/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва «23» января 2017 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области по корпоративным продажам Шестернина Сергея Владимировича, действующего на основании Доверенности № 2575-Д от 14.04.2016г. с одной стороны, и Грачев Павел Александрович, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 23 января 2017 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

- ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 - Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
 - Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
Страховым случаем является:
 - установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного 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 является Страхователь на момент причинения ущерба.
 - При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
 - Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производимое в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
 - В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
- СТРАХОВАЯ СУММА**

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непредвиденной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования;	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом;	30 300 000,00 руб.
- 4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю;
 30 000 000,00 руб. |

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
11 081,00 (Одиннадцать тысяч восемьдесят один и 00/100) руб.

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «01» февраля 2017 г. по 24.00 часа «31» января 2018 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее **01 февраля 2017 г.**

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «23» января 2017 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №3/16/134/936 от 12 января 2016 г..

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

ПАО СК «Росгосстрах»
Юридический адрес: 140002, РФ, Московская обл., г. Люберцы,
ул. Парковая, д.3

Подразделение Страховщика:

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области

Адрес местонахождения: 121059, г. Москва,
ул. Киевская, д.7

р/с 4070181090000000000187 в ПАО «РГС Банк»

г. Москва ИНН: 5044225174

к/с 30101810945250000174

ИНН 7707087683, КПП 997950001

Заместитель директора филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области по корпоративным продажам

С.В. Шестернин

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Грачев Павел Александрович

Адрес: 141552, Московская обл.,
Солнечногорский р-он, пос. Ржавки, дом 14, кв.82

Тел: (495) 626-88-37.

Паспортные данные: 46 16 № 121152, выдан: МП
ОУФМС России по Московской области по
Солнечногорскому Муниципальному району,
05.02.2016 г.

г. Москва

№ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

№ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

ООО «Фирма «Омега»
115682, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, корп. 1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

РОСГОССТРАХ
ДОГОВОР УСТНО
№ 4315164336

www.RGS.ru
0530

Москва, г. Москва 23 октября 2015 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указаный ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 23 октября 2015 г. (далее по тексту «Заявление»), «Фирма страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (далее «Лицензия») № 165 от 23 декабря 2010 г. (в редакции, утвержденной 27 февраля 2014 г.), далее по тексту «Лицензия») «Правила страхования № 165».

Настоящий Полис является Договором страхования. Правила страхования № 165 прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

СТРАХОВЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах»
Почтовый С/М 9977-30 от 07 декабря 2009 г.
Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 2.
ИНН: 5027088703
ОГРН: 502603210641
Расч. счет: 4070181036000000001917 в ГАО «ПС Банк» г. Москва
Корр. счет: ю/р № 30101810364250000174, БИК: 044521714
Филиал ООО «Росгосстрах» в Москве и Московской области
Место нахождения филиала: 121699, г. Москва, ул. Каширская, д. 7.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Омега»
Место нахождения: 115682, г. Москва ул. Штиловская д/м 64, корп. 1, офис 147
ИНН: 771062950
ОГРН: 502738678071

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:
Предоставление услуг в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащими условия договоров на проведение оценки, заключенными между Страхователем и заявителями Страхователя.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Российская Федерация

СРОК СТРАХОВАНИЯ (должен быть не менее года):
начало: 28 октября 2015 г.
окончание: 25 октября 2016 г.

РАСШИРЕННЫЙ ПЕРИОД: с 26.10.2015 г. по 25.10.2016 г.

СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ВОССТАНОВЛЕНИЯ:
Общая страховая сумма по Полису составляет 600 000 000,00 рублей.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:
Не установлена.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на предоставление оценок рыночной, или иной стоимости (далее «оценки»).

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является предоставление Страхователем требования о возмещении убытков, причиненных третьими лицами вследствие ошибки или упущения, допущенных Страхователем в ходе осуществления оценочной деятельности, вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии, что:

- требование (требования) о возмещении страховыми убытков было впервые предъявлено в течение срока страхования либо - не позднее одного календарного месяца, указанного в договоре страхования;
- ошибка (упущения) Страхователя, в связи с которой допущено требование, была совершена в течение срока страхования;
- датой ошибки (упущения) считается дата прекращения стоимости убытка (ошибки (дата проведения оценки, даты оценки), то есть дата, по состоянию на которую определена стоимость убытка (ошибки).
- у Страхователя наступила и для него возникла обязанность возместить убыток, причиненный третьим лицом, в связи с ошибкой (упущением) Страхователя.

Требование считается впервые предъявленным, независимо от срока совершения государственных оценочных процедур, связанных с возмещением ущерба, в момент, когда Страхователем, либо Страхователем впервые получено письменное заявление о предъявлении требования, либо Страхователем, либо Страхователем впервые получено более раннее заявление, в целях определения момента наступления страхового случая требования, предъявленного в течение расширенного периода, считается предъявленным в последний день срока действия договора страхования.

Обычно может считаться страховым случаем только при соблюдении всех условий Правил страхования № 165 и договора страхования в отношении ошибок, вызванных страховым случаем.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
Страховая премия по Полису составляет 130 000,00 (сто тридцать тысяч и 00/100) рублей и подлежит уплате Страхователем:

- в рассрочку, не менее ежемесячному переводу платежей:
- первый платеж в размере 65 000 руб. 00 коп., подлежащий уплате до 01 ноября 2015 г.;
- второй платеж в размере 65 000 руб. 00 коп., подлежащий уплате до 01 ноября 2016 г.

Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страхователь обязан письменно сообщать Страховщику в событие и обстоятельства, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования и возмещения вреда, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии. Перевод, являющийся обстоятельством наступления события страхования, производится исключительно по распоряжению или по поручению третьего лица, представляющего требования о возмещении вреда, причиненном с нарушением требований Полиса.
2. Условие не оговоренных в настоящем Полисе, регламентируется Правилами страхования № 165 и действующим законодательством РФ. В случае расхождения между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 165 приоритетную силу имеют положения настоящего Полиса.
3. Понятие «обстоятельство, предусмотренные Правилами страхования № 165, не могут считаться страховым случаем по настоящему Полису события, вызванные ошибкой и/или упущением лица, не являющегося сотрудником Страхователя.
4. В случае если убыток является возмещаемым третьим лицом, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится сверх сумм страховых выплат, предоставленных или подлежащих предоставлению по соответствующему договору страхования ответственности оценщика.
5. В случае настоящего договора Страхователь несет ответственность за предоставление требования и осуществление исполнением законодательством Российской Федерации в соответствии со Страхователем в трудовом отношении.
6. В целях настоящего договора Страхователем предоставляется заявление рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной и отчет об оценке, устанавливается стоимость в законную силу решением суда арбитражного суда.
7. В случае если убыток или расходы понесены пострадавшим по настоящему договору страхования и

требуют возмещения по другому (другим) договору (договорам) страхования, страховое возмещение по настоящему договору страхования относится к страховой возмещаемой страховой сумме по всем договорам страхования, по которым такой убыток подлежит возмещению, независимо от того, являются ли указанные страховые суммы по тем или иным договорам страхования.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:
Существенно влияющие на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, являются следующие обстоятельства (иные обстоятельства, предусмотренные Правилами страхования № 165):

1. Изменение наименования, адреса, места нахождения, срока для корпоративных, корпоративно-поисковых фирм Страхователя;
2. Изменение количества выданных Страхователем, при котором общее количество оценщиков - сотрудников Страхователя превышает 10 (десять) человек имеющие право подписи отчетов или актов об оценке, либо иных других документов относящихся к отчету или акту об оценке;
3. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг;
4. Предложение (взаимо) соработничества Страхователем вступит в законный договор на проведение оценки на период с 01.10.2015 по 30.09.2016 г.г. суммарной суммой 18 000 000 (восемнадцать миллионов рублей) рублей;
5. Если Страхователем на работу выданы с профессиональным сроком менее 3 (трех) лет по профилю занимаемой у Страхователя должности в случае наличия у принимаемого на работу специалиста право подписи отчетов или актов об оценке;
6. Если Страхователем за работу выданы, в отношении работы которого ранее предъявлялись претензии третьим лицам в возмещение вреда, вызванного их ошибкой / упущением;
7. Получение Страхователем кредитной информации о заемщике.

ПРИЗНАК ДОГОВОРА
Объем заключенный

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Правила страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (далее «Лицензия») № 165;
2. Заявление Страхователя от 23 октября 2015 г.

Подписан настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил.

ПОДПИСИ СТОРОН

	СТРАХОВЩИК ООО «Росгосстрах»	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Фирма «Омега»
Зависимый Директор Филиала ООО «Росгосстрах» в Москве и Московской области полномоченным лицом	 _____ С.В. Щеголов	 _____ П.Г. Михурин

Настоящим Страхователь подтверждает, что он, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» (далее «Закон») получил договор субъекта оценочной деятельности (физическое лицо - оценщик (оценщики) Страхователя) на основании их персональных данных (физическое лицо - оценщик (оценщики) Страхователя) на основании их персональных данных (физическое лицо - оценщик (оценщики) Страхователя) на основании их персональных данных (физическое лицо - оценщик (оценщики) Страхователя).

Уведомление (заявление) Страхователю по телефону может быть предоставлено в Единый Деловой Центр ООО «Росгосстрах»
8 (800) 230 96 77
Телефон единый по территории всей Российской Федерации (Бесплатный).

СВИДЕТЕЛЬСТВО
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)

INTERNATIONAL GROUP OF RATING AGENCIES
RAEX ЭКСПЕРТ РА
РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО
Moscow - Ekaterinburg - Almaty - Minsk - Frankfurt - Hong-Kong

РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

ООО Фирма «Омега»

по итогам деятельности за 2015 год занимает
47 место в рэнкинге делового потенциала групп
и компаний, работающих на российском рынке
оценочных услуг

Президент
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)
Д. Э. Гришанков

Дата выхода рэнкинга:
6 июля 2016 года

Рэнкинг опубликован в «Российской газете» №7014 (146) и на сайте
рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА).
Единственным официальным источником актуальной информации о рэнкинге является сайт www.raexpert.ru

Прошито, пронумеровано,
скреплено подписью и печатью
86 листов отчета

в том числе

17 листов приложенный

Оценщик

Оценщик

Ген. директор

