

ОТЧЕТ №АБ-XXX/16 ОТ 06.06.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА
УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТАМИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫМИ ПО
АДРЕСУ: Г. МОСКВА, СЫТИНСКИЙ ПЕР., Д. XX, СТР. XX,
В ЦЕЛЯХ ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ**

Заказчик:

ГБУК Г. XXXXX «XXXXXXXXXX»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	4
1.4. Основные факты и выводы	5
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	9
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	9
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации	9
3.4. Расположение Объекта оценки	10
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	13
3.6. Выводы из анализа характеристик Объекта оценки	14
3.7. Фотографии Объекта оценки	15
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ЗА I КВАРТАЛ 2016 Г.	18
4.1. Общая ситуация на рынке	18
4.2. Основные события рынка	18
4.3. Предложение	19
4.4. Спрос	20
4.5. Коммерческие условия	21
4.6. Выводы и прогноз развития	22
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	24
5.1. Понятие рыночной стоимости	24
5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	24
5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	25
5.3.1. Затратный подход	25
5.3.2. Сравнительный подход	27
5.3.3. Доходный подход	30
5.4. Этапы проведения оценки	30
5.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	31
5.6. Выбор подходов к оценке	33
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	35
6.1. Описание последовательности определения стоимости арендной платы недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	35
6.2. Определение рыночной стоимости арендной платы недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж	35
6.2.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество	35
6.2.2. Определение единицы и элементов сравнения	35
6.2.3. Внесение корректировок	36
6.3. Результаты определения рыночной стоимости арендной платы недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	37
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	40
7.2. Согласование результатов	40
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	40
РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	41
РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	42

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки):	Право пользования и владения на условиях договора аренды следующими объектами недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Сытинский пер., д. XX, стр. XX, общей площадью 503,8 кв. м, кадастровый (или условный) номер: ХХХХХХ
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной величины ставки аренды (права пользования на условиях договора аренды) для объектов оценки в целях принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для принятия управленческих решений. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	«26» мая 2016 г.
Период проведения оценки:	С «26» мая 2016 г. по «06» июня 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2
Суждения о возможных границах величины ставки аренды	Не приводятся

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС»
--------------------------------------	---

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/974849166 от 17.09.2015г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Лукинская Ольга Юрьевна
Место нахождения оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1

Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «06» марта 2013 г. за регистрационным №957 (Свидетельство НП «СРОО «ЭС»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/1002763571, выдан ОСаО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/1002763571 от 04.12.2015 г. Срок действия: с «04» декабря 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании КЕ 40723. Выдан Московским Финансово-Промышленным университетом «Синергия» 30 мая 2012 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности
Стаж работы в оценочной деятельности:	3 года
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Лукинской О. Ю. и ООО «Апхилл» №03/12-О от «08» июня 2012 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Лукинская Ольга Юрьевна, квалификация – Старший консультант, участвовала в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	Государственное бюджетное учреждение культуры города ХХХХХ «ХХХХХХХХХХ» (ОГРН: ХХХХХХХХХХХХ, дата присвоения ОГРН: 30.05.2001 г.), ИНН: 77ХХХХХХХХ, КПП: 77ХХХХХХХХ
Место нахождения Заказчика:	123104, г. Москва, Тверской б-р, д. ХХ, стр. ХХ
Почтовый адрес Заказчика:	123104, г. Москва, Тверской б-р, д. ХХ, стр. ХХ
Фактический адрес Заказчика:	123104, г. Москва, Тверской б-р, д. ХХ, стр. ХХ
Банковские реквизиты Заказчика:	Р/с: 40601810000003000002 в ХХХХХХХХХХ, БИК: 044583001

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки):	Право пользования и владения на условиях договора аренды следующими объектами недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Сытинский пер., д. ХХ, стр. ХХ, общей площадью 503,8 кв. м, кадастровый (или условный) номер: ХХХХХХ
Правообладатель оцениваемого имущества:	ГБУК г. ХХХХХ «ХХХХХХХХХХ» (ОГРН: ХХХХХХХХХХХХ, дата присвоения ОГРН: 30.05.2001 г.)
Дата осмотра Объекта оценки:	«03» июня 2016 г.
Дата составления Отчета:	«06» июня 2016 г.
Официальный курс доллара США на дату оценки:	65,8949 руб./долл. США
Основание для проведения оценки:	Договор №АБ-XXX/16 от «26» мая 2016 г. между ГБУК г. ХХХХХ «ХХХХХХХХХХ» и ООО «Апхилл»
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Нет данных
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:	14 427 (Четырнадцать тысяч четыреста двадцать семь) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	Не применялся

Результат оценки стоимости
Объекта оценки, полученный при Не применялся
применении затратного подхода:

Итоговая величина рыночной
стоимости права пользования
Объектом оценки на условиях 14 427 (Четырнадцать тысяч четыреста двадцать семь) руб.
аренды без учета
эксплуатационных расходов за
1 кв. м в год без учета НДС (18%):

Итоговая величина рыночной
стоимости права пользования
Объектом оценки на условиях 7 268 515 (Семь миллионов двести шестьдесят восемь тысяч пятьсот
аренды без учета пятнадцать) руб.
эксплуатационных расходов в год
без учета НДС (18%)

О. Ю. Лукинская

Оценщик

А. А. Сёмин

Генеральный директор
ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоподтверждающих, правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №XXXXXX от «16» мая 2012 г.;
- Кадастровый паспорт №XX/XXX/XX-XXXXXX от «04» мая 2016 г.;
- поэтажный план от «12» мая 2016 г.;
- Экспликация №XX XX XX XXXXXXX от «11» мая 2016 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание (строение) №XX XX XX XXXXXXX от «11» мая 2016 г.;
- Справка БТИ о состоянии здания №XX XX XX XXXXXXX от «11» мая 2016 г.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №XXXXXX от «16» мая 2012 г.
2	Технические характеристики	▪ Кадастровый паспорт №XX/XXX/XX-XXXXXX от «04» мая 2016 г.; ▪ поэтажный план от «12» мая 2016 г.; ▪ Экспликация №XX XX XX XXXXXXX от «11» мая 2016 г.; ▪ Выписка из технического паспорта на здание (строение) №XX XX XX XXXXXXX от «11» мая 2016 г.; ▪ Справка БТИ о состоянии здания №XX XX XX XXXXXXX от «11» мая 2016 г.
3	Рыночная информация	▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

Источник: исследование ООО «Апхилл»

3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

Полнота — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

регионального значения (Распоряжение Правительства Москвы № 1608-РП от 10 августа 2004 года). После пожара в 2007 году работа хлебозавода полностью приостановлена. С конца 2013 года начата реализация проекта реконструкции производственного корпуса и застройки близлежащей территории высотными зданиями многофункционального жилого комплекса «Хрустальные башни». В производственном корпусе планируется разместить музей пекарного дела и кафе со специализацией хлебобулочные изделия;

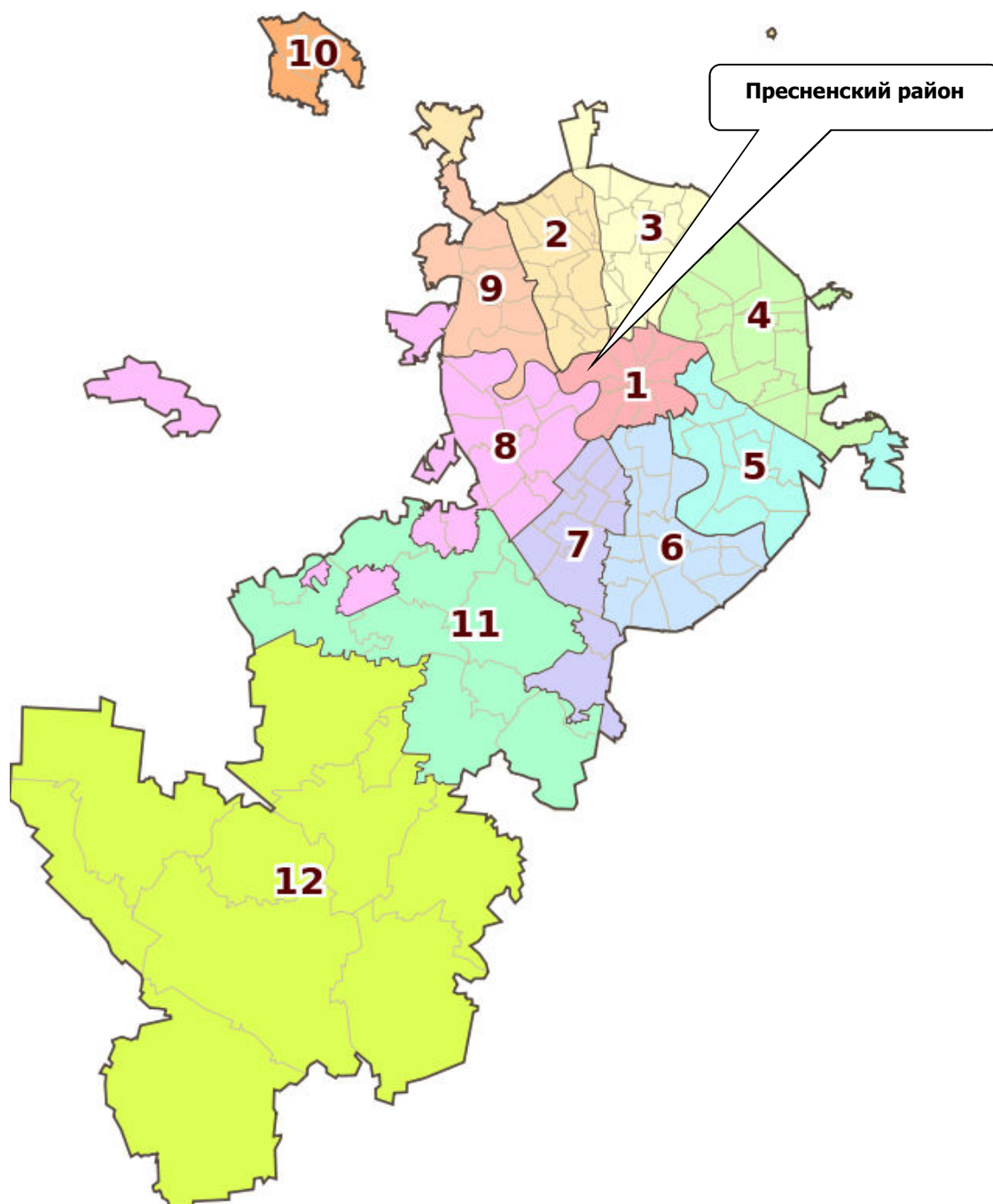
- Пресненский машиностроительный завод — оборонное предприятие, выпускающее также оборудование для текстильной промышленности;
- Краснопресненская обсерватория МГУ.

Рисунок 3.1. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: www.maps.yandex.ru

Рисунок 3.2. Расположение Пресненского района на карте г. Москвы



Источник: www.ru.wikipedia.org

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, Сытинский пер., д. XX, стр. XX
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Участок расположен в зоне жилой и административной застройки
Типичное использование окружающей недвижимости	Офисная, торговая и жилая застройка

Наименование	Характеристика
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация
Транспортная доступность	Маршруты городского наземного транспорта, метро
Расстояние от метро	270 м от м. Тверская
Расстояние от метро транспортом	4 мин. от м. Тверская пешком
Близость к скоростным магистралям	890 м до Садового кольца
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается устойчивым уровнем спроса на офисные помещения
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени при условии его текущего использования.

3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно Договору на проведение оценки, Объектом оценки является право пользования и владения на условиях договора аренды недвижимым имуществом, представляющим собой офисные помещения, расположенные на втором этаже нежилого здания по адресу: г. Москва, Сытинский пер., д. XX, стр. XX, общей площадью 503,8 кв. м. Текущее использование Объекта оценки – офисные помещения.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права серии 77-АО №XXXXXXX от «16» мая 2012 г. Объект оценки находится в оперативном управлении у ГБУК Г. ХХХХХ «ХХХХХХХХХХ».

Характеристика прав на Объект оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Характеристика
Назначение	Нежилое
Кадастровый (или условный) номер	XXXXXX
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №XXXXXXX от «16» мая 2012 г.
Правоустанавливающие документы ¹	- Постановление №708-ПП от «27» августа 2002 г. Правительства Москвы; - Контракт на право оперативного управления №0-1562 от «06» ноября 2002 г. с Дополнительным соглашением от «06» ноября 2002 г. Департамента имущества города Москвы
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда

Источник: Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №XXXXXXX от «16» мая 2012 г.

Технические характеристики Объекта оценки приведены в нижеследующей таблице. Описание технического состояния помещений было выполнено на основании осмотра Исполнителем Объекта оценки, а также информации, предоставленной заказчиком.

¹ Данные документы не предоставлены Заказчиком.

3.7. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания



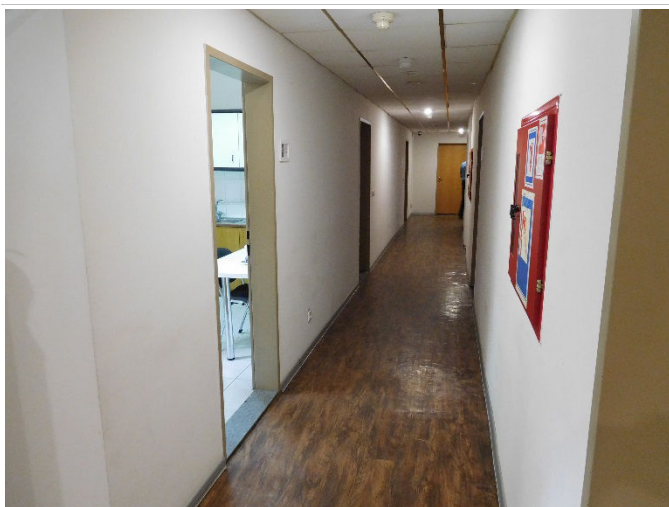
Фотография 3.2. Вход в здание



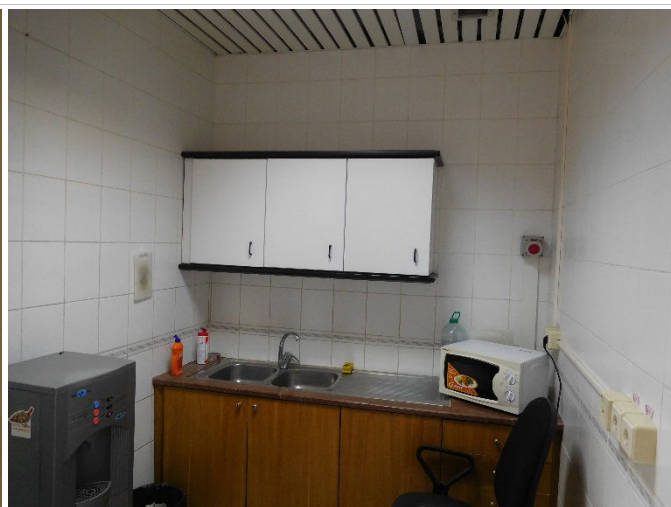
Фотография 3.3. Помещения Объекта оценки



Фотография 3.4. Помещения Объекта оценки



Фотография 3.5. Помещения Объекта оценки



Фотография 3.6. Помещения Объекта оценки

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ЗА I КВАРТАЛ 2016 Г.

4.1. Общая ситуация на рынке

К концу 1 кв. 2016 г. отмечается замедление ежемесячных темпов инфляции в России – от 0,96% в январе 2016 г. до 0,46% в марте. Уровень инфляции за 1 кв. 2016 г. составил 2,06%. Для сравнения – за аналогичный период 2015 г. он достигал уже 7,28%. По прогнозам Минэкономразвития показатель годовой инфляции в РФ может составить 7,6%.

С середины марта 2016 г. началось снижение курса доллара, в результате которого на конец 1 кв. 2016 г. (31.03.2016) он составил 67,61 руб., впервые с середины декабря 2015 г. опустившись ниже 68 руб.

Несмотря на некоторую стабилизацию на финансовых и товарных рынках и замедление инфляции Совет директоров Банка России 18 марта 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 11% годовых, поскольку инфляционные риски, связанные с «конъюнктурой нефтяного рынка, сохранением инфляционных ожиданий на высоком уровне, неопределенностью отдельных параметров бюджета», остаются высокими.

Таблица 4.1. Основные показатели

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 1 кв. 2016 г., GLA	15 581 тыс. кв. м Из них: 14 354 тыс. кв. м – классы А, В+, В 1 227 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 4 кв. 2015 г., %				+0,9
Объем по классам, GLA, тыс. кв. м	4 538	7 082	2 734	1 227
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2016 г., GLA, тыс. кв. м				52,8
Введено по классам, в 1 кв. 2016 г., GLA, тыс. кв. м	0	52,8	0	0
Динамика ввода по сравнению с 4 кв. 2015 г., %	-100	-17	0	0
Доля вакантных площадей на конец 1 кв. 2016 г., %	27,9	16,5	10,2	9,0
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4 кв. 2015 г., %	-4,3	-2,9	+3,7	0
Арендные ставки на конец 1 кв. 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв. м/мес)	2 300	1 490	1 090	940
Динамика долларовых арендных ставок по сравнению с 4 кв. 2015 г. – в RUR, %	-12,5	-6,0	-6,0	+5,0
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел., кв. м				-
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел., кв. м	379	591	228	102
Динамика обеспеченности по сравнению с 3 кв. 2015 г., %	0	+0,8	0	0

Источник: данные компании NAI Bescar

4.2. Основные события рынка

В 1 кв. 2016 г. рынок офисной недвижимости Москвы вырос на 0,3% относительно конца 2015 г. Общий объем предложения составил 14,35 млн. кв. м – в сегментах А, В+, В или 15,58 млн. кв. м – с учетом класса С.

Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость:

- Закрыта сделка по приобретению компанией «Мегафон» 49,99% акций «Glanbury Investments Ltd.», владеющей БЦ «Оружейный» (GBA 90 тыс. кв. м).
- На завершающем этапе находится сделка по приобретению структурой «ВТБ» 99,55% долей УК «Евразия», управляющей одноименной офисной башней в ММДЦ «Москва-Сити». После завершения сделки в БЦ разместятся головные офисы «Банка Москвы» и «ВТБ 24».
- ПАО «Ростелеком» договорилось о продаже своей штаб-квартиры на 1-й Тверской-Ямской ул. Покупателем 7-этажного бизнес-центра класса В+ (4,9 тыс. кв. м) выступает компания «Инвесткапитал», принадлежащая ООО «Атэк».
- «Тинькофф Банк» приобрел 8 тыс. кв. м офисных площадей на трех этажах МФК класса А «Водный».
- Анонсированы планы по новому строительству:

- Девелопер «НДВ Групп» планирует в 2016 г. начать строительство здания для своего центрального офиса в Москве на МКАД (БЦ общей площадью 15 тыс. кв. м).
- Принято решение об оформлении ГПЗУ на строительство на Очаковском ш. офисного здания Московского кредитного банка (МКБ). Площадь нового здания составит порядка 61 тыс. кв. м.
- В Пресненском р-не Москвы одобрено строительство 15-этажного офисно-гостиничного комплекса с вертикальным озеленением (GBA 26,7 тыс. кв. м).

Среди прочих событий отчетного периода можно отметить:

- Правительство Москвы утвердило проекты планировки территорий 5-ти ТПУ («Сити», «Шелепиха», «Николаевская», «Ходынка» и «Войковская»).

4.3. Предложение

Объем ввода в 1 кв. 2016 г. составил порядка 53 тыс. кв. м (GLA) или около 70 тыс. кв. м (GBA), что в 2,7 раза ниже, чем в 4 кв. 2015 г. и в 2,3 раза ниже результатов аналогичного периода 2015 г.

Весь введенный объем относится к классу В+. Тем не менее объемы ввода были не столь велики, чтобы повлиять на общую структуру предложения. Доли каждого сегмента в общем объеме предложения остались прежними.

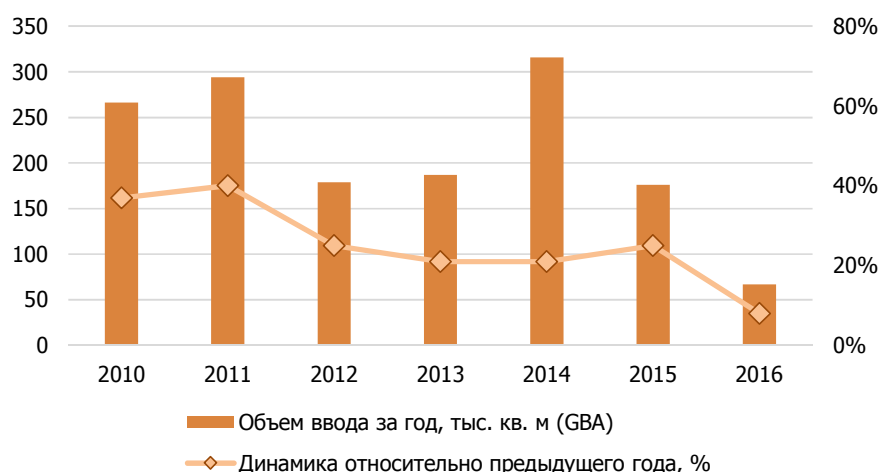
Новые объекты дополнили предложение в трех округах: ЮАО, СЗАО и НАО.

Таблица 4.2. Примеры объектов, введенных в эксплуатацию в 1 кв. 2016 г.

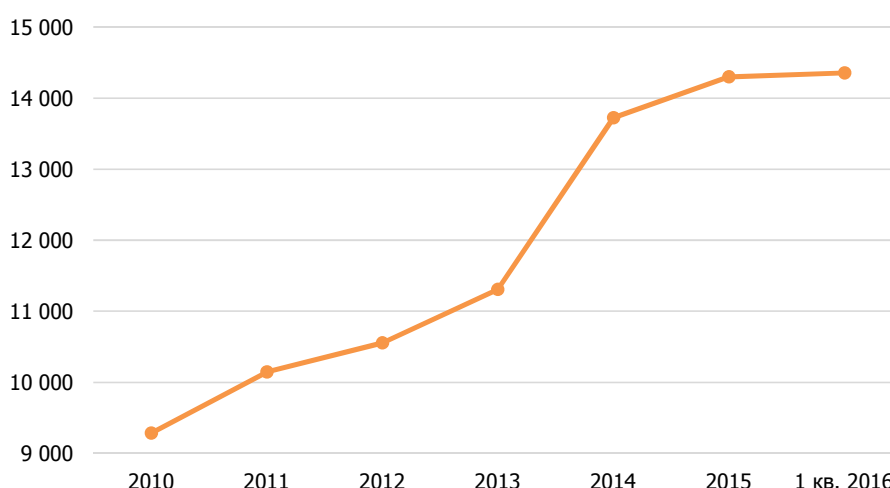
Название БЦ	Адрес	Округ	Класс	GBA, тыс. кв. м	GLA, тыс. кв. м
Nagatino i-land (фаза II, Декарт)	Андропова пр., 18	ЮАО	В+	32,4	26,8
Высота	Калужское ш., д. 1, стр. 1	НАО	В+	20,1	15,0
YES	Митинская ул., вл.16	СЗАО	В+	13,8	10,4
Омега-2 (корпус)	Ленинская Слобода ул., д. 26 стр. 20	ЮАО	В+	0,6	0,6

Источник: данные компании NAI Becar

График 4.1. Объем ввода БЦ (классы А, В+, В), млн. кв. м



Источник: данные компании NAI Becar

График 4.2. Объем предложения в классах А, В+, В, GLA, тыс. кв. м


Источник: данные компании NAI Becar

4.4. Спрос

На конец 1 кв. 2016 г. вакансии в классе А составляет 27,9%; в классе В+ - 16,5%; в классе В – 10,2% и в классе С – 9,0%.

Среди крупных сделок отчетного периода:

- Наиболее крупная сделка отчетного периода относится к аренде в сегменте В+: «Росэнергоатом» арендовал почти 11 тыс. кв. м в БЦ «Порт Плаза», где будут консолидированы офисы дочерних предприятий компании.
- В классе А – французская телекоммуникационная компания «Orange Business Services» арендовала свыше 5 тыс. кв. м в БЦ «Меркурий Сити Тауэр» в ММДЦ «Москва-Сити»
- Еще одной крупной сделкой в сегменте А стало расширение в БЦ «Белые сады» компании «Avito», арендовавшей дополнительно 4,2 тыс. кв. м. Общая площадь арендуемых компанией помещений достигла 8 тыс. кв. м.
- Российское подразделение компании «АББ» стало якорным арендатором БЦ «iCUBE», арендовав 4 тыс. кв. м.
- Сразу несколько сделок по аренде помещений свыше 1 тыс. кв. м закрыто в БЦ «Симонов Плаза».

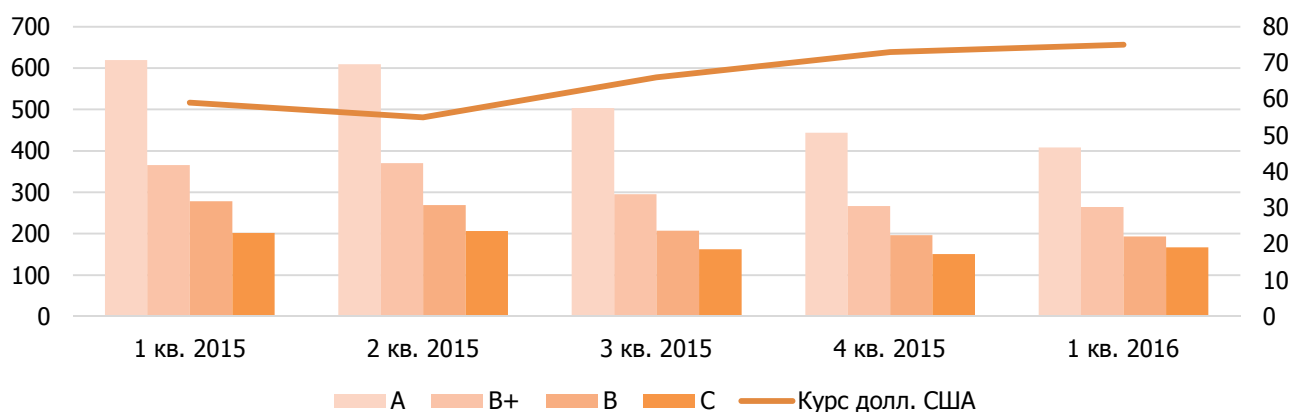
Таблица 4.3. Примеры крупных сделок по аренде в 1 кв. 2016 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв. м)	Класс	Округ	Арендатор
Порт Плаза	11 000	В+	ЮАО	Росэнергоатом
Меркурий Сити Тауэр	5 300	А	ЦАО	Orange Business Services
Белые сады	+ 4 200	А	ЦАО	Avito
Белые Сады	5000	А	ЦАО	Полус Золото
iCUBE	4 000	А	ЮЗАО	АББ
АРМА Завод	3 500	В+	ЦАО	Глория Джинс
Даймонд Холл	2 500	А	ЦАО	Совфрахт
Четыре ветра	1 600	А	ЦАО	Imperial Tobacco
Демидов	1 500	А	ЦАО	Krassky
Слободской	+ 1 500	В+	ЮАО	ЕАЕ-Консалт
Симонов Плаза	1 400	В+	ЮАО	Залог Успеха
Симонов Плаза	1 300	В+	ЮАО	Арвал

Источник: данные компании NAI Becar

На начало 2016 г. можно говорить о том, что рубль прочно обосновался в качестве основной валюты договоров аренды на рынке офисной недвижимости. В 1 кв. 2016 г. сохраняется тенденция к снижению арендных ставок. Относительно 4 кв. 2015 г. в классе А показатель средней арендной ставки упал на 12,5%; в классах В+ и В – на 6%. Такая динамика была обусловлена преимущественно объектами, расположенными за пределами ТТК. Еще одной тенденцией, касающейся всех сегментов, является снижение верхней границы ценового диапазона и как следствие сокращение длины ценового предложения.

График 4.5. Динамика уровня арендных ставок за период 1 кв. 2015 г. – 1 кв. 2016 г., долл. США/кв. м/год



Источник: данные компании NAI Bescar

До конца 2016 г. по-прежнему заявлен ввод нескольких объектов площадью 60-120 тыс. кв. м, благодаря которым годовой объем ввода может составить 500-600 тыс. кв. м, т.е. остаться примерно на уровне 2015 г., оказаться почти в 2 раза ниже в сравнении с 2014 г. и на 15% ниже результатов 2013 г.

Таблица 4.6. Примеры объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию во 2 кв. 2016 г.

Название БЦ	Класс	Округ	Площадь (тыс. кв. м)
Neopolis	A	НАО	63,0
Stratos Lab	A	ЮЗАО	44,0
Selectica	B+	ЮАО	20,0

Источник: данные компании NAI Bescar

Постепенное восстановление деловой активности на фоне замедления темпов ввода могут послужить предпосылками для сокращения уровня вакансии в качественных объектах.

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Понятие рыночной стоимости

При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

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

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно вышеуказанным документам, при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

5.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена Объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость Объекта оценки — расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

5.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

5.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^2,$$

где:

$C_{зп}$ — стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

СИ — совокупный износ Объекта оценки;

$C_{зем.уч.}$ — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Характеристика основных понятий затратного подхода

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

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.³

Совокупный износ — общее обесценение Объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяются по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

где:

² Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;
- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат».

³ Источник: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

5.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование Объекта оценки с наилучшей отдачей, при непереносимом условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наилучшего использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наилучшего использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Рассматриваемый земельный участок, на котором располагается Объект оценки, относится к категории земель населенных пунктов, разрешенный вид использования предполагает возможность размещения недвижимости с нежилыми помещениями.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 5.10.2001 года №136-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, как условно свободного, Исполнитель пришел к нижеследующим выводам.

Исходя из юридической правомочности, физической возможности, финансовой целесообразности и максимальной продуктивности, наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого земельного участка является использование его для строительства объектов с офисными помещениями, что не противоречит текущему использованию объекта, расположенного на рассматриваемом земельном участке. Ниже проанализирован каждый из четырех указанных критериев.

Юридическая правомочность

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.1. Описание последовательности определения стоимости арендной платы недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 5.6 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метод прямого сравнительного анализа продаж. Методика применения данного подхода описана в п. 5.3.2 Отчета.

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

6.2. Определение рыночной стоимости арендной платы недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж

6.2.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для оценки рыночной стоимости арендной платы оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.miel.ru, www.roszem.ru, www.site-rieltor.ru, www.incom-realty.ru, www.mian.ru, www.irn.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, база WinNER;
- иллюстрированные каталоги: информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения по аренде офисных помещений, расположенных в г. Москве. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемыми объектами недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемых объектов недвижимости (таблица 6.1).

6.2.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

В результате анализа Исполнитель выбрал для Объекта оценки единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещения и не использовал другие единицы сравнения, т. к. 1 кв. м общей площади помещения — это стандартная мера площади, характерная для рынка недвижимости РФ.

6.2.3. Внесение корректировок

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют. Корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав;
- условия продажи (предложения);
- период предложения;
- местоположение;
- выход на красную линию;
- инфраструктура;
- наличие/отсутствие отдельного входа;
- расположение помещений в здании;
- наличие/отсутствие парковки;
- техническое и инженерное оснащение;
- состояние внутренней отделки.

Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа эксперт использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (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 скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А. и Шегурова Д. А. в «Справочнике оценщика недвижимости». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса оценщиков из 53 городов России.

В результате проведенного исследования определены средние значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

Таблица 6.1. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	3%	10%

Источник: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, 2014 г.

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для низкокласных офисно-торговых объектов, Исполнитель принял значение для всех аналогов равным **7%**.

Корректировка на удаленность от станции метро

Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости, стоимость помещений и ставок аренды для офисных помещений зависит от удаленности от метро. Корректировка на удаленность от станции метро вносится, если удаленность оцениваемого объекта отличается от удаленности от станции метро объекта-аналога.

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке коммерческой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 974-62-62; «Инком», тел. 974-00-00) Исполнитель выявил, что корректировка на удаленность от метро вносится, если разница во времени, требуемом для преодоления данного расстояния, между объектом-аналогом и объектом оценки составляет более одной минуты (к временным

Таблица 6.4. Расчет рыночной средневзвешенной ставки аренды для Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
2	Описание объекта	Офисные помещения. Удобное месторасположение, хорошая транспортная доступность	Офисные помещения. Удобное месторасположение, хорошая транспортная доступность	Офисные помещения. Удобное месторасположение, хорошая транспортная доступность	Офисные помещения. Удобное месторасположение, хорошая транспортная доступность	Офисные помещения. Удобное месторасположение, хорошая транспортная доступность
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, т. + 7 (929) 940-75-66	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, АН "PENNY LANE REALTY", т. + 7 (926) 917-76-27	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, т. + 7 (926) 981-54-30	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, т. + 7 (926) 981-54-30
4	Ссылка	-	http://www.cian.ru/rent/commercial/14291121/	http://www.cian.ru/rent/commercial/6533256/	http://www.cian.ru/rent/commercial/144225906/	http://www.cian.ru/rent/commercial/144399891/
5	Ставка аренды без учета НДС, руб./кв.м в год	-	21 534	15 678	24 610	21 725
6	Состав передаваемых имущественных прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
7	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
8	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
9	Условия заключения сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
10	Период предложения	Май 2016	Май 2016	Май 2016	Май 2016	Май 2016
11	Местоположение	г. Москва, м. Тверская, Сытинский пер., д. 3/25, стр. 5	г. Москва, м. Тверская, Большой Путинковский пер., д. 5	г. Москва, м. Пушкинская, Трехпрудный пер., д. 9, стр. 7	г. Москва, м. Пушкинская, Большой Гнезниковский пер., д. 7	г. Москва, м. Маяковская, Старопименовский пер., д. 18
12	Удаленность от станции метро, мин	4	2	5	2	4
13	Выход на красную линию	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Общая площадь, кв.м	503,8	200,0	535,0	272,0	600,0
16	Наличие/отсутствие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
17	Расположение помещений в здании	2 этаж	4 этаж	3 этаж	3 этаж	7 этаж
18	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
19	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
20	Состояние внутренней отделки помещений	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	17 880	14 872	20 434	20 204
22	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	18,0%	9,0%	18,0%	7,0%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по	-	5,56	11,11	5,56	14,29
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	15,22%	30,43%	15,22%	39,13%
	Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС, руб./кв.м в год	-	-	-	-	18 263
	Эксплуатационные расходы без учета НДС, %	-	-	-	-	21%
	Средневзвешенная ставка аренды без учета эксплуатационных расходов, без учета НДС, руб./кв.м в год	-	-	-	-	14 427

Источник: расчет ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на сравнительном подходе к оценке, Исполнитель получил результат, который позволяет прийти к мнению о стоимости Объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

7.2. Согласование результатов

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил только сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости, поэтому сравнительному подходу присваивается удельный вес в размере 100%.

7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.1. Расчет итоговой рыночной величины права пользования и владения на условиях договора аренды

№ п/п	Общая площадь, кв. м	Величина права пользования и владения на условиях договора аренды, определенная в рамках сравнительного подхода без учета НДС (18%), руб./кв. м в год	Итоговая рыночная величина права пользования и владения на условиях договора аренды без учета НДС (18%), руб./кв. м в год (справочно)	Итоговая рыночная величина права пользования и владения на условиях договора аренды без учета НДС (18%), руб. в год
Объект оценки	503,8	14 427	14 427	7 268 515

Источник: расчет ООО «Апхилл»

Таким образом, рыночная величина права пользования и владения на условиях договора аренды за 1 кв. м в год, на дату оценки составляет:

- без учета НДС:
14 427 (Четырнадцать тысяч четыреста двадцать семь) руб.;
- с учетом НДС:
17 024 (Семнадцать тысяч двадцать четыре) руб.

РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП «СРОО «ЭС»;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» раздела 1 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «Экспертный совет».

О. Ю. Лукинская

**Оценщик
Член НП «СРОО «ЭС»**

**А. А. Сёмин
Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (в копиях):

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №XXXXXX от «16» мая 2012 г.;
- Кадастровый паспорт №XX/XXX/XX-XXXXXX от «04» мая 2016 г.;
- поэтажный план от «12» мая 2016 г.;
- Экспликация №XX XX XX XXXXXXX от «11» мая 2016 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание (строение) №XX XX XX XXXXXXX от «11» мая 2016 г.;
- Справка БТИ о состоянии здания №XX XX XX XXXXXXX от «11» мая 2016 г.;
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москвы;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС».

Научная литература:

- Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.;
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.

Информационно-аналитические материалы:

- | | |
|--|--|
| ▪ www.cbonds.ru ; | ▪ www.avito.ru ; |
| ▪ www.cbr.ru ; | ▪ www.rieltor.ru ; |
| ▪ www.irr.ru ; | ▪ www.realto.ru ; |
| ▪ www.cian.ru ; | |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №АБ-XXX/16 ОТ 06.06.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
 РЕСО-ГАРАНТИЯ

 Нагорный пр-д, д.б, Москва, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000
 fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

 RESO-GARANTIA
 INSURANCE COMPANY

 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000
 fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/974849166
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Апхилл» 107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34 расчетный счет 4070281000000000935 КПП 770801001 ИНН 7708706445 в ООО КБ «Международный расчетный банк» кор.сч. 30101810700000000177
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 ,00 (Сто миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	46323,00 рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/974849166 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Зыкова И. Ю. Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.03.2013 г.

№ 957

**Лукинская
Ольга Юрьевна**

Паспорт 45 10 468206, выдан Отделением по району Войковский ОУФМС России по г. Москве в САО. Дата выдачи 22.10.2009 г. Код подразделения 770-016

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 06.03.2013 г. за № 957

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 28.02.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001957

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 5244
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

17.10.2014 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "Апхилл"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Лукинская Ольга Юрьевна

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков 06.03.2013 года за регистрационным номером № 957

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
 РЕСО-ГАРАНТИЯ**

 Нагорный пр-д, д.б, Москва, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
 fax (495) 956-2585

**РЕСО-GARANTIA
 INSURANCE COMPANY**

 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
 t. (495) 730-3000, 8-800-100-6365
 fax (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/1002763571
 страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «04» декабря 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Лукинская Ольга Юрьевна
----------------------	--------------------------------

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 04.12.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9333,00 (Девять тысяч триста тридцать три) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1002763571 от 04.12.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Зыкова И. Ю.	Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
Фамилия, имя, отчество Лукинская Ольга Юрьевна	
Дата рождения 02 октября 1989 года	г. Москва
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2007 году	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
Вступительные испытания Поступил (а) в прошла 2007 году в Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московская финансово-промышленная академия" (очная форма) Завершил (а) обучение в 2012 году в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" (очная форма)	ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ № KE 40723 2225 (регистрационный номер) 30 мая 2012 года (дата выдачи)
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	Решением Государственной аттестационной комиссии
Направление/специальность Специализация Финансы и кредит	от 30 мая 2012 года
Курсовые работы: Оценка собственности	присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ
Бюджетирование: организация, методы, процедуры, хорошо Земельный рынок: понятие, особенности функционирования и перспективы развития, отлично Методология доходного подхода в оценке бизнеса (предприятия, кредитной организации), отлично Особенности оценки рыночной стоимости объектов торговой недвижимости в Москве, отлично	от 30 мая 2012 года
Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено	Декан
Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, хорошо	Секретарь
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Особенности оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения", 12 недель, отлично	Ректор
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	
Продолжение см. на обороте	