

ОТЧЕТ №ОД-XXX/16 ОТ 07.08.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛ. КУЗНЕЦКИЙ МОСТ, Д. XX, СТР. X, В ЦЕЛЯХ
ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В
КОМИССИИ ПО РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В Г. МОСКВЕ
И/ИЛИ СУДЕ**

Заказчик:

ООО «КОМПАНИЯ»

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	5
1.4. Основные факты и выводы	6
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	10
3.4. Расположение Объекта оценки	12
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
3.6. Фотографии Объекта оценки	22
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране за 2013 год	29
4.1.1. Основные показатели развития российской экономики	29
4.1.2. Динамика ВВП	30
4.1.3. Состояние промышленного производства	31
4.1.4. Уровень инфляции и динамика цен	32
4.1.5. Инвестиционная активность	34
4.1.6. Потребительский спрос и доходы населения	35
4.1.7. Основные выводы	36
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	37
4.2.1. Анализ рынка торговой недвижимости	37
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	44
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	45
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	50
6.1. Этапы проведения оценки	50
6.2. Понятие рыночной стоимости	50
6.3. Общие понятия оценки	51
6.4. Подходы к оценке	51
6.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	51
6.6. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	52
6.6.1. Выбор аналогов	53
6.6.2. Внесение корректировок для пятиэтажного здания общей площадью 2 571,6 кв. м	61
6.6.3. Внесение корректировок для семиэтажного здания общей площадью 3 618 кв. м	68
6.6.4. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	76
6.6.5. Метод капитализации на основании рыночных данных	83
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	103
7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	103
7.2. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости	105
7.3. Определение доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости	106
РАЗДЕЛ 8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	111

РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 КОПИИ СТРАНИЦ ИЗ ИНТЕРНЕТА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГУП МОСГОРТРЕСТ ИНВ. №86926 ОТ «28» ЯНВАРЯ 2010 Г. (ОТДЕЛЬНЫЙ ТОМ)	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку¹

Объект оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: нежилое здание, количество этажей – 7, общей площадью 6 189,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. XX, стр. X, кадастровый (или условный) номер: 77:01:000XXXX:XXXX
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:	См. Раздел 3
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	В соответствии с п.10 раздела 2 ФСО №4 при оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. Учитываемое предполагаемое использование результатов оценки – для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной (для оспаривания кадастровой стоимости), в расчетах не учитываются ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости в целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости Объекта оценки в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в г. Москве и/или суде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для предоставления в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная стоимость, возможные границы интервала рыночной стоимости не указываются ²
Дата оценки:	«01» января 2014 г.
Период проведения оценки:	«18» июля 2016 г. – «08» августа 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценки

Стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.07.2007 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.07.2007 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.07.2007 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «МПО», обязательные к применению членами НП «СРОО «МПО»
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «МПО», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «МПО» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «МПО»

¹ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 3 настоящего Отчета

² Выполнение п. 30 ФСО-7 не требуется.

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 Исполнителя:	109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 10, стр. 6
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 0000 0000 0935 в ООО КБ «Международный расчетный банк», к/с: 3010 1810 0452 5000 0223, БИК: 044525223
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:	Муромский Степан Алексеевич
Место нахождения оценщика:	109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 10, стр. 6, эт. 3
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Международная палата оценщиков», включен в реестр оценщиков «28» ноября 2014 г. за регистрационным №000177 (Свидетельство НП «СРОО «МПО»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	410033, г. Саратов, ул. Панфилова, д. 1
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/974853110, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/974853110 от 17.09.2015 г. Срок действия: с «21» сентября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 5 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании 107718 0257306. Выдан Национальным исследовательским технологическим университетом «МИСиС» 17 ноября 2014 г. (дубликат). Квалификация: Инженер по специальности «Материаловедение и технология новых материалов». Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II № 041007. Выдан Международной академией оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 19 декабря 2013 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	2 года
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Муромским С. А. и ООО «Апхилл» №05/13-О от «01» ноября 2013 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Муромский Степан Алексеевич, квалификация – Консультант, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Компания» (ОГРН: XXXXXXXXXXXXX, дата присвоения ОГРН (дата гос. регистрации): «22» ноября 2002 г.), ИНН: XXXXXXXXXXXX, КПП: XXXXXXXXXXXX
Место нахождения Заказчика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, дом XX, стр. X
Почтовый адрес Заказчика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, дом XX, стр. X
Фактический адрес Заказчика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, дом XX, стр. X
Реквизиты Заказчика:	Р/с 4070 2810 8090 0006 4939 в АО «XXXXXXXXXX», г. Москва, к/с 3010 1810 9000 0000 0990, БИК 044583990

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество: нежилое здание, количество этажей – 7, общей площадью 6 189,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. XX, стр. X, кадастровый (или условный) номер: 77:01:000XXXX:XXXX
Правообладатели оцениваемого имущества:	По состоянию на дату оценки - Общество с ограниченной ответственностью «Компания» (ОГРН: XXXXXXXXXXXXX) ³
Дата осмотра Объекта оценки:	«25» июля 2016 г.
Дата составления Отчёта:	«07» декабря 2016 г.
Основание для проведения оценки:	Договор №ОД-XXX/16 от «18» июля 2016 г. между ООО «Компания» и ООО «Апхилл»
Остаточная балансовая стоимость здания:	Данные не предоставлены, отсутствие балансовой стоимости не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости
Результат оценки стоимости единого объекта недвижимости, полученный при применении сравнительного подхода, без учета НДС (18%):	1 390 973 564 (Один миллиард триста девяносто миллионов девятьсот семьдесят три тысячи пятьсот шестьдесят четыре) руб.
Результат оценки стоимости единого объекта недвижимости, полученный при применении доходного подхода, без учета НДС (18%):	1 120 627 269 (Один миллиард сто двадцать миллионов шестьсот двадцать семь тысяч двести шестьдесят девять) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки с учетом округления, без учета НДС (18%):	445 605 000 (Четыреста сорок пять миллионов шестьсот пять тысяч) руб.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Никто не привлекался

С. А. Муромский

Оценщик

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

³ Подробные сведения о правах указаны в разделе 3 Настоящего отчета.

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 правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №XXXXXX от «25» декабря 2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АР №XXXXXX от «02» сентября 2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АС №XXXXXX от «14» мая 2015 г.;
- Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №Х-ХХ-XXXXXX от «18» мая 1994 г.;
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №Х-ХХ-XXXXXX от «25» июля 2006 г.;
- Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия №ХХ-ХХ/ХХХ-XXXX/Х от «04» февраля 2009 г.;
- Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве №XXXXXX/XXXX от «17» ноября 2014 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №ХХ/ХХХ/XXXX-ХХХ от «11» декабря 2014 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №ХХ/ХХХ/XXXX/XXXX-ХХХ от «20» апреля 2015 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №ХХ/ХХХ/XXXX/XXXX-ХХХ от «15» мая 2015 г.;
- Кадастровый паспорт здания №XXXXXXXXXXXX от «20» декабря 2012 г.;
- Кадастровый паспорт здания №ХХ/ХХХ/ХХ-XXXXXX от «27» февраля 2015 г.;
- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от «18» ноября 2015 г.;
- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от «02» декабря 2015 г.;
- поэтажный план от «19» декабря 2012 г.;
- Экспликация от «20» декабря 2012 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание от «22» марта 2013 г.;
- Техническое заключение ГУП Мосгоргеотрест инв. № XXXXX от «28» января 2010 г.⁴

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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №XXXXXX от «25» декабря 2012 г.; ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АР №XXXXXX от «02» сентября 2014 г.;

⁴ Данный документ представлен в приложении 5 (отдельный том) к настоящему отчету.

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АС №XXXXXX от «14» мая 2015 г.; ▪ Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №Х-ХХ-XXXXXX от «18» мая 1994 г.; ▪ Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №Х-ХХ-XXXXXX от «25» июля 2006 г.; ▪ Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия №ХХ-ХХ/ХХХ-XXXX/Х от «04» февраля 2009 г.; ▪ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №ХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХХ от «11» декабря 2014 г.; ▪ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №ХХ/ХХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХХ от «20» апреля 2015 г.; ▪ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №ХХ/ХХХ/ХХХ/ХХХХ-ХХХ от «15» мая 2015 г.;
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Кадастровый паспорт здания №XXXXXXXXXXXX от «20» декабря 2012 г.; ▪ Кадастровый паспорт здания №ХХ/ХХХ/ХХ-XXXXXX от «27» февраля 2015 г.; ▪ Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от «18» ноября 2015 г.; ▪ Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от «02» декабря 2015 г.; ▪ Поэтажный план от «19» декабря 2012 г.; ▪ Экспликация от «20» декабря 2012 г.; ▪ Выписка из технического паспорта на здание от «22» марта 2013 г.; ▪ Техническое заключение ГУП Мосгоргеотрест инв. № XXXXX от «28» января 2010 г.⁵
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный⁶ — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный⁶ — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемого объекта.

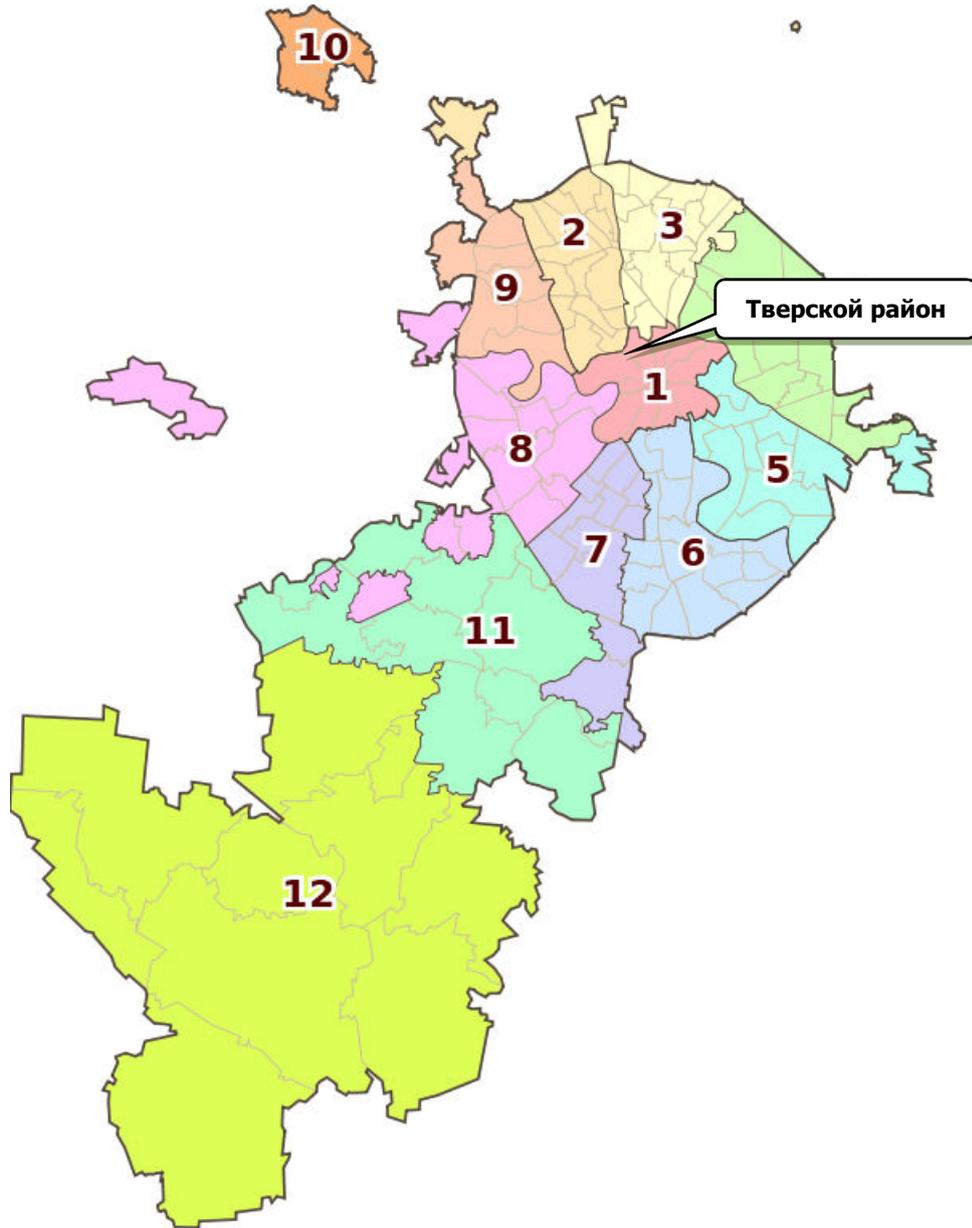
Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.⁷

⁵ Данный документ представлен в приложении 5 (отдельный том) к настоящему отчету.

⁶ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.slovari.yandex.ru.

⁷ Пункт 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)

Рисунок 3.2. Расположение района на карте г. Москвы



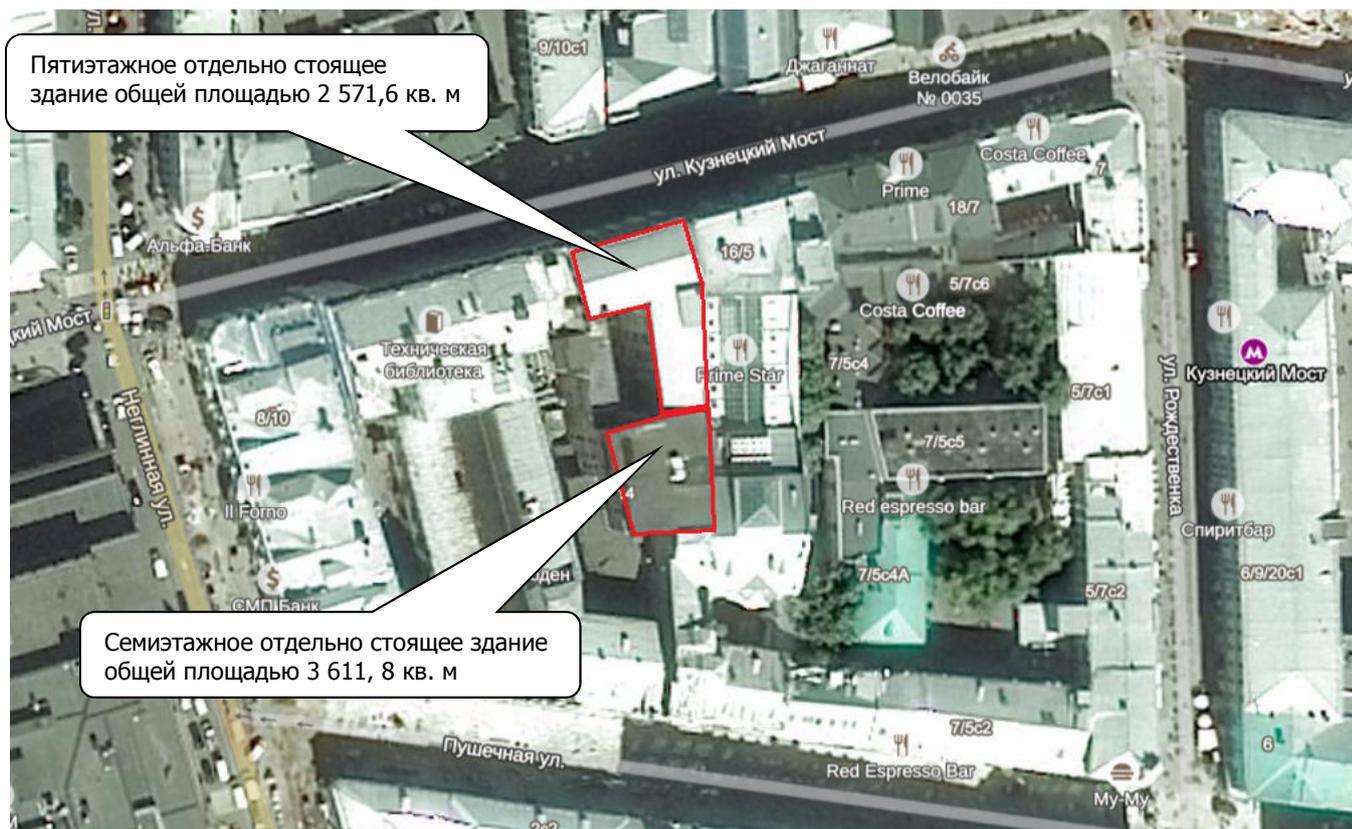
Источник: www.new-rent.ru

Наименование	Характеристика	Источник информации
Этажность здания (без учета подземных этажей)	В осях «А-Р/1-3» здание 5-ти этажное с подвалом; В осях «А-В/3-5» здание 7-ми этажное	Осмотр; Техническое заключение ГУП Мосгоргеотрест инв. № XXXXX от «28» января 2010 г. ¹⁴
Количество подземных этажей	1	Позэтажный план от «19» декабря 2012 г.; Экспликация от «20» декабря 2012 г.;
Группа капитальности	I	Осмотр
Класс конструктивной системы	КС-1	Осмотр
Функциональное назначение здания	Нежилое здание	Осмотр
Функциональное назначение объекта оценки	Нежилое здание	Осмотр
Тип помещения объекта оценки	Нежилое	Осмотр
Разрешенное и текущее использование	Торговые и административные помещения (эксплуатируются)	Осмотр
Принадлежность к памятникам архитектуры	Да	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №XXXXXX от «25» декабря 2012 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АР №XXXXXX от «02» сентября 2014 г.; Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия №XX-XX/XXX-XXXX/X от «04» февраля 2009 г.;
Общее техническое состояние	В осях «А-Р/1-3» пятиэтажное отдельно стоящее здание общей площадью 2 571,6 кв. м – хорошее состояние; В осях «А-В/3-5» семиэтажное отдельно стоящее здание общей площадью 3 618 кв. м – без отделки либо требующая замены отделки;	Осмотр
Наличие перепланировок	Фактов перепланировок не выявлено	Осмотр
Общая площадь зданий, кв. м	6 189,6	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №XXXXXX от «25» декабря 2012 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АР №XXXXXX от «02» сентября 2014 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АС №XXXXXX от «14» мая 2015 г.;
Арендопригодная площадь здания, кв. м	6 189,6 ¹⁵	Осмотр; Экспликация от «20» декабря 2012 г.;
Высота потолков, м	1,2-5,1	Экспликация от «20» декабря 2012 г.
Конструктивные характеристики		
Фундамент	Под стенами – ленточный; Под отдельно стоящими опорами – столбчатый	Техническое заключение ГУП Мосгоргеотрест инв. № XXXXX от «28» января 2010 г. ¹⁴
Наружные и внутренние капитальные стены	Сплошные кирпичные, за исключением мест наличия каналов	Техническое заключение ГУП Мосгоргеотрест инв. № XXXXX от «28» января 2010 г. ¹⁴
Перекрытия	Монолитные железобетонные своды и монолитные железобетонные (над 1-ым этажом) по стальным балкам и прогонам	Техническое заключение ГУП Мосгоргеотрест инв. № XXXXX от «28» января 2010 г. ¹⁴
Полы	В осях «А-Р/1-3» пятиэтажное отдельно стоящее здание общей	Осмотр

¹⁴ Данный документ представлен в приложении 5 (отдельный том) к настоящему отчету.

¹⁵ См. раздел 6.6.2.1

Рисунок 3.8. Схема размещения улучшений на земельном участке



Источник: www.maps.rosreestr.ru

Далее представлены фотографии Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки был произведен «25» июля 2016 г. в 14:00 по местному времени.

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид пятиэтажного здания общей площадью 2 571,6 кв. м



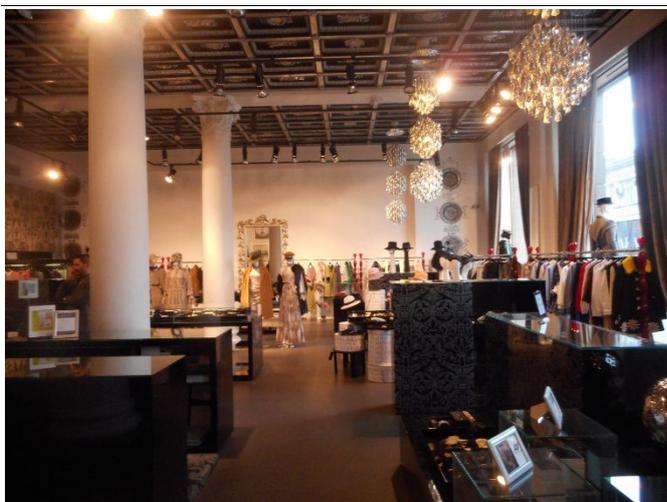
Фотография 3.2. Внешний вид пятиэтажного здания общей площадью 2 571,6 кв. м



Фотография 3.3. Внутренние помещения пятиэтажного здания общей площадью 2 571,6 кв. м (подвал)



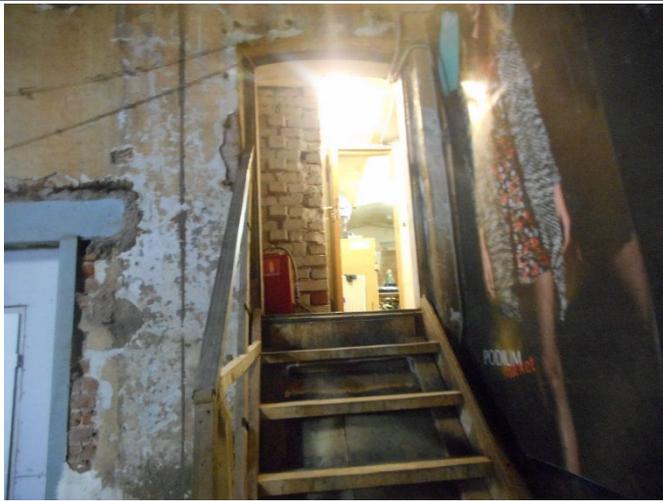
Фотография 3.4. Внутренние помещения пятиэтажного здания общей площадью 2 571,6 кв. м (подвал)



Фотография 3.5. Внутренние помещения пятиэтажного здания общей площадью 2 571,6 кв. м (1 этаж)



Фотография 3.6. Внутренние помещения пятиэтажного здания общей площадью 2 571,6 кв. м (1 этаж)



Фотография 3.25. Внутренние помещения семиэтажного здания общей площадью 3 618 кв. м (антресоль 1 этажа)



Фотография 3.26. Внутренние помещения семиэтажного здания общей площадью 3 618 кв. м (антресоль 1 этажа)



Фотография 3.27. Внутренние помещения семиэтажного здания общей площадью 3 618 кв. м (2 этаж)



Фотография 3.28. Внутренние помещения семиэтажного здания общей площадью 3 618 кв. м (2 этаж)



Фотография 3.29. Внутренние помещения семиэтажного здания общей площадью 3 618 кв. м (3 этаж)



Фотография 3.30. Внутренние помещения семиэтажного здания общей площадью 3 618 кв. м (3 этаж)

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹⁶

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране за 2013 год

4.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за 2013 г., относительно соответствующего периода прошлого года.

Таблица 4.1. Макроэкономические показатели, в % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2012			2013	
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП	102,3 ¹⁷	103,4	101,8 ¹¹	101,0 ¹¹	101,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ¹⁸	100,5	106,6	100,6	100,5	106,5
Индекс промышленного производства ¹⁹	101,4	102,6	99,0	100,8	100,3
Обрабатывающие производства ²⁰	101,5	104,1	99,1	101,6	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	95,2	110,2	101,4	106,2
Инвестиции в основной капитал	99,6	106,6	100,2	100,3 ²¹	99,7 ¹⁵
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,6	102,4	99,7	97,0	98,5
Ввод в действие жилых домов	108,0	105,6	105,1	88,9	105,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,5	104,6	102,4	101,5	103,3
Реальная заработная плата	105,0	108,4	104,1	101,9 ¹⁵	105,2 ¹⁵
Среднемесячная номинальная заработная плата, рублей	36450	26629	30290	39380 ¹⁵	29940 ¹⁵
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,1	5,5	5,4	5,6	5,5
Оборот розничной торговли	105,0	106,3	104,5	103,8	103,9
Объем платных услуг населению	103,1	103,7	100,9	100,1	102,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	48,3	528,0	46,7	47,4 ¹¹	521,6 ²²
Импорт товаров, млрд. долл. США	31,9	335,7	30,2	33,4 ¹¹	344,3 ¹⁶
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	110,5	107,3	109,9	107,9

Источник: данные Минэкономразвития России

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ежемесячный экономический рост вновь прекратился. ВВП с исключением сезонного и календарного факторов сохранился на уровне, который был достигнут в октябре. Основной положительный вклад в производство ВВП в ноябре (с исключением фактора сезонности) внесли розничная торговля и обрабатывающие производства. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, добыча полезных ископаемых, строительство, платные услуги и услуги транспорта.

Годовой рост ВВП также несколько ослаб. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре прирост ВВП к соответствующему периоду прошлого года составил 1,0% против 1,7% в октябре. Это замедление связано с ухудшением динамики производства и распределения электроэнергетики, газа и воды, спроса на услуги

¹⁶ Анализ подготовлен на основании интернет-сайтов: www.rway-online.ru, www.zemer.ru, www.gdeetotdom.ru, orsn.rambler.ru, www.moszem.ru, www.knightfrank.ru, www.sdelkino.ru, www.irn.ru.

¹⁷ Оценка Минэкономразвития России.

¹⁸ Ноябрь и декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

¹⁹ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

²⁰ С учетом поправки на неформальную деятельность.

²¹ Оценка Росстата.

²² Оценка Банка России.

транспорта, углублением спада экспорта топливных ресурсов. Рост сельского хозяйства существенно замедлился после октябрьского пика, но продолжает вносить основной положительный вклад в экономический рост.

В целом за период января-ноября 2013 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, увеличился на 1,3% к соответствующему периоду прошлого года.

4.1.2. Динамика ВВП

В I квартале с исключением сезонного фактора прирост ВВП составил, по оценке Минэкономразвития России, 0,2%, во II – 0,1%, в III квартале снизился на 0,2%. Вместе с тем в IV квартале произошло ускорение роста до 0,3% по сравнению с предыдущим кварталом.

Росстат опубликовал данные о производстве и использовании валового внутреннего продукта и о формировании ВВП по источникам доходов за 2013 г. Объем ВВП России за 2013 г., по предварительной оценке, составил в текущих ценах 66689,1 млрд. рублей. Индекс физического объема ВВП относительно 2012 г. составил 101,3%. При этом Росстат снизил номинальный объем ВВП в 2012 г. на 788 млрд. рублей за счет снижения индекса дефлятора с 8,5% до 7,4%.

Замедление экономического роста в 2013 г. со стороны производства, прежде всего, было связано с динамикой промышленного производства, оптовой и розничной торговли, строительства, операций с недвижимым имуществом и чистых налогов на продукты. Рост добавленной стоимости промышленного производства снизился с 2% в 2012 г. до 0,6% в 2013 г. в основном за счет замедления обрабатывающих отраслей. Рост оптовой и розничной торговли замедлился с 3,8% до 1,1% главным образом в результате снижения динамики оптовой торговли. Сокращение динамики строительства с 2,4% в 2012 г. до -1,5% в 2013 г. произошло на фоне снижения общего инвестиционного спроса. Уменьшение чистых налогов стало результатом низких физических объемов товарного импорта и экспорта ТЭК. Негативные тенденции в промышленном производстве оказали влияние на динамику транспорта и связи – снижение темпов роста с 3,8% в 2012 г. до 0,9% в 2013 г.

Напротив, положительное влияние на экономический рост оказала динамика сельского хозяйства, которая на низкой базе 2012 г. увеличилась на 3,2% против -2,9% годом ранее. Двухзначные темпы роста второй год подряд демонстрирует финансовая деятельность, вклад которой практически сохранился на уровне 2012 г. (0,5 п.п. в 2013 г. против 0,7 п.п. в 2012 г.).

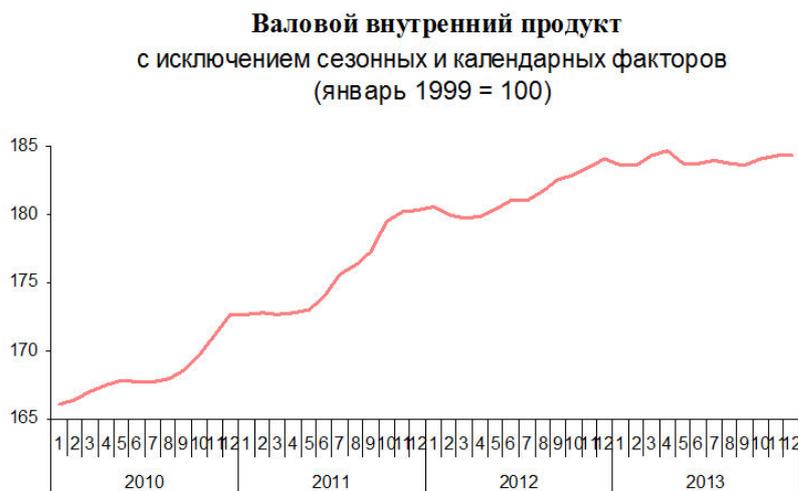
Валовое накопление основного капитала снизилось на 0,3% против роста на 6,4% в 2012 г.

Положительным фактором динамики стало снижение негативных вкладов изменения запасов и чистого экспорта.

В 2013 г. ускорился рост экспорта товаров и услуг до 3,8% против 1,4% в 2012 г. При этом рост импорта товаров и услуг существенно замедлился до 5,9% против 8,8% в предыдущем году.

Структура использования ВВП в 2013 г. изменилась по сравнению с 2012 г. в сторону увеличения расходов на конечное потребление при снижении доли валового накопления и чистого экспорта.

Рисунок 4.2. Динамика ВВП



Источник: данные Минэкономразвития России

4.1.3. Состояние промышленного производства

В декабре прирост промышленного производства составил 0,8% к декабрю 2012 г.

Рост отмечается в «добыче полезных ископаемых». При индексе производства сферы деятельности «добыча полезных ископаемых» 101,5% положительный вклад в общий рост составил 0,7%. Из производств этого вида деятельности 0,6% вклада в рост обеспечила «добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» (индекс 101,7%).

Рисунок 4.3. Динамика промышленного производства с исключением сезонной и календарной составляющих и без исключения, в %



Источник: данные Минэкономразвития России

Индекс производства сферы деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 92,1%.

- Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 33,4 млрд. долл. США (104,8% к декабрю 2012 г. и 110,6% к ноябрю 2013 г.).
- Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2013 г., по оценке, снизилось по сравнению с декабрем прошлого года на 14,3% и составило 14,1 млрд. долл. США.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к объекту капитального строительства. Исполнитель проанализировал открытые источники с подготовленными аналитическими отчетами по коммерческой недвижимости. Исходя из собранной информации, Исполнитель делает вывод, что рынка по объектам капитального строительства не существует, здания предлагаются к продаже с правами на земельный участок.

Ввиду отсутствия информации о предложениях по продаже объектов капитального строительства, Исполнитель применял косвенные методы в оценке. Ниже приводится анализ рынка торговой недвижимости, сопоставимой с нашим Объектом оценки.

4.2.1. Анализ рынка торговой недвижимости

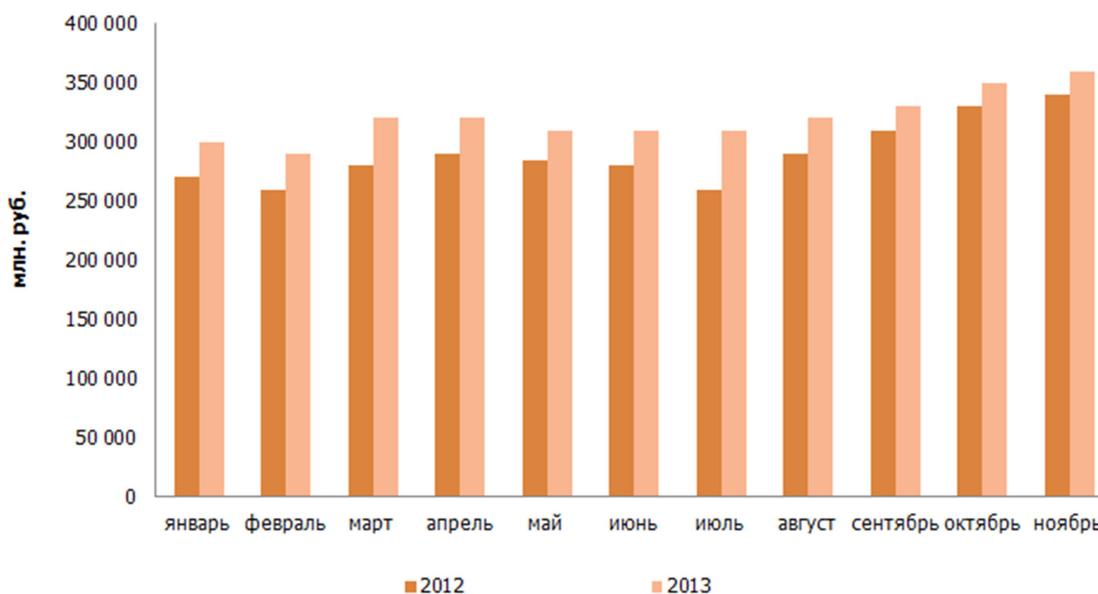
4.2.1.1. Основные выводы

В 2013 г. рост российской экономики почти остановился, за 11 месяцев прошлого года ВВП вырос на 1,3%. ВРП города г. Москвы, согласно прогнозу Министерства экономического развития, по итогам 2013 г. увеличился на 1,5% и оценочно составил 12 210 млрд. руб. На долю г. Москвы приходится 18% ВВП страны.

В конце декабря 2013 г. Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило долгосрочный рейтинг г. Москвы на уровне BBB со стабильным прогнозом. Оборот розничной торговли за январь-ноябрь 2013 г. в г. Москве составил 3 563 млрд. руб.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в январе-ноябре 2013 г. составил 51,1%, непродовольственных товаров – 48,9%.

График 4.7. Динамика оборота розничной торговли за 2012-2013 гг., г. Москва



Источник: данные Группы компаний GVA Sawyer

В 2013 г. замедлились темпы роста розничного кредитования. В структуре использования денежных средств населением г. Москвы отмечается увеличение покупки валюты (8,6% против 5-6% в 2012 г. - в общей структуре потребления) и доли сбережений (16,8% против 14% в 2012 г.).

Средняя номинальная заработная плата в г. Москве, начисленная за первые 3 кв. 2013 г. составила 57 546 руб. В структуре использования денежных средств населением г. Москвы отмечается увеличение покупки валюты (8,6% против 5-6% в 2012 г. - в общей структуре потребления) и доли сбережений (16,8% против 14% в 2012 г.).

Инфляция по итогам ноября 2013 г. (в % к декабрю 2012) составила 5,7% (6,6% за аналогичный период прошлого года).

Таблица 4.8. Основные показатели рынка торговой недвижимости, 4 кв. 2013.

Свод основных показателей рынка	
Общий объем торговых площадей по итогам 4 кв. 2013 г., тыс. кв. м	7 948
Динамика объема по сравнению с 3 кв. 2013 г., %	+5,4
Введено в эксплуатацию в 4 кв. 2013 г., тыс. кв. м	411
Динамика ввода по сравнению с 3 кв. 2013 г., %	+447
Доля вакантных площадей на конец 4 кв. 2013 г., %	4,2
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3 кв. 2013 г., %	+2,4
Арендные ставки для якорных арендаторов, долл. США/кв. м/год	150-550
Арендные ставки для торговой галереи, долл. США/кв. м/год	800-4 200
Обеспеченность торговыми площадями на 1 000 чел., кв. м	663
Динамика обеспеченности по сравнению с 3 кв. 2013 г., %	+5,4

Источник: данные компании NAI Besar

4.2.1.2. Предложение

По данным группы компаний Russian Research Group (RRG) Объем предложения торговых помещений в декабре 2013 г. по количеству вырос на 2%, а по общей площади - на 18%. Всего в декабре экспонировалось 416 объектов общей площадью 548 тыс. кв. м и общей стоимостью 3,45 млрд. долл. США. Внутри Садового Кольца экспонировался 71 объект общей площадью 37 тыс. кв. м. За месяц объем предложения вырос на 11% по количеству и на 25% по общей площади, средневзвешенная цена выросла на 3% и составила 17 877 долл. США/кв. м, что во многом объяснялось выходом на рынок относительно дорогого торгового объекта на Арбате (1 390 кв. м, 30 000 долл. США/кв. м). За пределами центра объем предложения по количеству не изменился, а по общей площади вырос на 18% до 345 объектов общей площадью 510 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена снизилась на 1% и составила 5 453 долл. США/кв. м.

В декабре 2013 года экспонировалось 745 объектов торгового назначения площадью 340 тыс. кв. м. Количество предлагаемых в аренду объектов выросло на 6%, а их общая площадь - на 7%. В центре экспонировалось 89 помещений общей площадью 26 тыс. кв. м, что на 5% выше показателя предыдущего месяца по количеству и на 17% ниже по общей площади. Средняя ставка аренды по данным объектам за месяц выросла на 8% и составила 1 977 долл. США/кв. м/год. Рост ставки объясняется увеличением доли дорогих объектов со ставками выше 2 000 долл. США/кв. м/год, которая выросла с 29% в ноябре до 38% в декабре.

Количество предлагаемых в аренду торговых объектов за пределами центра выросло на 6%, а их общая площадь - на 10%. Объем предложения составил 656 помещений общей площадью 314 тыс. кв. м. Средняя ставка аренды по данным объектам осталась на уровне ноября и составила 903 долл. США/кв. м/год.

Таблица 4.9. Средние ставки аренды и продажи торговой недвижимости в г. Москве, на конец 2013 г.

Зона	Ставка аренды, долл. США/кв. м/год	Стоимость 1 кв. м, долл. США/кв. м/год
Внутри СК	1 977	17 877
Вне СК	903	5 453

Источник: группы компаний Russian Research Group (RRG)

В результате переноса сроков открытия крупных объектов на 2014 г., в 2013 г. в г. Москве было открыто 13 ТЦ, два из которых формата аутлет: Fashion House Outlet и Outlet Village Внуково, 1 очередь.

Тип торговых площадей	Базовая арендная ставка, долл. США/кв. м/год	Доля, взимаемая с оборота, %	Сроки действия договора аренды, лет
Операторы галереи профиля «одежда» (50–300 кв. м)	800-2 500	12-16	5-7
Операторы галереи профиля «обувь» (50–300 кв. м)	900-3 000	12-16	5-7
Аксессуары (10–70 кв. м)	2 500-4 500	11-14	3-5
Кинотеатры	150-250	3-5	10-15
Развлекательный центр (100–1 500 кв. м)	250-500	8-12	5-7
Развлекательный центр (2 000–5 000 кв. м)	100-200	4-7	10-15

Источник: данные компании Knight Frank Research

Таблица 4.15. Основные ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Местоположение объекта и транспортная доступность	Расположение относительно центра города	Хорошее расположение здания подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки и прочее). Удобный подъезд и транспортное сообщение предполагает местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта, в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта.
	Расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.)	
	Окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);	
	Проходимость (степень интенсивности ближайших человеко-потоков)	
Арендопригодная площадь объекта	В зависимости от масштаба ТЦ	Современные объекты торгового назначения предполагают наибольшую арендуемую площадь в общей площади ТЦ, без потери функциональности
Класс помещения	Классификация помещений в соответствии с форматом торговой деятельности	<p>I. торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, торговые центры, мега моллы, гипер моллы;</p> <p>II. торговые комплексы, торговые центры, гипермаркеты;</p> <p>III. супермаркеты и универсамы;</p> <p>IV. салоны, мебельные центры, техноцентры и т.п.;</p> <p>V. универмаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины и т.п.;</p> <p>VI. павильоны и киоски;</p> <p>VII. павильоны, киоски, "магазины-стекляшки";</p> <p>VIII. бутик;</p> <p>IX. IX и X классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, как то: первые этажи и подвалы жилых домов. Между собой различаются качеством ремонта</p>
Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки)	Новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии; высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии; устаревшие торговые или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт; отделка в отличном или хорошем состоянии изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	Техническое состояние объектов является одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость объектов. Как правило, техническое состояние объектов поддерживается как капитальным ремонтом, так и косметическим. Соответственно, чем хуже состояние здания, тем стоимость объекта будет меньше
Инженерные системы здания	Система отопления, вентиляции кондиционирования и увлажнения воздуха; возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха; лифт; электроснабжение; система пожарной безопасности; система безопасности	Современные здания требуют наличия систем управления зданием, которая предназначена для централизованного управления инженерным оборудованием, управления климатом в помещениях, управления пожарной безопасности и управления безопасностью. В связи с этим отсутствие необходимых инженерных систем может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта
Наличие места для парковки и подъездных путей и	Наличие парковки	В современных зданиях предполагается наличие подземной парковки или крытая многоуровневой, наземной парковки с крытым переходом к зданию.

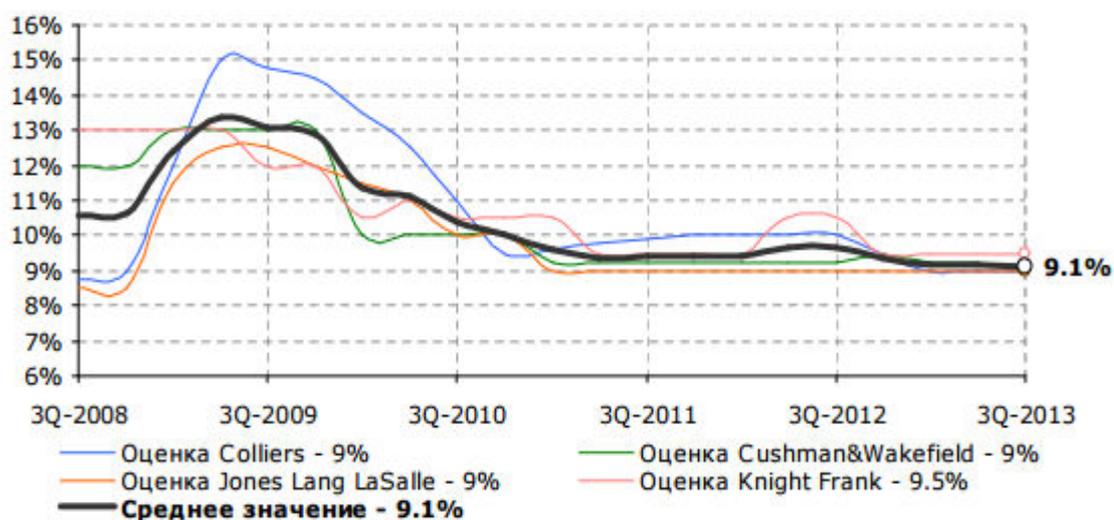
Ценообразующие факторы	Значение	Описание
др.		Отсутствие организованной парковки, может послужить понижающим фактором стоимости объекта
Коэффициент застройки (для объектов – отдельно стоящих зданий)	Плотность застройки района расположения торгового объекта	Данный фактор играет роль в анализе наилучшего использования помещений либо зданий торгового назначения, косвенно играя определенную роль в формировании профилирования торгового объекта и возможных человекопотоков
Масштаб	Классифицируются в зависимости от площади, присутствующих арендаторов и т.п.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Микрорайонный; ▪ Районный; ▪ Окружной; ▪ Суперокружной; ▪ Региональный; ▪ Суперрегиональный; ▪ Специализированный
Расположение относительно основных транспортных магистралей	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1-ая линия домов; ▪ 2-ая линия домов; ▪ в глубине квартала 	Расположение относительно транспортной магистрали влияет на посещаемость

Источник: анализ компании «Апхилл»

4.2.1.5. Ставка капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средневзвешенные ставки капитализации торговой недвижимости по итогам года составили 9-9,5%, снизившись на 0,6% (п.п.), что свидетельствует о тенденции снижения рисков в данном сегменте рынка.

График 4.16. Ставки капитализации торговой недвижимости г. Москвы в 2013 г.



Источник: Обзор рынка недвижимости Москвы 2013 г., проведенного группой компаний «КОНТИ» (http://www.konti.ru/userfiles/files/mosestate_2013.pdf)

4.2.1.6. Инвестиционные сделки

Инвестиции в Московский рынок недвижимости на протяжении последних трех лет находятся на стабильно высоком уровне. Ставка капитализации для торговых объектов составляет 9,00-9,25%.

Таблица 4.17. Ключевые инвестиционные сделки на рынке торговой недвижимости г. Москвы

Название объекта	Продавец / Собственник	Покупатель	Сумма сделки, млн. долл. США	Общая площадь, тыс. кв. м
ТРЦ «Метрополис»	Capital Partners	Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI)	1 200	205
20% ТРЦ «Метрополис»	Morgan Stanley Real Estate	Hines CalPERS Russia Long Term Hold Fund	225	205

РАЗДЕЛ 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 обязательном 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 – объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6).

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 торгового назначения с административно-складскими 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.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Учитывая все вышеизложенное, земельный участок используются по назначению в соответствии с градостроительным регламентом. Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, относящегося к Объекту оценки, является использование земельного участка под строительство объектов торгового назначения с административно-складскими помещениями, что не противоречит его текущему назначению.

Физическая возможность

Земельный участок, на котором располагается оцениваемый объект, отнесены к зонам жилой и административной застройки. Рельеф данного участка ровный, форма близка к прямоугольной. Расположение объекта, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения объектов торгового назначения с административно-складскими помещениями.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность

Земельный участок расположен в историческом центре Москвы. Рядом находятся объекты жилой, офисной и торговой застройки. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности на данном участке могут располагаться объекты торгового-офисного назначения. Объект оценки расположен в г. Москве, вблизи станций московского метрополитена, вблизи проезжей части, пешеходной зоны, что говорит о высокой коммерческой привлекательности использования объектов в качестве земель под строительство объектов торгового-офисного назначения.

Итог вышесказанного представлен в таблице 5.1.

Таблица 5.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

Вариант застройки	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Торговое помещение	+	+	+	+
Офисное помещение	+	+	+	+
Производственно-складское помещение	+	+	-	-

Источник: анализ ООО «Апхилл»

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что земельный участок используется по назначению в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным его использованием.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны 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 июля 2007 г. №256 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), в Стандартах и правилах оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СРОО «МПО».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение **оценки здания**, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе возможный осмотр Объекта оценки;
- в) составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются;
- г) анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится Объект оценки;
- д) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- е) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- ж) составление Отчета об оценке.

6.2. Понятие рыночной стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП «СРОО «МПО».

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральном стандарте оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.07.2007 г. Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным Стандартам.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2):

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

6.3. Общие понятия оценки

В настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – 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.

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

6.4. Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

6.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

В соответствии с п. 20 ФСО №1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы п. 21-23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Основные условия применения затратного подхода:

- оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;
- Объект оценки является объектом специального назначения;
- возможность определения стоимости строительства оцениваемых объектов;
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

Основные условия сравнительного подхода:

- наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

Основные условия доходного подхода:

- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

По результатам проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости Объекта оценки – **сравнительного и доходного**.

Затратный подход при расчете рыночной стоимости Объекта оценки не используется, так как его применение Исполнитель счел нецелесообразным по следующим далее причинам.

- Объект оценки является уникальным строением по своим конструктивным характеристикам, в основу строительства здания взят не типичный проект. В результате, не предоставляется возможным вновь воссоздать стоимость строительства здания.
- Срок эксплуатации здания значительно превышает 10 лет. В результате, невозможно объективно оценить величину совокупного накопленного износа объекта, и, таким образом, использование методик затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки.
- Затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.
- В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т.к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и, наоборот, – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.
- Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки, например, здания торгового, офисного и складского назначения. Расчёт стоимости замещения зданий по «типовым» сметам и т. п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Таким образом, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости на дату оценки производился **сравнительным и доходным подходами** с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод **прямого сравнительного анализа продаж**, в рамках доходного подхода – **метод капитализации на основании рыночных данных**.

Расчет Объекта оценки производился путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемое здание, на наиболее вероятное значение доли нежилого здания в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Наиболее вероятное значение доли нежилого здания было найдено с помощью вычитания из единого объекта недвижимости рассчитанной доли земельного участка. Расчет доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости представлен в разделе 7.3 настоящего отчета.

6.6. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

3. Анализ рынка аналогичных объектов.
4. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
5. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

6. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

6.6.1. Выбор аналогов

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

- информационные порталы Internet: www.realty.dmir.ru, www.cian.ru, www.site-rieltor.ru, www.incom-realty.ru, www.avito.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база WinNER;
- иллюстрированные каталоги: информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

Ввиду специфики представления информации в базах программы Realto, некоторые предложения могут содержать различия между описательной частью объявления (поле «Комментарий») и ключевыми параметрами (поля «Назначение», «Общая пл.», «Цена, руб.», «Адрес» и др.). Указанное обстоятельство обусловлено тем, что описательная часть объявления зачастую не корректируется авторами объявления, т. к. основное внимание уделяется ключевым полям и параметрам, для которых предусмотрены соответствующие поля. Исполнитель опирался на данные указанные в ключевых параметрах объявления.

В силу того, что большая часть предложений в открытых источниках не содержат информацию о системе налогообложения продавца, Исполнитель не может сделать однозначный вывод о том, включен ли НДС в стоимость. Однако, учитывая тот факт, что с экономической точки зрения стоимость недвижимости на открытом рынке, реализуемой в том числе по УСН, в конечном счете формируется с учетом всех налогов и, фактически, всегда отражает стоимость, содержащую НДС, Исполнитель принял решение проводить расчет полностью «очищая» цены предложения от величины НДС (18%).

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже отдельно стоящих зданий, расположенных в центральном административном округе г. Москвы. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета для пятиэтажного отдельно стоящего здания общей площадью 2 571,6 кв. м признается здание, расположенное на «красной линии» в ЦАО г. Москвы.

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета для пятиэтажного отдельно стоящего здания общей площадью 3 618 кв. м признается здание, расположенное «внутриквартально» в ЦАО г. Москвы.

Учитывая тот факт, что одним из основных факторов, влияющих на формирование стоимости отдельно стоящих зданий, является расположение в центральной части города, а также наличие удобных подъездных и пешеходных путей, близость к станциям городского общественного транспорта, в качестве объектов-аналогов были подобраны сопоставимые по данному критерию объекты.

Таблица 6.1. Выборка из объектов-аналогов на основании анализа рынка для пятиэтажного отдельно стоящего здания общей площадью 2 571,6 кв. м

№ п/п	Назначение	Общая пл.	Метро	Адрес	Цена, руб.	Цена кв. м, руб., без учета НДС	Комментарий
1	Здание/ОСЗ	7 384	Пушкинская	Дмитровка Большая ул., д. 32	2 058 013 000	278 712	Ул.Большая Дмитровка. м. Пушкинская Уникальное предложение. 1-я линия домов, 5-ти этажный фасадный особняк в стиле модерн, начало XX века. Архитектор Эриксон. ж-б перекрытия, сводчатые потолки, несущие колонны. Здание в идеальном состоянии - была независимая экспертиза. Первый этаж и подвал - два ..
2	Здание/ОСЗ	5 011	Пл. Революции	Ветошный пер., д 9	1 491 780 000	297 700	Здание расположено в непосредственной близости от Красной площади на земельном участке площадью 1448 кв.м, договор аренды земли до 20.02.2030г. Здание имеет 5 наземных этажей плюс один цокольный. В центре здания, начиная с цокольного этажа, устроен атриум со стеклянным куполом на кровле. Здание оборудован
3	Здание/ОСЗ	3 625	Чистые Пруды	Сретенка ул., д. 10	994 160 000	274 251	ОСЗ - 2х уровн подз паркинг(-1 и -2й эт), 5 этажей, манс - 3625 кв.м. под отделку. 2 этажа: -1 и -2 - 35ММ. Мощность 707.4кВт. Лифты: 1 грузовой (спускает машины) + 2 лифта (один с -2-6й, второй с 1-6й эт).
4	Здание/ОСЗ	2 600	Пушкинская	Тверская ул., д. 10	1 111 530 000	427 511	[Прозвон realto_ru] ОСЗ: 6-ть + подвал, евроремонт, каб. корид. пла-ка, МГТС, выс. потолка: 3м, эл-во 300кВт, парковка на 25/м., 1-я л/д. Цена 35млн.\$. Торг.
5	Здание/ОСЗ	1200	Тверская	Тверской бульв., д. 17, стр. 2	143 370 000	119 475	ОСЗ 1200 кв.м Требуется внутреннего ремонта. можно под реконструкцию. Коммуникации центральные, земля в аренде на 49 лет. Презентация по запросу.
6	Здание/ОСЗ	4 500	Тверская	Благовещенский пер., д. 1	620 000 000	137 777	особняк, 4500 кв.м (5 эт.), планировка свободная, ж\б перекрытия, высота потолков 3-3,9 м, 900 кВт, коммуникации центральные, парковка перед фасадом 10 м\м, удобная транспортная доступность Цена 20 млн дол. 8-926-8988682, 8-916-5822035
7	Здание/ОСЗ	1 600	Пушкинская	Страстной бульв., д. 13	261 600 000	163 500	ОСЗ Аб..Под офис, каб. план., евроремонт, тел., инет., выс. пот. 3м, кондиц., вентил., зем. уч. 14 сот под парковку. Ц. 8млн..долл.
8	Здание/ОСЗ	1 900	Чистые Пруды	Мясницкая ул., д. 26	376 366 600	198 087	Офисный особняк, ЦАО, пересечение ул. Мясницкая и Бульварного кольца, первая линия домов 1 мин. пешком от метро «Тургеневская», «Чистые пруды». 3-х этажное офисное здание, площадью 1 900 кв.м. Высота потолков 3,2 м. Удобная и функциональная планировка. Капитальный ремонт в 2009 г. Современная высококачественная
9	Здание/ОСЗ	5 077	Чеховская	Дмитровка Большая ул., д. 7	1 038 020 000	204 445	3 этажа. с мансардой и подвалом, жб перекрытия, земля 3200 кв.м. аренда на 25 лет, охр. парковка на 25 м/м, 3 отдельных входа. 230 кВт
10	Здание/ОСЗ	1 000	Китай-город	Ивановский Малый пер., д. 6	209 300 000	209 300	1 линия, особняк, 1000 кв.м (цоколь с окнами, 1,2 этаж), хорошее состояние, каб. планировка, h=3,4м, кондиц, 2 отд. вх, 40 кВт, парковка перед зданием. Под офис, банк. Цена 6,5 млн долларов. 8-926-898-86-82, 8-916-582-20-35.
11	Здание/ОСЗ	5 732	Пушкинская	Бронная Большая ул.	1 246 113 872	217 396	Административное здание 5732 кв.м кл. В расположено в историческом центре Москвы, на 1-й линии домов. Проходное, проездное место. Современные инженерные системы, оптоволоконные телекоммуникации, паркинг на 30 м/м. Кабинетная система, в помещениях выполнен качественный ремонт. Готовый арендный бизнес

6.6.1.1. Определение единицы и элементов сравнения

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

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.

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период предложения;
- характеристики местоположения;
- линия домов;
- общая площадь;
- класс здания/помещения;
- техническое и инженерное оснащение;
- состояние/уровень отделки.

Состав передаваемых прав на объект недвижимости

При наличии разницы в передаваемых имущественных правах на Объект оценки и объекты-аналоги применяется корректировка для учета разницы в передаваемых правах.

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах продажи объектов недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих ценах недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа обычно используются цены предложения к продаже объектов недвижимости на сравниваемые объекты. Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Период предложения

Период предложения объектов-аналогов может не совпадать с моментом проведения оценки объекта недвижимости, при этом необходимо учитывать тенденции изменения цен на рынке в течение периода оценки.

Характеристики местоположения

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения, оцениваемого и сопоставимых объектов, различаются. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

Расположение на первой линии домов

Для рынка офисной недвижимости характерно влияние на стоимость объектов такого фактора как «расположение на первой линии домов». Стоимость зданий и помещений, расположенных первой линии выше стоимости помещений, расположенных в глубине кварталов. Поэтому, при выявлении различий по данному параметру, возникает необходимость внесения соответствующей поправки.

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Класс здания/помещений

Класс помещения или здания является одним из важнейших факторов, влияющих на **стоимость коммерческой недвижимости**. Это обусловлено тем, что объекты, относящиеся к тому или иному классу, должны соответствовать ряду ключевых качественных и количественных характеристик определенного уровня.

Техническое и инженерное оснащение

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости.

Состояние/уровень отделки

Уровень, качество и состояние отделки отражается в стоимости объектов недвижимости. Уровень отделки является дополнительным улучшением, увеличивающим или снижающим стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому элементу сравнения вносятся корректировки к ценам предложения сделок аналогов.

Здесь и далее описание объектов-аналогов было установлено в соответствии с открытыми источниками, такими как Яндекс панорама, карты Google. В данных источниках можно сделать вывод о внешнем состоянии объектов-аналогов, о наличии парковки, о расположении объектов на красной линии домов. Согласно анализу рынка, в развитых районах г. Москвы присутствуют все стандартные коммуникации (водоснабжение, электроснабжение, канализация). Как правило информация об обременениях, таких как отсутствие коммуникаций, отделка помещений, указана в объявлении. По умолчанию передаваемым правом является право собственности. Одним из факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости на территории г. Москвы является удаленность помещения от станций метрополитена. Разница в удаленности от метро 5 минут транспортом или пешком не является существенной в коммерческой привлекательности объекта недвижимости. Состояние отделки объектов имеет несколько градаций на рынке недвижимости. Стандартным как правило считается «хорошее состояние» либо «рабочее состояние», два данных определения приравниваются на рынке недвижимости.

6.6.2. Внесение корректировок для пятиэтажного здания общей площадью 2 571,6 кв. м

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);
- удаленность от станции метро;
- транспортная доступность;
- наличие выхода на красную линию домов;
- общая площадь;
- наличие/отсутствие отдельного входа;
- расположение помещений в здании;

Таблица 6.9. Выборка объектов для расчета корректировки

Район	№ п/п	Общая пл., кв. м	Метро/Район/Город	Улица	Адрес	Цена 1 кв. м, руб.	Цена 1 кв. м, руб. без НДС	Комментарий
Тверской	1	100	Преображенская Площадь	Краснопролетарская		30 000	25 424	1 этаж, 1 линия, пристройка к жилому дому, отдельный вход, одним залом, рядом продуктовый супермаркет, очень проходное место, субаренда. Площадь - 100 кв.м, арендная ставка - 250 000 руб в месяц + КП. Комиссия. [#87686#]
	2	227,2	Менделеевская	Суцевская	д. 27, корп. 2	31 000	26 271	Помещения с отдельным входом. Большие окна.Наличие всех коммуникаций. Приточно-вытяжная вентиляция. На помещения под отделку предусмотрены ар.Каникулы на ремонт. Без комиссии!
	3	242	Менделеевская	Суцевская	д. 25	31 150	26 398	ПСН (маг-н/офис/услуги): 92/150м2, раб.сост., витрин. окна, ин-т/тел., отд. вход. Ст.: 1000\$/м2/год.
	4	287	Охотный Ряд	Тверская	д. 7	33 850	28 686	ПСН(маг-н/услуги), в здан. центральный телеграф, без окон, раб. сост., тел., и-нет, выс.: 5м, 80кВт, 2отд. входа с ул./со двора. Ст. 800000р./мес.
Средняя величина арендной ставки по району, руб./кв. м/год без учета НДС							26 695	
Красносельский	5	125	Проспект Мира	Протопоповский пер.	д. 40	28 800	24 407	ПСН(офис/маг-н/услуги), раб. сост., тел., выс.: ок. 3м, встр-пристр. к жил./дому, витрин. окна, отд. вход с ул
	6	200	Чистые Пруды	Мясницкая	д. 17	30 000	25 424	ПСН. Вход со двора, окна во двор, вход через арку, высота потолков 4 метра, помещение состоит из кабинетов, полностью сделан дорогой ,качественный ремонт(можно под офис, салон красоты, стоматологию, мед. центр, рассмотрим всех.
	7	300	Комсомольская	Каланчевская	д. 17	31 000	26 271	Шикарное помещение под магазин, салон, общепит, медцентр. отдельный вход, зальная планировка, витринные окна, Н-4, огромное место для наружной рекламы, гигантский трафик. цена 1000\$/кв.м.
	8	129	Сухаревская	Сухаревская Малая пл.	д. 8	34 400	29 153	ПСН (маг-н/офис/услуги), зал. план., раб. сост., с/у, отд. вход с Садового кольца, 1-я лин. дом., выс. проход. трафик. Ар. ст.+ эл-во.
Средняя величина арендной ставки по району, руб./кв. м/год без учета НДС							26 314	

Источник: Пакет «Архив» базы «Коммерческая недвижимость» программы Realto

Таблица 6.31. Расчет рыночной стоимости пятиэтажного отдельно стоящего здания общей площадью 2 571,6 кв. м методом прямого сравнительного анализа продаж

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Отдельно стоящее здание, является памятником культурного наследия. Архитекторы Барков В.В, Эрихсон А.Э. Хороший ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Отдельно стоящее здание. 1-я линия домов, 5-ти этажный фасадный особняк в стиле модерн, начало XX века. Архитектор Эрихсон А.Э. Качественный ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Отдельно стоящее здание. Качественный ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Отдельно стоящее здание. Под отделку. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Отдельно стоящее здание. Качественный ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Пакет "Архив" базы "Коммерческая недвижимость" программы Reato, www.reato.ru ; АН "МЕЗОН", т. +7 (495) 766-77-12	Пакет "Архив" базы "Коммерческая недвижимость" программы Reato, www.reato.ru ; АН "Century 21", т. +7 (915) 295-12-09	Пакет "Архив" базы "Коммерческая недвижимость" программы Reato, www.reato.ru ; АН "Садовое Кольцо", т. +7 (925) 010-52-70	Пакет "Архив" базы "Коммерческая недвижимость" программы Reato, www.reato.ru ; собственник т. +7 (965) 439-60-59
5	Ссылка	-	http://www.reato.ru/	http://www.reato.ru/	http://www.reato.ru/	http://www.reato.ru/
6	Цена предложения объекта, руб.	-	2 058 017 000	1 491 780 000	994 160 000	1 111 530 000
	Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	-	1 744 082 203	1 264 220 339	842 508 475	941 974 576
7	Цена предложения объекта без учета НДС, руб./кв.м	-	236 197	252 289	232 416	362 298
8	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Период предложения	01.01.2014	25.10.2013	09.09.2013	03.10.2012	05.06.2013
12	Местоположение	г. Москва, м. Кузнецкий Мост, ул. Кузнецкий Мост, д. 14	г. Москва, м. Чеховская, ул. Большая Дмитровка, д. 32	г. Москва, м. Площадь Революции, Ветешный пер., д. 9	г. Москва, м. Чистые Пруды, ул. Сретенка, д. 10	г. Москва, м. Пушкинская, ул. Тверская, д. 10
13	Удаленность от станции метро, мин	2	2	2	2	2
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
16	Общая площадь, кв. м	2 571,6	7 384,0	5 011,0	3 625,0	2 600,0
17	Расположение помещений в здании	Всё здание (подвал - 5 этаж)	Всё здание (подвал - 5 этаж)	Всё здание (цоколь - 5 этаж)	Всё здание (подвал - 6 этаж)	Всё здание (подвал - 6 этаж)
18	Наличие/отсутствие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
19	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка, парковка на внутренней территории	Стихийная парковка, парковка на внутренней территории	Стихийная парковка, парковка на внутренней территории	Стихийная парковка, парковка на внутренней территории	Стихийная парковка, парковка на внутренней территории
20	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
21	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
22	Корректировка на различия между стоимостью продаж зданий - памятников культурного наследия и аналогичных зданий идентичного класса и местоположения	Памятник культурного наследия	Не является памятником	Не является памятником	Не является памятником	Не является памятником
23	Физическое состояние здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
24	Состояние/уровень отделки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Под отделку	Хорошее состояние
25	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	34,1%	34,4%	69,3%	36,4%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	2,93	2,91	1,44	2,75
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29,23%	28,98%	14,39%	27,40%
26	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	275 230	294 839	372 733	431 553
27	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС, руб./кв. м	-	-	-	-	-
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	-	2 571,6
	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.	-	-	-	-	868 635 048

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

6.6.5. Метод капитализации на основании рыночных данных

В целях настоящей оценки для определения стоимости недвижимого имущества Исполнителем был использован метод капитализации средней величины дохода. В рамках настоящего Отчета Объектом недвижимого имущества выступает право собственности на нежилое отдельно стоящее здание. Указанный объект может стабильно генерировать определенный доход собственнику при сдаче его в аренду. Можно утверждать, что оцениваемый объект будет востребован как в среднесрочной, так и в долгосрочной перспективе.

Алгоритм расчета методом капитализации

В целом реализацию метода капитализации при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
2. Расчет корректировки на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы и определение действительного валового дохода (ДВД).
3. Расчет операционных расходов для объекта недвижимого имущества и определение чистого операционного дохода (ЧОД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
4. Расчет коэффициента капитализации.
5. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках метода капитализации.

6.6.5.1. Определение потенциального валового дохода

В процессе реализации **1-го этапа** в рамках оценки сначала определяется годовая ПВД, приходящийся на 1 кв. м от сдачи площадей в аренду. Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. В рамках Отчета расчеты ПВД для оцениваемых зданий были произведены на основании рыночных арендных ставок. Алгоритм расчета рыночной арендной ставки для Объекта недвижимого имущества представлен в п. 6.6.1.

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.cian.ru, www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.officecenter.ru, www.zdanie.info, www.domkom.ru, www.foreman.ru и др.;
- данные консалтинговых компаний, предоставляющих услуги в области коммерческой недвижимости: Penny Lane Realty, МИЭЛЬ, Bluestone, Swiss Realty Group, Инком-недвижимость;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

Ввиду специфики представления информации в базах программы Realto, некоторые предложения могут содержать различия между описательной частью объявления (поле «Комментарий») и ключевыми параметрами (поля «Назначение», «Общая пл.», «Цена, руб.», «Адрес» и др.). Указанное обстоятельство обусловлено тем, что описательная часть объявления зачастую не корректируется авторами объявления, т.к. основное внимание уделяется ключевым полям и параметрам, для которых предусмотрены соответствующие поля. Исполнитель опирался на данные указанные в ключевых параметрах объявления. В силу того, что большая часть предложений в открытых источниках не содержат информацию о системе налогообложения продавца, Исполнитель не может сделать однозначный вывод о том, включен ли НДС в стоимость. Однако, учитывая тот факт, что с экономической точки зрения стоимость недвижимости на открытом рынке, реализуемой в том числе по УСН, в конечном счете формируется с учетом всех налогов и, фактически, всегда отражает стоимость, содержащую НДС, Исполнитель принял решение проводить расчет полностью «очищая» цены предложения от величины НДС (18%). В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Выборка объектов-аналогов представлена в таблицах ниже.

№ п/п	Назначение	Общая пл.	Метро	Адрес	Цена кв. м, руб., с учетом НДС	Комментарий
12	Здание/ОСЗ	1 883	Китай-город	Колпачный пер., д. 4	32 450	ОСЗ, под офис, подвал/4-и эт., с мебелью, хор. рем., интернет, коммерч. тел., охрана, плат. парковка на 5-7м/мест. Андрей.
13	Здание/ОСЗ	1 046	Пушкинская	Вознесенский пер., д. 20, стр. 2	33 000	ОСЗ 1046 кв.м., Москва, Пушкинская, Вознесенский пер., 20С2. Прямая аренда 2-этажного здания площадью 1046 кв.м., расположенного в центре Москвы за Мерией в 5 минутах от станции Пушкинская. Качественный ремонт, кабинетная планировка. Кабинет директора с приемной, комнатой отдыха и отдел
14	Здание/ОСЗ	2 973	Цветной Бульвар	Троицкий 1-й пер., д. 12	29 240	ОСЗ класса А. 5 этажей, прилегающая территория, под банк, офис банка. Планировка смешанная - 2й эт 341м., 3й эт 357,7м., 4й эт 311м., мансарда 5й эт 127кв.м. Ставка 1000дол.кв.м./год, отд. экспл и ком платежи, НДС. Парковка - 25ММ., Отдельностоящее здание;
15	Здание/ОСЗ	1 006	Цветной Бульвар	Лихов пер., д. 3, стр. 2	28 008	Аренда Особняка (осз) площадью 1006 м2 в цао в 6 м. п. от м. Цветной бульвар. Особняк полностью реконструирован. Ставка 850 долл/м2/в год. Собственная парковка на 14 м/м.

Источник: Пакет «Архив» базы «Коммерческая недвижимость» программы Realto

Таблица 6.34. Выборка из объектов-аналогов для семиэтажного отдельно стоящего здания общей площадью 3 618 кв. м на основании анализа рынка

№ п/п	Назначение	Общая пл.	Метро	Адрес	Цена кв. м, руб., с учетом НДС	Комментарий
1	Здание/ОСЗ	7 585	Чистые Пруды	Машкова ул., д. 13	23 943	Особняк класса "А". Ресепшн. Столовая. Помещения зон общего пользования (лифтовые холлы с 1 по 4 этаж, центральная лестница, гостевой вход в здание) отделаны итальянским мрамором, деревом и стеклом. Кабинетная планировка (с холлами у лифтовой группы). Два пассажирских лифта «Schindler», видеонабл.,
2	Здание/ОСЗ	2 800	Маяковская	Ермолаевский пер., д. 25	28 200	ОСЗ, под офис, евроремонт, МГТС, интернет, выс.пот.3,5м, охрана терр, парковка. Ар. ст. 900\$/м2/г. Сергей Васильевич.
3	Здание/ОСЗ	2 723	Тургеневская	Уланский пер., д.	25 000	ОСЗ, 2723 кв.м (1-7 этажи), смешанная планировка, центр. система кондиционирования и

Таблица 6.45. Расчет средневзвешенной ставки аренды для пятиэтажного отдельно стоящего здания общей площадью 2 571,6 кв. м

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
2	Фотография объекта					
3	Описание объекта	Отдельно стоящее здание, является памятником культурного наследия. Архитекторы Барков В.В, Эрихсон А.Э. Хороший ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Отдельно стоящее здание. Качественный ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Отдельно стоящее здание. Качественный ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Отдельно стоящее здание. ТДЦ «Китай Город» Качественный ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Отдельно стоящее здание. Под отделку. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Пакет "Архив" базы "Коммерческая недвижимость" программы Realto, www.realto.ru; АН "Базэл", т. +7 (495) 935-71-85	Пакет "Архив" базы "Коммерческая недвижимость" программы Realto, www.realto.ru; собственник, т. +7 (499) 170-27-22	Пакет "Архив" базы "Коммерческая недвижимость" программы Realto, www.realto.ru; АН "Мэтр Роше", т. +7 (495) 780-43-13	Пакет "Архив" базы "Коммерческая недвижимость" программы Realto, www.realto.ru; ИП Греханов Юрий Владимирович, т. +7 (910) 455-7575
5	Ссылка	-	http://www.realty.dmir.ru	http://www.realto.ru/	http://www.realto.ru/	http://www.realto.ru/
6	Ставка аренды объекта без учета НДС, руб./кв. м/год	-	26 907	25 602	29 086	22 881
7	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -6,0%	Предложение -6,0%	Предложение -6,0%	Предложение -6,0%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	01.01.2014	26.12.2013	26.11.2013	15.11.2013	16.10.2012
11	Местоположение	г. Москва, м. Кузнецкий Мост, ул. Кузнецкий Мост, д. 14	г. Москва, м. Тверская, ул. Тверская, д. 6, корп. 2	г. Москва, м. Китай-город, ул. Ильинка, д. 13	г. Москва, м. Китай-город, Лубянский пр-д, д. 27	г. Москва, м. Пушкинская, Настасьинский пер., д. 5
12	Удаленность от станции метро, мин	2	4	2	1	2
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие выхода на Красную линию	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
15	Арендопригодная площадь, кв. м	2 571,6	4 468,4	2 000,0	3 300,0	2 034,0
16	Расположение помещений в здании	Всё здание (подвал - 5 этаж)	Всё здание (подвал - 6 этаж)	Всё здание (подвал - 5 этаж)	Всё здание (подвал - 4 этаж)	Всё здание (подвал - 4 этаж)
17	Наличие/отсутствие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Наличие/отсутствие парковки	Стихийная парковка, парковка на внутренней территории	Стихийная парковка, парковка на внутренней территории	Стихийная парковка, парковка на внутренней территории	Стихийная парковка, парковка на внутренней территории	Стихийная парковка, парковка на внутренней территории
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
20	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
21	Корректировка на различия между стоимостью продаж зданий - памятников культурного наследия и аналогичных зданий идентичного класса и местоположения	Памятник культурного наследия	Не является памятником	Не является памятником	Не является памятником	Не является памятником
22	Физическое состояние здания	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
23	Состояние/уровень отделки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Под отделку
24	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	30,5%	31,3%	31,5%	65,8%
24	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	3,28	3,19	3,17	1,52
25	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29,35%	28,61%	28,43%	13,60%
25	Стоимость после введенных корректировок, руб./ кв.м		31 536	30 241	34 426	36 958
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год					32 724

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил только сравнительный подход, основываясь на методе распределения. Единый объект недвижимости был рассчитан двумя методами – метод прямого сравнительного анализа продаж и метод капитализации. В рамках метода капитализации оценка проводилась на основе рыночных данных. Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта недвижимости как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В процессе согласования каждому из результатов, полученных различными методами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего метода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

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.

Метод анализа иерархий

Согласование результатов производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ).

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанных на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие 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.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется нижеследующая последовательность действий.

1. Выявляются приоритеты в критериях путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений.

Согласование результатов					
Метод прямого сравнительного анализа продаж		1	1	0,5	
Метод капитализации	1	1	1	0,5	
Сумма			2	1	
Определение итоговой величины весовых коэффициентов					
Вес критериев	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода
Метод прямого сравнительного анализа продаж	0,366	0,375	0,082	0,178	50%
Метод капитализации	0,8	0,2	0,5	0,5	50%
Сумма					100%

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

7.2. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости Исполнитель применял метод прямого сравнительного анализа продаж и метод капитализации, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная **методом прямого сравнительного анализа продаж**, — **50%**;
- стоимость, определенная **методом капитализации на основании рыночных данных**, — **50%**.

Расчет величины рыночной стоимости единого объекта недвижимости представлен в таблице 7.2.

Таблица 7.2. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода,	Рыночная стоимость, руб.
Сравнительным подходом без учета НДС	1 390 973 564	0,5	695 486 782
Доходным подходом без учета НДС	1 120 627 269	0,5	560 313 635
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС			1 255 800 417

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости, включающего здания и [земельный участок](#), составляет:

1 255 800 417 (Один миллиард двести пятьдесят пять миллионов восемьсот тысяч четыреста семнадцать) руб.

7.3. Определение доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

Согласно ГК РФ Ст. 552: «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования...», а также ЗК РФ Ст. 35: «При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник...».

Таким образом, при **оценке рыночной стоимости нежилых зданий**, итоговый результат оценки неизбежно будет содержать в себе долю стоимости прав на земельный участок.

Согласно Заданию на оценку Исполнитель определяет итоговую рыночную стоимость Объекта оценки без учета стоимости прав на земельный участок, на котором расположено недвижимое имущество.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки, Исполнителем был произведен анализ рынка и расчет, заключающийся в определении средней доли стоимости земельных участков в общей стоимости объектов коммерческой недвижимости.

Для определения указанной доли Исполнителем были подобраны объекты, сопоставимые по ключевым параметрам со зданиями, расположенными на оцениваемом земельном участке. Ключевыми параметрами Исполнитель считает - функциональное назначение здания, местоположение, общая площадь. Использование других критериев приводит к искажению результатов. Затем для каждого из подобранных объектов была рассчитана стоимость замещения улучшений. Расчет стоимости улучшений был произведен с применением метода сравнительной единицы (затратный подход в оценке). Далее, зная величину общей стоимости за весь объект недвижимости (земля и здание), а также величину стоимости улучшений (здание), Исполнитель рассчитал среднюю долю стоимости земельного участка в общей стоимости объектов.

Расчет средней величины доли стоимости земельного участка в общей стоимости объектов представлен в таблице 7.3. Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице 7.4.

Таблица 7.3. Расчет средней величины доли стоимости земельного участка в общей стоимости объектов

Анализ рынка предложений	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации	Пакет "Архив" базы "Коммерческая недвижимость" программы Realto, www.realto.ru; АН "Садовое Кольцо" т. +7 (495) 642-36-23	Пакет "Архив" базы "Коммерческая недвижимость" программы Realto, www.realto.ru; агент Юрий т. +7 (910) 455-75-75	Пакет "Архив" базы "Коммерческая недвижимость" программы Realto, www.realto.ru; АН "Реал Партнер" т. +7 (905) 781-90-40
Описание	Отдельно стоящие здание. Хороший ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Отдельно стоящие здание. Под отделку. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Отдельно стоящие здание. Хороший ремонт, оборудование. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
Цена предложения объекта, руб.	970 284 500	488 160 000	399 952 000
Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	822 275 000	413 694 915	338 942 373
Состав передаваемых прав	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%	Право собственности 0,0%
Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Предложение 8,0%	Предложение -8,0%	Предложение -8,0%
Условия продажи (предложения)	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
Период предложения	14.08.13 2,8%	07.03.12 17,5%	29.06.12 15,3%

Таблица 7.6. Рекомендуемые значения прибыли предпринимателя, отнесенной к одному году, при строительстве объектов недвижимости, %

Значение	Прибыль предпринимателя в год		
	при инвестировании в строительство жилой недвижимости эконом- и бизнес-класса	при инвестировании в строительство офисно-торговых объектов	при инвестировании в строительство складских объектов
Минимальное	20	20	20
Максимальное	25	25	25
Среднее	23	23	23
Расширенный интервал			
Минимальное	15	15	10
Максимальное	30	35	30

Источник: Лейфер Л. А., Гришина М. Д. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок) (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3238>), 2010 г.

Учитывая характеристики оцениваемого объекта, а также конкретную рыночную ситуацию, обзор которой приведен в Разделе 4 Отчета, Исполнитель на основании рекомендуемых значений прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисно-торговых объектов, приведенных в таблице 7.6, принял для расчетов среднее значение, равное **1,2300**.

Определение уровня износа объектов-аналогов

Исходя из описания объектов, представленного в используемой базе программы Realto и внешнего вида зданий объектов-аналогов Исполнителем сделан вывод, что объекты находятся в хорошем техническом состоянии, имеют все стандартные и необходимые коммуникации и соответствующее оборудование, на момент предложения полностью готовы к эксплуатации. Внешнее состояние объектов-аналогов было определено на основании визуального осмотра (фотографий) с использованием сервиса «Яндекс карты». Величина накопленного износа объектов определена по укрупненным показателям Справочника «Строительные работы», Москва: «ВСВ-Сфинкс», «Спектр», 1997 г, Составитель: Трофименко А. Объекты соответствуют состоянию «Вполне удовлетворительное» и уровню износа 11-20%. Исполнитель принял значение износа для каждого объекта равным среднему значению указанного диапазона, а именно 15,5%.

В результате проведенных расчетов наиболее вероятная доля стоимости земельного участка составляет 65%, соответственно доля стоимости Объекта оценки (нежилые здания) – 35%.

Таблица 7.7. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости без учета НДС, руб.	Доля стоимости земельного участка	Рыночная стоимость зданий, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб.
1 255 800 417	65%	445 604 410	445 605 000

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки без учета НДС с учетом округления, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

445 605 000 (Четыреста сорок пять миллионов шестьсот пять тысяч) 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 predetermined 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 №256, №255, №254 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» июля 2007 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 «МПО»;
- 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 «МПО».

С. А. Муромский

Оценщик

Член НП «СРОО «МПО»

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

РАЗДЕЛ 9. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №XXXXXX от «25» декабря 2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АР №XXXXXX от «02» сентября 2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АС №XXXXXX от «14» мая 2015 г.;
- Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №Х-ХХ-XXXXXX от «18» мая 1994 г.;
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №Х-ХХ-XXXXXX от «25» июля 2006 г.;
- Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия №ХХ-ХХ/ХХХ-XXXX/Х от «04» февраля 2009 г.;
- Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве №XXXXXX/XXXX от «17» ноября 2014 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №ХХ/ХХХ/XXXX-ХХХ от «11» декабря 2014 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №ХХ/ХХХ/XXXX/XXXX-ХХХ от «20» апреля 2015 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №ХХ/ХХХ/XXXX/XXXX-ХХХ от «15» мая 2015 г.;
- Кадастровый паспорт здания №XXXXXXXXXXXX от «20» декабря 2012 г.;
- Кадастровый паспорт здания №ХХ/ХХХ/ХХ-XXXXXX от «27» февраля 2015 г.;
- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от «18» ноября 2015 г.;
- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости от «02» декабря 2015 г.;
- поэтажный план от «19» декабря 2012 г.;
- Экспликация от «20» декабря 2012 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание от «22» марта 2013 г.;
- Техническое заключение ГУП Мосгоргеотрест инв. № XXXXX от «28» января 2010 г.³⁴
- 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 июля 2007 г. №256 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 июля 2007 г. №255 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 июля 2007 г. №254 г. Москвы;

³⁴ Данный документ представлен в приложении 5 (отдельный том) к настоящему отчету.

- 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 «МПО».

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.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.mian.ru;
- www.realto.ru;
- www.zem.ru;
- www.cian.ru;
- www.zya.ru;
- www.roszem.ru;
- www.cian.ru;
- www.incom-realty.ru;
- www.avito.ru;
- www.mosoblzem.ru;
- www.realty.dmir.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №ОД-XXX/16 ОТ 07.08.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-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.6; 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

МП

(подпись)

Страховщик

МП

(подпись)

ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



г. Москва
Федеральное государственное
автономное образовательное
учреждение высшего
профессионального
образования
«Национальный
исследовательский
технологический университет
«МИСиС»

ДУБЛИКАТ

ПРИЛОЖЕНИЕ
к ДИПЛОМУ
специалиста
107718 0281352

Регистрационный
номер

1245

Дата выдачи

17 ноября 2014 года

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА

Фамилия **Муромский**

Имя **Степан**

Отчество **Алексеевич**

Дата рождения **02 июня 1986 года**

Предыдущий документ об образовании или
об образовании и о квалификации

аттестат о среднем общем образовании, 2003 год

2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ

Решением Государственной экзаменационной
комиссии присвоена квалификация

ИНЖЕНЕР
по специальности

150601 Материаловедение и технология новых материалов

Срок освоения программы бакалавриата/специалитета
в очной форме обучения

5,5 лет



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

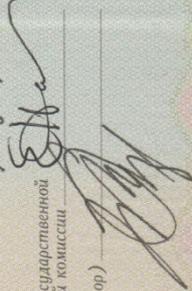
ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041007

Настоящий диплом выдан Мураховскому
(фамилия, имя, отчество)
Степану Алексеевичу
 в том, что он(а) с 01 апреля 2013 г. по 19 декабря 2013 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной
(наименование)
академии оценки и консалтинга
(образовательное учреждение (организация) дополнительного профессионального образования)
 по программе: «Оценка собственности:
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
оценка стоимости предприятия
(бизнеса).

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 декабря 2013 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Мураховского
(фамилия, имя, отчество)
Степана Алексеевича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собствен-
ности (бизнеса) (наименование)
стоимости предприятия

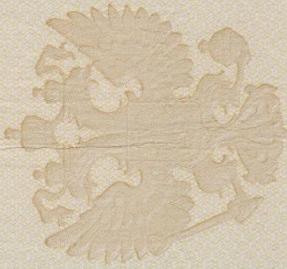
Председатель государственной
 аттестационной комиссии

 Директор (директор)
2013



Город Москва

Говард, МПФ, Москва, 2012 - 44

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 3084



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**

"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ"

Внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков «19» февраля 2015 года, регистрационный № 016

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Дата регистрации в реестре
28.11.2014 года

Регистрационный номер в реестре
00177

оценщик

МУРОМСКИЙ СТЕПАН АЛЕКСЕЕВИЧ

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ
"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ"

Имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП "МПО"



ПОСТЮШКОВ А.В.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ»**

410033, г. Саратов, ул. Панфилова, 1, e-mail: avpsar@yandex.ru, www.mpo64.ru
Тел.: (8452) 53-27-85, +7 (903) 328-27-85

«16» июля 2015 г.

**Выписка № 30
из реестра членов ИП СПО «МПО»**

Настоящая выписка из реестра членов Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Международная палата оценщиков» выдана заявителю о том, что Муромский Степан Алексеевич является членом ИП СПО «МПО» и включен в реестр оценщиков ИП СПО «МПО» 28.11.2014 года за регистрационным № 000177.

Генеральный директор
ИП СПО «МПО»



А.В. Постюшков

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
 РЕСО-ГАРАНТИЯ

 Нагорный пр-д, д.6, 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 № 922/974853110
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; 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:	Муромский Степан Алексеевич
----------------------	------------------------------------

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 21.09.2015г. 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 21.09.2015 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:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	4 648,00 (Четыре тысячи шестьсот сорок восемь) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/974853110 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)

