

ОТЧЕТ №АБ-XXX/16 ОТ 21.06.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ
СТОИМОСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛ. ЭНТУЗИАСТОВ 2, Д. XX, КОРП. XX, XX, XX, В ЦЕЛЯХ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

Заказчик:

XXXXX ВЛАДИСЛАВ МИХАЙЛОВИЧ

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике.....	4
1.4. Основные факты и выводы	5
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....	10
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	10
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	11
3.4. Расположение Объекта оценки	13
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	17
3.6. Фотографии Объекта оценки	22
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ПРИЕМЛЕМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА.....	26
4.1. Перечень информации о потенциальном Объекте залога, необходимой кредитной организации при рассмотрении имущественного актива в качестве обеспечения	26
4.2. Методология анализа имущественных прав на предмет залога	26
4.3. Методология анализа ликвидности имущества	32
4.4. Заключение о приемлемости Объекта оценки в качестве предмета залога.....	34
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА.....	36
5.1. Макроэкономический обзор по итогам I квартала 2016 г.....	36
5.1.1. Основные показатели развития российской экономики	36
5.1.2. Динамика ВВП	37
5.1.3. Состояние промышленного производства.....	37
5.1.4. Уровень инфляции и динамика цен	39
5.1.5. Состояние денежно-кредитной сферы и курсы рубля	41
5.1.6. Потребительский спрос и доходы населения	41
5.1.7. Розничная торговля и платные услуги населению	42
5.1.8. Основные выводы.....	43
5.2. Анализ рынка складской недвижимости г. Москвы за I квартал 2016 г.....	43
5.2.1. Общая ситуация на рынке	43
5.2.2. Предложение.....	44
5.2.3. Спрос.....	45
5.2.4. Коммерческие условия	46
5.2.5. Выводы и прогноз развития.....	46
5.3. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены.....	47
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	53
7.1. Этапы проведения оценки	53
7.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей.....	53
7.3. Общие понятия, используемые в процессе оценки	54
7.4. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	55
7.4.1. Подходы к оценке земельных участков	55
7.4.2. Подходы к оценке улучшений земельного участка	56
7.4.3. Подходы к оценке земельных участков	60
7.5. Выбор подходов к оценке	61
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	64

8.1.1. Методика оценки	64
8.1.2. Определение стоимости замещения улучшений без учета износа	64
8.1.3. Определение накопленного износа недвижимого имущества	73

РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 77

9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	77
9.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж.....	77
9.2.1. Анализ рынка аналогичных объектов	77
9.2.2. Определение единицы и элементов сравнения	78
9.2.3. Внесение корректировок	79
9.3. Результаты определения стоимости единого объекта недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	82
9.4. Определение долей стоимости здания и земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости	91
9.5. Результаты определения стоимости Объекта оценки, проводимого в рамках сравнительного подхода	98

РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 100

10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	100
10.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.....	102

РАЗДЕЛ 11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... 104

11.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки	104
11.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки.....	104
11.3. Расчет коэффициента ликвидности предмета залога	107
11.4. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки.....	108

РАЗДЕЛ 12. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 110

РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ..... 111

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

ПРИЛОЖЕНИЕ 5 КОПИИ СТРАНИЦ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: 1) нежилое здание общей площадью 330,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Энтузиастов 2, д. XX, корп. XX, кадастровый (условный) номер: XXXXXXXX; 2) нежилое здание общей площадью 290,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Энтузиастов 2-Я, д. XX, корп. XX, кадастровый (условный) номер: XXXXXXXX; 3) нежилое здание общей площадью 418,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Энтузиастов 2, д. XX, корп. 58, кадастровый (условный) номер: XXXXXXXX
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:	Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрированы
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей в целях обеспечения кредитных обязательств
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для предоставления в кредитную организацию. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки:	«03» июня 2016 г.
Период проведения оценки:	7 (Семь) рабочих дней, начиная с даты «14» июня 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г. 6. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС»
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, 9 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «ЭС», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «ЭС»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru

Исполнителя:	
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/974849166 от 17.09.2015г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Вусов Александр Владимирович
Место нахождения Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «03» июня 2013 г. за регистрационным №1018 (Свидетельство НП «СРОО «ЭС»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/974842128, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/974842128 от 17.09.2015 г. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности. Свидетельство о повышении квалификации №95558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	7 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов:	Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	XXXXX Владислав Михайлович
Паспортные данные Заказчика:	Адрес регистрации: г. Москва, XXXXXXXX бульвар, д. XX, корп. XX, кв. XXXX. Паспорт гражданина РФ: XXXX XXXXXX, выдан Паспортно-визовым отделением ОВД района XXXXXXXX г. Москвы, дата выдачи XX.XX.2006 г., код подразделения 772-XXX

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество: 1) нежилое здание общей площадью 330,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Энтузиастов 2, д. XX, корп. XX, кадастровый (условный) номер: XXXXXXXX; 2) нежилое здание общей площадью 290,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Энтузиастов 2-Я, д. XX, корп. XX, кадастровый (условный) номер: XXXXXXXX; 3) нежилое здание общей площадью 418,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Энтузиастов 2, д. XX, корп. 58, кадастровый (условный) номер: XXXXXXXX
Правообладатель оцениваемого имущества:	XXXXX Владислав Михайлович
Дата осмотра Объекта оценки:	«14» июня 2016 г.
Дата составления Отчета:	«21» июня 2016 г.

Официальный курс доллара США на дату оценки:	66,7491 руб./долл. США
Основание для проведения оценки:	Договор №АБ-XXX/16 от «03» июня 2016 г. между XXXXX В. М. и ООО «Апхилл»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для предоставления в кредитную организацию. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Неприменима
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (18%)):	41 797 562 (Сорок один миллион семьсот девяносто семь тысяч пятьсот шестьдесят два) руб.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (18%)):	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (18%)):	15 510 382 (Пятнадцать миллионов пятьсот десять тысяч триста восемьдесят два) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (18%)):¹	15 283 345 (Пятнадцать миллионов двести восемьдесят три тысячи триста сорок пять) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости застроенных земельных участков под Объектом оценки на дату оценки (справочно):²	26 741 253 (Двадцать шесть миллионов семьсот сорок одна тысяча двести пятьдесят три) руб.
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	11 105 338 (Одиннадцать миллионов сто пять тысяч триста тридцать восемь) руб.

А. В. Вусов

Оценщик
Руководитель проектов

А. А. Сёмин

Генеральный директор
ООО «Апхилл»

¹ Детализация итоговых стоимостей по каждому объекту представлена в Таблице 1.1.

² В соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения налога на добавленную стоимость.

Таблица 1.1. Итоговая рыночная стоимость по каждому объекту, входящему в состав Объекта оценки

№ п/п	Объект	Местоположение	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Нежилое здание (станция)	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Энтузиастов 2, д. XX, корп. XX	330,3	XXXXXXX	7 325 086	8 643 601	5 037 339
2	Нежилое здание (склад)	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Энтузиастов 2-я, д. XX, корп. XX	290,6	XXXXXXX	5 872 504	6 929 555	4 702 042
3	Нежилое здание (производственные помещения)	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Энтузиастов 2, д. XX, корп. XX	418,8	XXXXXXX	4 095 982	4 833 258	2 859 371
4	Итоговая стоимость Объекта оценки, руб.				15 283 345	18 034 348	11 105 338
5	застроенный земельный участок под нежилым зданием общей площадью 330,3 кв. м	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Энтузиастов, д. XX	362,6	-	13 178 831	13 178 831	-
6	застроенный земельный участок под нежилым зданием общей площадью 290,6 кв. м	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Энтузиастов, д. XX	357,3	-	11 481 634	11 481 634	-
7	застроенный земельный участок под нежилым зданием общей площадью 418,8 кв. м	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Энтузиастов, д. XX	422,5	-	2 080 788	2 080 788	-
8	Итоговая стоимость застроенных земельных участков под Объектом оценки, руб.				26 741 253	26 741 253	-
9	Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.				42 024 599	44 775 601	-

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №XXXXXX от 23.08.2012 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №XXXXXX от 23.08.2012 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №XXXXXX от 23.08.2012 г.;
- копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №XXX-XXX/XX от 25.08.2008 г.;
- копия Акта приема-передачи Здания от 25.08.2008 г.;
- копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №XXX-XXX/XX от 25.08.2008 г.;
- копия Акта приема-передачи Здания от 25.08.2008 г.;
- копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №XXX-XXX/XX от 03.12.2008 г.;
- копия Акта приема-передачи Здания от 03.12.2008 г.;
- копия Технического паспорта на элетрокарную от 10.07.2012 г.;
- копия Технического паспорта на склад от 04.11.2012 г.;
- копия Выписки из технического паспорта ТБТИ от 10.07.2012 г.;
- копия Экспликации №XX XX XX XXXXXXX от 18.06.2012 г.;
- копия Экспликации №XX XX XX XXXXXXX от 18.06.2012 г.;
- копия Экспликации №XX XX XX XXXXXXX от 18.06.2012 г.;
- копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.;
- копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.;
- копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.;
- копия Кадастрового паспорта на здание №XX XX XX XXXXXXX от 19.06.2012 г.;
- копия Кадастрового паспорта на здание №XX XX XX XXXXXXX от 19.06.2012 г.;
- копия Кадастрового паспорта на здание №XX XX XX XXXXXXX от 19.06.2012 г.;
- копия Договора долгосрочной аренды земельного участка №X-XX-XXXXXX от 10.06.2004 г.;
- копия Дополнительного соглашения №X-XX-XXXXXX/X от 10.06.2005 г. к договору аренды земельного участка №X-XX-XXXXXX от 10.06.2004 г.;
- копия Дополнительного соглашения №X-XX-XXXXXX/X от 14.06.2006 г. к договору аренды земельного участка №X-XX-XXXXXX от 10.06.2004 г.;
- копия Соглашения о порядке перехода прав и обязанностей от 22.04.2013 г. по Договору долгосрочной аренды земельного участка №X-XX-XXXXXX от 10.06.2004 г.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объектов 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 объектов 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"> ▪ копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №XXXXXX от 23.08.2012 г.; ▪ копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №XXXXXX от 23.08.2012 г.; ▪ копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №XXXXXX от 23.08.2012 г.; ▪ копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №XXX-XXX/XX от 25.08.2008 г.; ▪ копия Акта приема-передачи Здания от 25.08.2008 г.; ▪ копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №XXX-XXX/XX от 25.08.2008 г.; ▪ копия Акта приема-передачи Здания от 25.08.2008 г.; ▪ копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №XXX-XXX/XX от 03.12.2008 г.; ▪ копия Акта приема-передачи Здания от 03.12.2008 г.
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ▪ копия Технического паспорта на элетрокарную от 10.07.2012 г.; ▪ копия Технического паспорта на склад от 04.11.2012 г.; ▪ копия Выписки из технического паспорта ТБТИ от 10.07.2012 г.; ▪ копия Экспликации №XX XX XX XXXXXXX от 18.06.2012 г.; ▪ копия Экспликации №XX XX XX XXXXXXX от 18.06.2012 г.; ▪ копия Экспликации №XX XX XX XXXXXXX от 18.06.2012 г.; ▪ копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.; ▪ копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.; ▪ копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.; ▪ копия Кадастрового паспорта на здание №XX XX XX XXXXXXX от 19.06.2012 г.; ▪ копия Кадастрового паспорта на здание №XX XX XX XXXXXXX от 19.06.2012 г.; ▪ копия Кадастрового паспорта на здание №XX XX XX XXXXXXX от 19.06.2012 г.
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. 11 ФСО №1 Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ полноты информации.

Полнота³ — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

Достаточный³ — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный³ — 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 оцениваемых объектов.

³ 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.usakovdictionary.ru

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.⁴

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, и информации, полученной в результате визуального осмотра некоторых объектов), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №XXXXXX от 23.08.2012 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №XXXXXX от 23.08.2012 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №XXXXXX от 23.08.2012 г.;
- копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №XXX-XXX/XX от 25.08.2008 г.;
- копия Акта приема-передачи Здания от 25.08.2008 г.;
- копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №XXX-XXX/XX от 25.08.2008 г.;
- копия Акта приема-передачи Здания от 25.08.2008 г.;
- копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №XXX-XXX/XX от 03.12.2008 г.;
- копия Акта приема-передачи Здания от 03.12.2008 г.;
- копия Технического паспорта на элетрокарную от 10.07.2012 г.;
- копия Технического паспорта на склад от 04.11.2012 г.;
- копия Выписки из технического паспорта ТБТИ от 10.07.2012 г.;
- копия Экспликации №XX XX XX XXXXXXX от 18.06.2012 г.;
- копия Экспликации №XX XX XX XXXXXXX от 18.06.2012 г.;
- копия Экспликации №XX XX XX XXXXXXX от 18.06.2012 г.;
- копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.;
- копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.;
- копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.;
- копия Кадастрового паспорта на здание №XX XX XX XXXXXXX от 19.06.2012 г.;
- копия Кадастрового паспорта на здание №XX XX XX XXXXXXX от 19.06.2012 г.;
- копия Кадастрового паспорта на здание №XX XX XX XXXXXXX от 19.06.2012 г.;
- копия Договора долгосрочной аренды земельного участка №X-XX-XXXXXX от 10.06.2004 г.;
- копия Дополнительного соглашения №X-XX-XXXXXX/X от 10.06.2005 г. к договору аренды земельного участка №X-XX-XXXXXX от 10.06.2004 г.;
- копия Дополнительного соглашения №X-XX-XXXXXX/X от 14.06.2006 г. к договору аренды земельного участка №X-XX-XXXXXX от 10.06.2004 г.;
- копия Соглашения о порядке перехода прав и обязанностей от 22.04.2013 г. по Договору долгосрочной аренды земельного участка №X-XX-XXXXXX от 10.06.2004 г.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

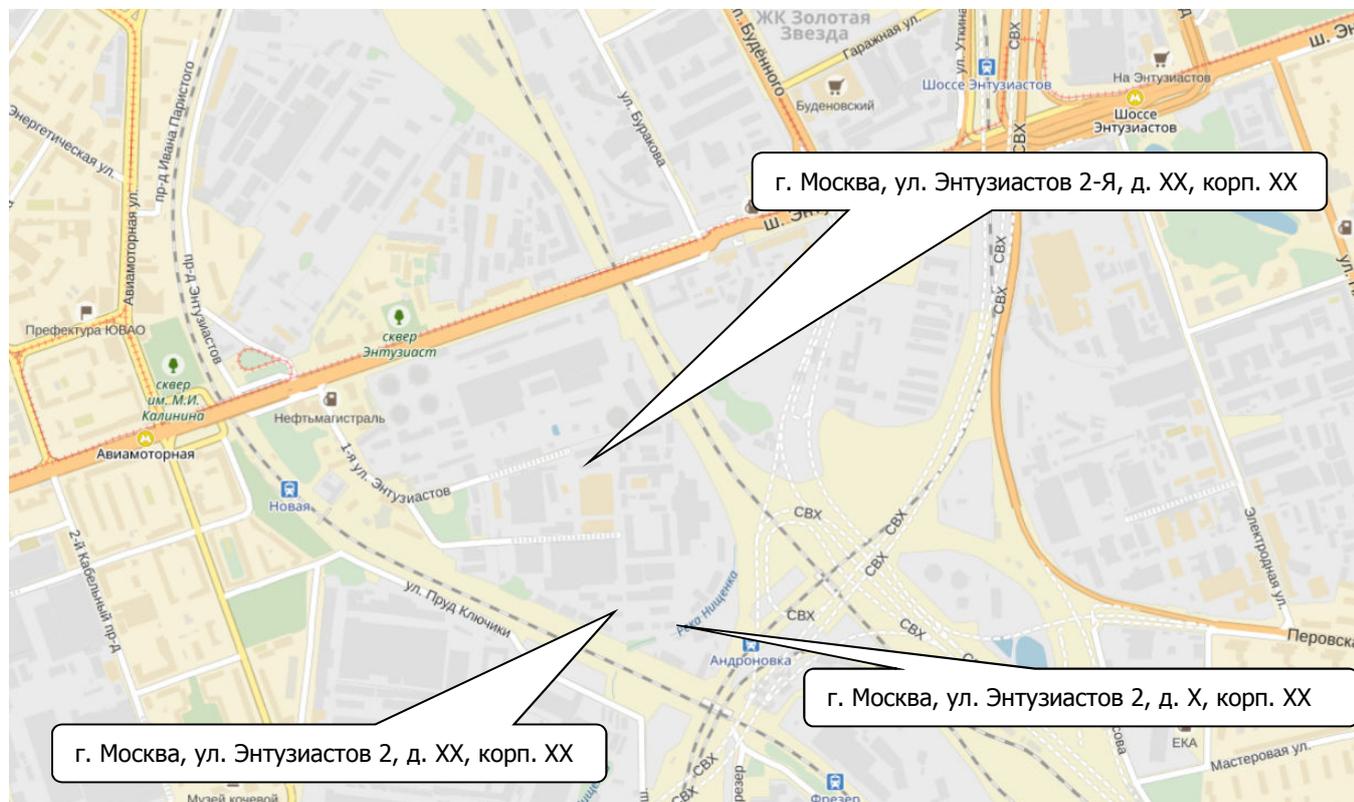
Достоверный³ — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

⁴ Пункт 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утративший силу.

пассажирский железнодорожный узел: пересечение Казанской и Горьковской линии РЖД, связывающих столицу с другими регионами России.

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы показано ниже (рисунок 3.2).

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: www.maps.yandex.ru

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

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Энтузиастов 2, д. XX, корп. XX, XX, XX
Типичное использование окружающей недвижимости	Производственно-складская, офисная, торговая и жилая застройка
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация
Транспортная и пешеходная доступность	Объект оценки расположен в промышленной зоне района по улице 2-ой Энтузиастов. Ближайшие к Объекту оценки станции метрополитена: «Авиамоторная» – 980 м (от корп. XX), 1,4 км (от корп. XX) и 1,5 от (от корп. 58). Ближайшие к Объекту оценки железнодорожные станции: «Андроновка» – 1,2 км (от корп. XX), 480 м (от корп. XX) и 280 м от (от корп. 58)
Близость к основным транспортным магистралям	до 1 км до ш. Энтузиастов, до 2,5 км до ТТК, до 17 км до МКАД
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Средняя плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне высоких показателей по г. Москве. Уровень шума повышен.
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры

Таблица 3.4. Технические характеристики Объекта оценки

Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика
ID	1	2	3
Объект	Нежилое здание (станция)	Нежилое здание (склад)	Нежилое здание (производственные помещения)
Текущее использование	Административно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Год постройки здания	1962	1934	1955
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	Нет
Этажность здания (без учета подземных этажей)	1	1	1
Количество подземных этажей	-	-	-
Группа капитальности	II	II	
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-6
Общее техническое состояние	Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии	Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии	Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	330,3	290,6	418,8
Площадь застройки, кв. м	362,6	357,3	н/д
Строительный объем, куб. м	1 349	1 608	3 121
Высота потолков, м	3,37	4,15	2,27-7,62
Конструктивные характеристики			
Фундамент	Бутовый	Ж/б блоки	Н/д
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич, металл, железобетонные панели	Ж/б панели	Металл
Перекрытия	Мет. балки, железобетонные плиты	Ж/б панели	Н/д
Полы	Цемент	Бетонные	Бетонные
Окна	Простые деревянные	Простые глухие	Н/д
Внутреннее инженерное оборудование Объекта оценки			
Электроснабжение	+	+	+
Водоснабжение	+	-	-
Канализация	+	-	-
Газоснабжение	-	-	-
Отопление	+	+	-
Система пожарной сигнализации	-	-	+

3.6. Фотографии Объекта оценки



Фотография 3.1. Внешний вид здания с адресным указателем (ID 1)



Фотография 3.2. Внешний вид здания (ID 1)



Фотография 3.3. Внешний вид здания (ID 1)



Фотография 3.4. Вход в оцениваемые помещения (ID 1)



Фотография 3.5. Оцениваемые помещения (ID 1)



Фотография 3.6. Оцениваемые помещения (ID 1)

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ПРИЕМЛЕМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

4.1. Перечень информации о потенциальном Объекте залога, необходимой кредитной организации при рассмотрении имущественного актива в качестве обеспечения⁸

При рассмотрении имущественного актива в качестве потенциального обеспечения (объекта залога) кредитной сделки для принятия решения кредитной организации необходимо иметь информацию о следующих характеристиках объекта залога.

1. Методология правового анализа предмета залога:
 - приемлемость имущественного актива в качестве предмета залога;
 - легитимность юридического лица либо иного участника гражданского оборота выступать залогодателем на предмет залога;
 - обременения (ограничения) на предмет залога.
2. Ликвидность предмета залога.
3. Прогноз изменения стоимости предмета залога во времени.
4. Определение размера издержек, сопряженных с процессом обращения взыскания на предмет залога.
5. Рыночная и ликвидационная стоимость предмета залога.

Настоящий раздел содержит методологические положения анализа указанных выше характеристик предмета залога (за исключением п.п. 3, 4, 5, которые раскрываются Исполнителем в других разделах Отчета).

4.2. Методология анализа имущественных прав на предмет залога

Приемлемость имущественного актива в качестве предмета залога.

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с положениями которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

К объектам оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Основные положения о залоге в Российской Федерации регулируются Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом №367-ФЗ от 21.12.2013 г.

⁸ Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011); размещение: http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.¹²

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.¹³

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.¹⁴

Факторы, влияющие на ликвидность

1. Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.
2. Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.
3. Состояние имущества. Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидное, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.
4. Местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов.
5. Соответствие современным используемым технологиям. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».
6. Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.
7. Площадь объекта оценки (количество объектов).

Таким образом, анализ предмета залога по вышеуказанным факторам, позволяет сделать вывод о ликвидности оцениваемого имущества.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов

¹¹ Источник: http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvapoo.

¹² Пример. Найти покупателя на небольшое торговое или офисное помещение можно гораздо быстрее, чем на производственный комплекс. Если для продажи первого из них потребуется 2-3 месяца, то на поиски покупателя и продажу комплекса может потребоваться от 6 месяцев и более. В этом случае говорят, что ликвидность помещения выше, чем производственного комплекса.

¹³ Примечание. Следует отметить, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие «ликвидности» с понятием «ликвидационной стоимости» — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

¹⁴ Пример. Торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА

5.1. Макроэкономический обзор по итогам I квартала 2016 г.

5.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за I квартал 2016 г., относительно соответствующего периода прошлого года.

Таблица 5.1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2015 год			2016 год		
	март	январь-март	февраль	март	март (с искл. сезон. и календ. факт. к пред. п-ду) ¹⁶	январь-март
ВВП ¹	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ¹⁷	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ¹⁸	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» ¹⁹	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	127,4	127,4	127,4		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ²⁰	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ²¹	-0,2	99,5 ⁶
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁶		34024 ⁶
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ²²	99,7 ⁷	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ²³		59,3 ⁸
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

Источник: данные Минэкономразвития России

¹⁶ Оценка Минэкономразвития России.

¹⁷ Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

¹⁸ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

¹⁹ Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

²⁰ Предварительные данные.

²¹ Оценка Росстата.

²² Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

²³ Оценка.

5.1.4. Уровень инфляции и динамика цен

В I квартале 2016 г. потребительская инфляция быстро замедлялась. За январь-март инфляция составила 2,1%, что в 3,5 раза ниже, чем годом ранее (7,4%). Темпы инфляции продолжали снижаться и вышли на докризисный уровень. Так, в феврале прирост цен понизился до 0,6%, м/м, в марте до 0,5 процента.

В апреле еженедельный прирост потребительских цен сохраняется на мартовском уровне -0,1-0,2 процента. За период по 18 апреля - прирост цен на 0,4%, такой же, как и месяцем ранее.

За годовой период инфляция к концу квартала резко понизилась - до 7,3% с 12,9% в декабре, что в значительной мере связано с эффектом высокой базы прошлого года.

Основное сдерживающее влияние на инфляцию оказывает снизившийся потребительский спрос вследствие продолжающегося падения реальных доходов населения, начиная с 2014 года, и перехода на экономичное потребление.

Положительно влияет на инфляцию рост предложения более дешевой отечественной продукции в результате импортозамещения. Также в последние два месяца сдерживающее влияние на инфляцию оказывает укрепление рубля.

Основной вклад в замедление инфляции в I квартале 2016 г. внесло замедление роста цен на продовольственные товары.

За годовой период рост цен на продовольственные товары замедлился до 5,2% с 14% в декабре 2015 года. Отчасти на это повлияли рост предложения и импортозамещение выпавшего импорта более дешевой отечественной продукцией. В частности, при перенасыщенности рынка значительное падение цен отмечено на картофель, овощи, птицу и свинину и другие товары, что внесло отрицательный вклад в рост цен с начала года: на продукты – 0,3 п. пункта (в инфляцию – 0,1 п. пункта), а за годовой период – 1,3 п. пункта и 0,4 п. пункта соответственно.

В секторе непродовольственных товаров с исключением бензина сохраняется опережающий рост цен в связи с продолжающимся эффектом переноса ослабления рубля, начавшимся со второй половины 2015 года при сохранении высокой импортозависимости. За январь – март цены на непродовольственные товары с исключением бензина выросли на 2,5 процента. Несмотря на высокие спросовые ограничения (к концу марта товарооборот упал на 6,5%), ежемесячный прирост цен достаточно стабилен, в том числе в марте – 0,8% (за годовой период прирост на 9,1%).

В секторе рыночных услуг прирост цен – 1,7% за январь-март 2016 г., который в основном обеспечивался повышением цен на импортзависимые услуги в начале года. В марте прирост цен нулевой при понизившемся потребительском спросе.

Рисунок 5.3. Инфляция и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



Источник: данные Минэкономразвития России

Несмотря на общее снижение объема платных услуг населению, по итогам I квартала 2016 г. наблюдается рост объемов по 5 из 14 видов, по которым ведется наблюдение за ценами. Увеличение отмечается в сфере услуг гостиниц и аналогичных мест размещения – на 6,9% (в I квартале 2015 г. +0,2%); услуг физической культуры и спорта – на 3,9% (+6,2%); услуг учреждений культуры – на 1,9% (2,9%); медицинских – на 0,5% (+4,0%); транспортных – на 0,3% (-0,2%).

5.1.8. Основные выводы

- В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.
- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1%, м/м (в январе-феврале – 0,0%). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.
- В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8%, тогда как в январе снижение составило 2,6%, в феврале – 0,0% (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2%). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4% к соответствующему периоду прошлого года.
- Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5%), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.
- После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6% рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.
- Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2%, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9%).
- Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0% с 0,5% в феврале.
- Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2% в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0% с исключением сезонного фактора.
- Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0%, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.
- Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2% к январю-марту к 2015 года).
- Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3% к январю-марту 2015 года).
- По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5%, с начала года – 2,1%, за годовой период – 7,3% (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2%, с начала года – 7,4%, за годовой период – 16,9%).

5.2. Анализ рынка складской недвижимости г. Москвы за I квартал 2016 г.

5.2.1. Общая ситуация на рынке

За 2 первых месяца 2016 года оборот розничной торговли Москвы составил 655,3 млн. руб., что на 0,4% ниже показателей аналогичного периода прошлого года.

Оборот оптовой торговли также снизился по сравнению с аналогичным периодом на 17,8% и составил 2 705 млрд. руб.

Уровень инфляции в Москве за январь- февраль 2016 г. составил 1,7%, что на 73% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

При этом прирост предложения складских объектов составил 1,2%. На рынок вышло 5 складских комплексов совокупной площадью 146,3 тыс. кв. м.

В текущем квартале было заявлено несколько крупных проектов логистических комплексов в Московской области.

Рост нового предложения (в том числе строящихся и заявленных объектов) приводит к заметному увеличению вакансии.

Таблица 5.2. Основные показатели

Свод основных показателей рынка	А	В
Общий объем складских площадей по итогам 1 кв. 2016 г., GBA, тыс. кв. м		11 492
Динамика объема по сравнению с 4 кв. 2015 г., %		+1,2
Объем по классам, GBA, тыс. кв. м	8 827	2 665
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2016 г., GBA, тыс. кв. м		146,3
Введено по классам, в 4 кв. 2015 г., GBA, тыс. кв. м	146,3	0
Динамика ввода по сравнению с 4 кв. 2015 г., %	+44,8	0
Доля вакантных площадей на конец 1 кв. 2016 г., %	12,6	8,2
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4 кв. 2015 г., %	+24,7	-3,5
Арендные ставки на конец 1 кв. 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв. м/год)	4 285	3 521
Динамика арендных ставок по сравнению с 4 кв. 2015 г., %	-7,8	-8,7

Источник: данные компании NAI Becar

5.2.2. Предложение

В I квартале 2016 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 129,1 тыс. кв. м качественных складских площадей, что вдвое меньше аналогичного показателя прошлого года. Общий объем качественного предложения на рынке складской недвижимости Московского региона по итогам 1 кв. составил 12,1 млн. кв. м. Стоит отметить, что в течение первых трех месяцев не было введено в эксплуатацию ни одного спекулятивного складского объекта. В текущих условиях строительство склада по схеме built-to-suit является наиболее целесообразным решением для девелопера.

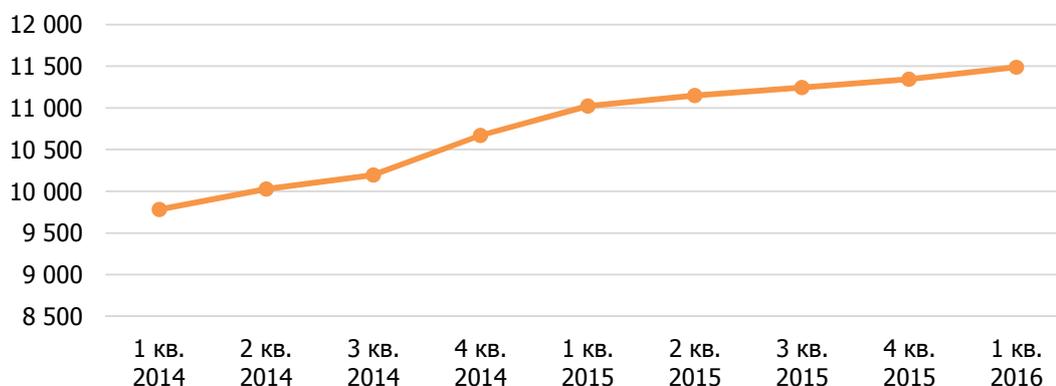
График 5.6. Динамика прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и покупке складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе



Источник: данные компании Knight Frank

Предложение на рынке складов за 1 кв. 2016 г. составило порядка 11, 5 млн. кв. м (+1,2% по сравнению с 4 кв. 2015 г.). Продолжается увеличение объема складов класса А, они составляют 76,8%.

График 5.7. Объем предложения, тыс. кв. м



Источник: данные компании NAI Becar

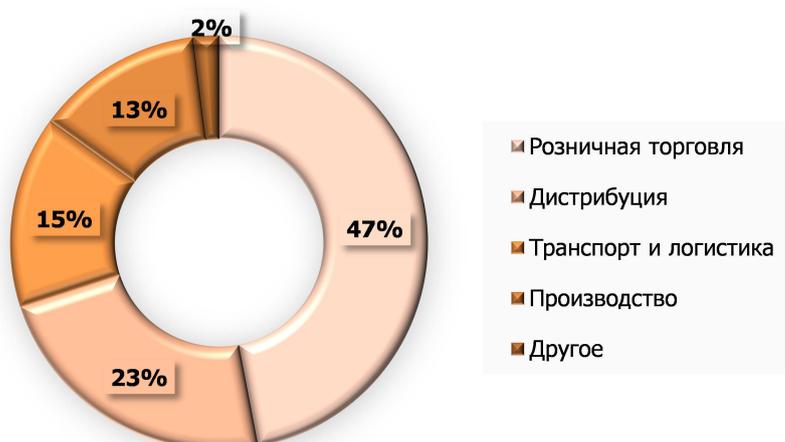
Снижение объемов ввода в эксплуатацию спекулятивных складских площадей на фоне сохранения стабильного объема спроса скорректировало уровень вакантных площадей с 9,4% до 8,7%. Большая часть свободных помещений сосредоточена на южном и северном направлениях. Именно на них приходился основной объем ввода новых складских площадей начиная с 2013 г.

5.2.3. Спрос

В 1 кв. 2016 г. в Московском регионе было куплено и арендовано около 260 тыс. кв. м качественных складских помещений, что в 1,6 раза превышает аналогичный показатель 2015 г. и является рекордным за всю историю рынка качественной складской недвижимости для рассматриваемого периода. Совокупный объем сделок по России составил около 340 тыс. кв. м. Основная доля сделок – 77% – пришлась на Московский регион, доля Санкт-Петербурга и Ленинградской области составила 12%, других региональных городов – 11%, что подтверждает тенденцию продолжения централизации логистического бизнеса вокруг столичного рынка.

Анализируя географическое распределение спроса в Московском регионе, стоит отметить, что наибольшее количество складских помещений было арендовано и куплено на северном и южном направлениях – 47% и 23% соответственно. На оставшиеся направления приходится совокупно 30% от общего объема сделок.

Диаграмма 5.8 Распределение объема сделок в 1 кв. 2016 г. в зависимости от профиля арендаторов / покупателей складских помещений



РАЗДЕЛ 6. 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 предполагает возможность размещения недвижимости производственно-складского назначения.

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 размещения объектов производственно-складского назначения, что не противоречит текущему использованию объекта, расположенного на рассматриваемом земельном участке. Ниже проанализирован каждый из четырех указанных критериев.

Юридическая правомочность

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

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

7.1. 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 мая 2015 г. №297 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 «Экспертный совет».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение оценки, 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.

7.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей

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

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

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

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

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

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Определение **ликвидационной стоимости** приводится в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

7.3. Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость Объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

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

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

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

Обоснование применимости используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Согласно ст. 13. ФСО №1, **сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При расчете стоимости **Объекта оценки** было подобрано достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, согласно ФСО №7.

В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода был использован **метод сравнения продаж**.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- анализ рынка аналогичных объектов;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом;
- согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта.

Согласно ст. 19. ФСО №1, **затратный подход** преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Заказчиком предоставлена техническая документация, позволяющая определить параметры, необходимые для подбора объекта-аналога в Справочниках, выпущенных ООО «КО-ИНВЕСТ».

В настоящем отчете в рамках затратного подхода был использован **метод сравнительной единицы**.

Применение метода сравнительной единицы заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подбор объекта-аналога путем поиска отрасли, а также поиска объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту, либо, в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли, путем использования информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения;
- внесение корректировок (поправок) справочных показателей стоимости каждого конкретного объекта, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкциям, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства;
- определение совокупного износа оцениваемого объекта;
- расчет стоимости путем умножения скорректированных стоимостей каждого конкретного объекта на его совокупный износ.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости **земельных участков** Минимущества РФ, **метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- 2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- 5) расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 6) расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Проведенный анализ рынка продаж единых объектов недвижимости г. Москвы позволил Исполнителю прийти к заключению, что существует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Исполнитель считает возможным применить метод распределения в рамках **сравнительного подхода** для определения величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, потому что выполняется вся необходимая информация.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

8.1.1. Методика оценки

Улучшения — здания, сооружения или преобразования земли, носящие постоянный характер, связанные с затратами труда, капитала и призванные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения имеют различные схемы использования и экономические сроки службы.

Существует несколько методов определения стоимости замещения улучшений в рамках затратного подхода:

- метод сравнительной единицы;
- метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ;
- ресурсный метод;
- индексный метод.

Стоимость замещения улучшений определяется по формуле:

$$СЗ = СЗ_{би} \times (1 - I_{нак}),$$

где:

СЗ – стоимость замещения;

СЗ_{би} – стоимость замещения оцениваемого объекта без учета износа;

I_{нак} – величина накопленного износа, %.

8.1.2. Определение стоимости замещения улучшений без учета износа

Исходя из объема информации о технических характеристиках оцениваемых объектов, предоставленной Заказчиком, Исполнитель для расчета затрат на замещение в рамках затратного подхода применил метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м). Затраты на замещение оцениваемого объекта определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность). Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$$СЗ_{би} = С_{ср.ед.} \times V_{зд}$$

где:

СЗ_{би} – стоимость замещения без учета износа, руб.;

С_{ср.ед.} – стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, шт.), руб./ср. ед.;

V_{зд} – количество сравнительной единиц, (кв. м, куб. м, пог. м, шт.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V_{зд}**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости, технических паспортов БТИ и свидетельств регистрации прав собственности на недвижимое имущество.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**С_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих Справочниках, выпущенных ООО «КО-ИНВЕСТ»:

- Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2008 г. (далее Справочник);
- информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №94 (4 кв. 2015 г.).

Таблица 8.5. Расчет премии за риск инвестиционного менеджмента в отношении

№ п/п	Вид и наименование риска	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом				1					
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии				1					
3	Наличие адекватных источников инвестиций						1			
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций				1					
5	Обеспечение отдачи вложений						1			
6	Обеспечение возврата заимствований				1					
7	Система принятия управленческих решений				1					
8	Контроль за принятыми управленческими решениями					1				
9	Система корректировки принятых управленческих решений					1				
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
	Количество наблюдений	0	0	1	5	2	2	0	0	0
	Взвешенный итог	0	0	2	13	6	7	0	0	0
	Итого:					27,5				
	Количество факторов					10				
	Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %					2,75%				

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

На дату оценки премия за инвестиционный менеджмент (**М**) составила **2,75%**.

Таким образом, доходность собственного капитала (**R_{cc}**) составляет:

$$R_{cc} = 9,15\% + 3,79\% + 4,58\% + 2,75\% \approx 20,26\%.$$

Расчет значения годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений (**R**) представлен в таблице ниже.

Таблица 8.6. Результаты расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений (R) в строительство объекта недвижимости

№ п/п	Параметры	Значения
1	Цель определения стоимости, используемые стандарты	Управленческие решения
2	Капитализация процентов по кредитам	Проценты капитализируются
3	Расчет требуемой доходности на собственные средства, R _{cc}	R_{cc} = БС + Р + Л + М = 20,26%
3.1	Безрисковая ставка на денежный поток в валюте затрат на строительство (БС)	9,15%
3.2	Премия за риск инвестирования в данный объект (Р)	3,79%
3.3	Поправка на низкую ликвидность (Л = БС / 12 x п.3.3.1)	4,58%
3.3.1	Нормальный срок экспозиции объекта, месяцев	6
3.4	Премия за инвестиционный менеджмент (М)	2,75%
4	Доходность на заемные средства (проценты по инвестиционным кредитам), R _{зс}	16,0%
5	Доля собственных средств (Д _{сс}) в общих затратах на строительство	70%
5.1	Доля доходности на собственные средства в соответствии с целью оценки	Д _{сс} = 0,7
6	Доля заемных средств (Д _{зс}) в общих затратах на строительство	30%

Таблица 8.9. Определение стоимости замещения объектов недвижимости методом сравнительной единицы

№ п/п	Объект	Нежилое здание (станция)	Нежилое здание (склад)	Нежилое здание (производственные помещения)
1	Общая площадь, кв. м (м)	330,3	290,6	418,8
2	Площадь застройки, кв. м	362,6	357,3	422,5
3	Строительный объем (Взд), куб. м	1 349,0	1 608,0	3 121,0
4	Высота, м	3,4	4,2	2,27-7,62
5	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-6
6	Источник Ко-Инвест	"Общественные здания" (2014 г.), стр. 297	"Общественные здания" (2014 г.), стр. 297	Сб. "Складские здания и сооружения" (2014 г.), стр.189
7	№ объекта в сборнике	ruO3.06.000.0072	ruO3.06.000.0072	ruC3.19.000.0078
8	Обоснование роста цен	Индексы цен в строительстве, №94 (4 кв. 2015 г., итоги 2015 г.)	Индексы цен в строительстве, №94 (4 кв. 2015 г., итоги 2015 г.)	Индексы цен в строительстве, №94 (4 кв. 2015 г., итоги 2015 г.)
9	Единица измерения	куб. м	куб. м	куб. м
10	Стоимость единицы (Сср.ед), руб.	6 449,82	6 064,13	1 186,69
11	Коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с даты составления справочника на дату оценки, в долях (К1), в долях	0,9670	0,9670	0,9670
13	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К2), в долях	1,1610	1,1610	1,2450
13	Коэффициент, учитывающий различие в объемах (площади) оцениваемого объекта и объекта-аналога (К3), в долях	1,0000	1,0000	1,2400
14	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (Пп), в долях	1,2300	1,2300	1,2300
15	Коэффициент, учитывающий издержки на финансирование капитальных вложений, (Иф), в долях	1,0128	1,0128	1,0128
16	Коэффициент, учитывающий НДС (Кндс), в долях	1,0000	1,0000	1,0000
17	Стоимость замещения объекта без учета износа (СЗби), руб.	12 167 839	13 636 674	6 887 523
18	Величина накопленного износа (Инак), %	40,0%	60,0%	60,0%
19	Стоимость замещения улучшений с учетом износа (СЗ), руб.	7 300 704	5 454 670	2 755 009
18	Итого рыночная стоимость замещения улучшений, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.			15 510 382

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.6 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метод прямого сравнительного анализа продаж. Методика применения данного подхода описана в п. 6.3.2 Отчета.

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

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

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости единого объекта недвижимости, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.
5. Расчет доли стоимости здания в общей стоимости единого объекта недвижимости.
6. Определение стоимости оцениваемого объекта, полученного в рамках сравнительного подхода.

9.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж

9.2.1. Анализ рынка аналогичных объектов

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.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru и др.;
- 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».

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета признаются нежилые здания, расположенные в промышленной зоне.

Учитывая тот факт, что одним из основных факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складских имущественных комплексов, является наличие удобных подъездных и пешеходных путей, близость к станциям городского общественного транспорта, в качестве объектов-аналогов были подобраны сопоставимые по данному критерию объекты.

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

9.2.2. 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;
- общая площадь;
- 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 специфических 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.

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.

Таблица 9.11. Объекты-аналоги

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. 2-я Карачаровская, д. 1, стр. 1	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Подъемная, д. 14, стр. 36	г. Москва, м. Шоссе Энтузиастов, ш. Энтузиастов, д. XX6, стр. 35	г. Москва, м. Шоссе Энтузиастов, пр. Перова Поля 1-й, д. 6	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Подъемная, д. 14, стр. 31
Описание	Здание складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Здание офисно-складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Здание производственно-складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Здание складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Здание складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
Источник информации	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Арсенал Холдинг", т. +7 (926) 898-86-82	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "PSN Group", т. +7 (495) 135-36-33	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд", www.domofond.ru агент Алексей, т. +7 (926) 237-69-34	Электронная доска бесплатных объявлений "Квадратный Метр", www.kvmetr.ru агент Алексей, т. +7 (916) 635-96-83	Электронная доска бесплатных объявлений "Квадратный Метр", www.kvmetr.ru агент Николай, т. +7 (926) 747-73-35
Ссылка	http://cian.ru/sale/commercial/14726499/	http://cian.ru/sale/commercial/140490313/	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-112975756	http://www.kvmetr.ru/object/s/8785983/	http://www.kvmetr.ru/object/s/3385230/
Цена предложения объекта недвижимости, руб.	27 680 000	38 000 000	75 000 000	72 000 000	63 000 000
Цена предложения объекта недвижимости без учета НДС, руб.	23 457 627	32 203 390	63 559 322	61 016 949	53 389 831
Общая площадь, кв. м	346,0	498,8	1 250,0	1 000,0	824,8
Цена предложения объекта без учета НДС, руб./кв. м	67 797	64 562	50 847	61 017	64 731
Наличие/отсутствие парковки	На внутренней территории	На внутренней территории	На внутренней территории	На внутренней территории	На внутренней территории
Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации

Источник: предложения о продаже в открытых источниках, исследования ООО «Апхилл»

Таблица 9.16. Расчет рыночной стоимости единого объекта в рамках сравнительного подхода для нежилого здания (станции) общей площадью 330,3 кв. м

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	Объект	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
2	Фотография объекта				Нет фотографии		
3	Описание объекта	Нежилое здание с офисным и складскими помещениями. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Здание складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Здание офисно-складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Здание производственно-складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Здание складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Здание складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Арсенал Холдинг", т. +7 (926) 898-86-82	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "PSN Group", т. +7 (495) 135-36-33	Электронная доска бесплатных объявлений "Домофонд", www.domofond.ru агент Алексей, т. +7 (926) 237-69-34	Электронная доска бесплатных объявлений "Квадратный Метр", www.kvmetr.ru агент Алексей, т. +7 (916) 635-96-83	Электронная доска бесплатных объявлений "Квадратный Метр", www.kvmetr.ru агент Николай, т. +7 (926) 747-73-35
5	Ссылка	-	http://cian.ru/sale/commercial/14726499/	http://cian.ru/sale/commercial/140490313/	http://www.domofond.ru/kommercheskavane/dvizhimost-na-prodazhu-moskva-112975756	http://www.kvmetr.ru/objects/8785983/	http://www.kvmetr.ru/objects/3385230/
6	Цена предложения объекта, руб.	-	27 680 000	38 000 000	75 000 000	72 000 000	63 000 000
7	Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	-	23 457 627	32 203 390	63 559 322	61 016 949	53 389 831
8	Цена предложения объекта без учета НДС, руб./кв.м	-	67 797	64 562	50 847	61 017	64 731
9	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
10	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -12,0%	Предложение -12,0%	Предложение -12,0%	Предложение -12,0%	Предложение -12,0%
11	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
12	Период предложения	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
13	Местоположение	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Энтузиастов 2, д. 5, корп. 12	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. 2-я Карачаровская, д. 1, стр. 1	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Подъемная, д. 14, стр. 36	г. Москва, м. Шоссе Энтузиастов, ш. Энтузиастов, д. 56, стр. 35	г. Москва, м. Шоссе Энтузиастов, пр. Перова Поля 1-й, д. 6	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Подъемная, д. 14, стр. 31
14	Удаленность от станции метро, мин	10	11	9	8	6	9
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Общая площадь, кв. м	330,3	346,0	498,8	1 250,0	1 000,0	824,8
21	Наличие/отсутствие парковки	На внутренней территории	На внутренней территории	На внутренней территории	На внутренней территории	На внутренней территории	На внутренней территории
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Водоснабжение и канализация по границе участка	Присутствуют все стандартные коммуникации
20	Состояние/уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
21	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	13,0%	13,0%	17,0%	34,0%	13,0%
22	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	7,69	7,69	5,88	2,94	7,69
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,11%	24,11%	18,44%	9,22%	24,11%
	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	60 258	56 246	45 166	61 058	56 393
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС, руб./кв. м	-					55 649
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-					330,3
	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.	-					18 380 865

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

9.4. Определение долей стоимости здания и 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 здания 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, наличие/отсутствие коммуникаций и инженерного оснащения. Использование других критериев приводит к искажению результатов. Корректировки вносились при необходимости согласно методике, описанной в п. 9.2.3 настоящего Отчета. Затем, для каждого из подобранных объектов была рассчитана стоимость замещения улучшений, согласно описанию в п. 8.1.2 настоящего Отчета. 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 здания в общей стоимости объектов.

Расчет средней величины долей стоимости здания и земельного участка в общей стоимости объектов представлен в таблице 9.19-9.21.

Таблица 9.19. Расчет средней величины доли стоимости здания в общей стоимости объектов для нежилого здания (станции) общей площадью 330,3 кв. м

Показатель	Объекты-аналоги в рамках каждого из подходов					
	Объект-аналог №1		Объект-аналог №2		Объект-аналог №5	
Анализ рынка предложений						
Источник информации	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "Арсенал Холдинг", т. +7 (926) 898-86-82		Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН", www.cian.ru АН "PSN Group", т. +7 (495) 135-36-33		Электронная доска бесплатных объявлений "Квадратный Метр", www.kvmeter.ru агент Николай, т. +7 (926) 747-73-35	
Ссылка	http://cian.ru/sale/commercial/14726499/		http://cian.ru/sale/commercial/140490313/		http://www.kvmeter.ru/objects/3385230/	
Описание	Здание складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути		Здание офисно-складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути		Здание складского назначения. Рабочее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	
Цена предложения объекта, руб.	27 680 000		38 000 000		63 000 000	
Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	23 457 627		32 203 390		53 389 831	
Состав передаваемых прав	Право собственности 0,0%		Право собственности 0,0%		Право собственности 0,0%	
Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Предложение -12,0%		Предложение -12,0%		Предложение -12,0%	
Условия продажи (предложения)	Рыночные 0,0%		Рыночные 0,0%		Рыночные 0,0%	
Период предложения	Июнь 2016 0,0%		Июнь 2016 0,0%		Июнь 2016 0,0%	
Местоположение	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. 2-я Карачаровская, д. 1, стр. 1 0,0%		г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Подъемная, д. 14, стр. 36 0,0%		г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Подъемная, д. 14, стр. 31 0,0%	
Удаленность от станции метро, мин	11 1,0%		9 -1,0%		9 -1,0%	
Транспортная доступность	Хорошая 0,0%		Хорошая 0,0%		Хорошая 0,0%	
Наличие выхода на Красную линию	Внутриквартальная 0,0%		Внутриквартальная 0,0%		Внутриквартальная 0,0%	
Общая площадь, кв. м	346,0 0,0%		498,8 0,0%		824,8 0,0%	
Инфраструктура	Развитая 0,0%		Развитая 0,0%		Развитая 0,0%	
Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%		Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%		Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	
Состояние/уровень отделки	Рабочее состояние 0,0%		Рабочее состояние 0,0%		Рабочее состояние 0,0%	
Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	13,0%		13,0%		13,0%	
Стоимость после введенных корректировок, руб.	20 849 139		28 055 593		46 513 220	
Стоимость после введенных корректировок, руб. кв. м	60 258		56 246		56 393	
Расчёт стоимости улучшений						
Площадь застройки, кв. м	404,8		292,5		965,0	
Средняя высота этажа здания, м	3,4		2,7		3,9	
Этажность объекта	1		2		1	
Наличие подземных этажей	-		-		-	
Высота здания, м	3,9		6,1		4,5	
Расчётная величина строительного объёма, куб. м (На основании Приложения Г, СНиП 31-06-2009)	1 582,8		1 782,8		4 350,3	
Источник Ко-Инвест	Сб. "Общественные здания", 2014 г., стр. 297					

Строительный объем рассчитывается по формуле: $V = S_з * h_{зд}$

где:

V – строительный объем здания,

S_з – площадь застройки,

h_{зд} – высота здания.

Площадь застройки является общая площадь первого этажа здания по внутреннему обмеру помещений, умноженная на коэффициент перехода от площади по внутреннему обмеру к площади по наружному обмеру в размере 1,17 (принятый на уровне среднего значения из диапазона, полученного на базе анализа отношения площади по наружному обмеру к общей площади по большой группе случайным образом выбранных в сборниках «КО-ИНВЕСТ» аналогов)

Высота зданий объектов-аналогов рассчитана путем произведения высоты этажа здания на количество этажей в нем и на процент междуэтажных перекрытий от общей высоты здания в размере 1,15 (принятый на уровне среднего значения из диапазона, полученного на базе анализа отношения площади по наружному обмеру к общей площади по большой группе случайным образом выбранных в сборниках «КО-ИНВЕСТ» аналогов).

Для нежилого здания (склад) и нежилого здания (производственные помещения) стоимость единицы взята с учетом отсутствия коммуникаций и инженерного оснащения.

Исходя из описания объектов, представленных на электронных досках бесплатных объявлений и внешнего вида зданий объектов-аналогов, величина физического износа определялась по верхней границе соответствующего состояния согласно описанию п. 8.1.3 настоящего Отчета.

9.5. Результаты определения стоимости Объекта оценки, проводимого в рамках сравнительного подхода

В результате проведенных расчетов наиболее Исполнителем выявлены вероятные доля стоимости зданий для оцениваемых объектов.

Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице 9.22.

Таблица 9.22. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

ID	Объект оценки	Стоимость единого объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Доля здания в общей стоимости единого объекта, %	Рыночная стоимость здания, руб.	Доля земельного участка в общей стоимости единого объекта, %	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	Нежилое здание (станция)	18 380 865	28%	5 202 033	72%	13 178 831
2	Нежилое здание (склад)	15 797 888	27%	4 316 254	73%	11 481 634
3	Нежилое здание (производственные помещения)	7 618 810	73%	5 538 022	27%	2 080 788
4	Итоговая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	41 797 562		15 056 309		26 741 253

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Согласно специфике рынка недвижимости, стоимость земельного участка заложена в стоимости помещений и зданий, которые располагаются на этом участке. В случае с помещениями в несколько меньшей степени. Практически все земельные участки, расположенные в г. Москве в пределах МКАД, переданы в пользование на правах аренды, иные оформленные права на участки являются исключением и носят единичный характер. Согласно ГК РФ и ЗК РФ (см. ниже) право на землю передаётся вместе с

РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов 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.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ.

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона

Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, 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 подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

Таблица 10.2. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

ID	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый (или условный номер)	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Удельный вес затратного подхода	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Нежилое здание (станция)	330,3	XXXXXXX	7 300 704	0,5	5 202 033	0,5	6 251 368	7 376 615
2	Нежилое здание (склад)	290,6	XXXXXXX	5 454 670	0,5	4 316 254	0,5	4 885 462	5 764 845
3	Нежилое здание (производственные помещения)	418,8	XXXXXXX	2 755 009	0,5	5 538 022	0,5	4 146 515	4 892 888
4	Итоговая стоимость Объекта оценки, руб.			15 510 382	-	15 056 309	-	15 283 345	18 034 348
5	застроенный земельный участок по нежилому зданием общей площадью 330,3 кв. м	362,6	-	-	-	13 178 831	1,0	13 178 831	13 178 831
6	застроенный земельный участок по нежилому зданием общей площадью 290,6 кв. м	357,3	-	-	-	11 481 634	1,0	11 481 634	11 481 634
7	застроенный земельный участок по нежилому зданием общей площадью 418,8 кв. м	422,5	-	-	-	2 080 788	1,0	2 080 788	2 080 788
8	Итоговая стоимость застроенных земельных участков под Объектом оценки, руб.					26 741 253		26 741 253	26 741 253
9	Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.							42 024 599	44 775 601

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что Объект оценки будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Ликвидационная стоимость имущества – стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами, ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже, может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. При этом следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии с Международными стандартами⁵⁵ определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Исходя из представленного определения ликвидационной стоимости предмета залога, общая формула ее расчета выглядит следующим образом:

$$ЛС = ЧСР \times K_{ликв}$$

где:

ЛС – ликвидационная стоимость предмета залога;

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

K_{ликв} – коэффициент ликвидности предмета залога.

Далее представлен подробный расчет каждого элемента формулы.

11.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки

Чистая стоимость реализации предмета залога определяется как его рыночная стоимость за вычетом всех расходов, возникающих при его реализации на рынке. В общем случае формула, используемая для расчета чистой стоимости реализации, может выглядеть следующим образом:

$$ЧСР = РС \times K_{ндс} \times (1 - K_{дм} - K_{тран} - K_{пр}) \times K_p \times K_{снр}$$

где:

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

РС – рыночная стоимость предмета залога;

K_{ндс} – коэффициент исключения суммы НДС.

K_{дм} – коэффициент исключения затрат на демонтаж предмета залога;

K_{тран} – коэффициент исключения затрат по возможной транспортировке предмета залога;

K_{пр} – коэффициент исключения прочих затрат, связанных с реализацией предмета залога;

K_p – коэффициент компенсации риска;

⁵⁵ Международный стандарт оценки (МСО 2007) шестое издание «МСО 2. Базы оценки отличные от рыночной стоимости». Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC), 2007 г.

Ксн – коэффициент снижения стоимости предмета залога к концу срока кредитования.

Исключение суммы НДС

В рамках настоящего отчета данный коэффициент равен **1,000**, так как расчеты рыночной стоимости производились без учета НДС.

Исключение затрат, связанных с реализацией предмета залога

Данная группа затрат напрямую связана с процессом реализации предмета залога и включает в себя такие затраты, как:

- вознаграждение посреднику за реализацию предмета залога;
- комиссионные, выплачиваемые оценщикам, юристам и консультантам, готовящим процесс продажи предмета залога;
- административные издержки, требуемые до завершения ликвидации задолженности.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 10-15% от рыночной стоимости предмета залога. Так для определения величины расходов на оплату услуг посредника-реализатора обычно используется ставка 7%, сложившаяся исходя из уровня исполнительского сбора в соответствии с Федеральным законом N 229-ФЗ от 02.10.2007 (ред. от 28.12.2013) «Об исполнительном производстве».

В рассматриваемом случае Исполнитель принял значение затрат, связанных с реализацией предмета залога, равным **12%** (7% оплата услуг посреднику-реализатору, 5% — оплата прочих специалистов).

Для земельных участков

Расчет коэффициента компенсации риска

Необходимость расчета данного коэффициента обусловлена тем, что банк, используя процентную ставку по кредиту, компенсирует себе часть риска. Однако, так как доходность по вложениям в тот или иной вид имущества, выступающего предметом залога выше, то разница между этими двумя показателями и будет отражать некомпенсированный риск по вложениям денежных средств.

Таким образом, исходя из принципа наихудшего сценария, необходимо рассматривать этот риск только в негативном направлении, то есть снижающим стоимость обеспечения.

Коэффициент компенсации риска рассчитывается как отношение фактора текущей стоимости для срока кредитования при доходности вложений, характерной для рынка предмета залога к фактору текущей стоимости для срока кредитования при процентной ставке по кредиту:

$$K_p = \frac{\frac{1}{(1+R)^n}}{\frac{1}{(1+i)^n}},$$

где:

R – ставка дохода, характерная для данного вида инвестиций;

i – процентная ставка (принята среднерыночному значению – **16%**);

n – срок выдачи кредита (принят среднерыночному значению – **3 годам**).

Валюта кредита – рубли.

Таблица 11.3. Расчёт ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Нежилое здание (станция)	Нежилое здание (склад)	Нежилое здание (производственные помещения)
Рыночная стоимость объекта, руб.	6 251 368	5 764 845	4 146 515
Коэффициент исключения суммы НДС	1,0000	1,0000	1,0000
Затраты на демонтаж, %	0,0%	0,0%	0,0%
Затраты на транспортировку, %	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие затраты, связанные с реализацией предмета залога, %	12,0%	12,0%	12,0%
Коэффициент компенсации риска	1,0000	1,0000	1,0000
Коэффициент снижения стоимости к концу срока кредитования	0,9688	0,9559	0,9834
Коэффициент снижения для чистой стоимости реализации	0,8525	0,8412	0,8654
Разумный срок экспозиции, мес.	6	6	6
Срок вынужденной продажи, мес.	3	3	3
Срок судебного разбирательства, мес.	6	6	6
Поправка на ликвидность	0,8351	0,8351	0,8351
Коэффициент снижения для ликвидационной стоимости	0,7120	0,7025	0,7227
Ликвидационная стоимость оцениваемых объектов без учета НДС, руб.	4 450 689	4 049 790	2 996 812
Ликвидационная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб			11 497 291

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, без учета НДС (18%) составляет:

11 497 291 (Одиннадцать миллионов четыреста девяносто семь тысяч двести девяносто один) руб.

РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №ХХХХХХХ от 23.08.2012 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №ХХХХХХХ от 23.08.2012 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество серии 77-АО №ХХХХХХХ от 23.08.2012 г.;
- копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №ХХХ-ХХХ/ХХ от 25.08.2008 г.;
- копия Акта приема-передачи Здания от 25.08.2008 г.;
- копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №ХХХ-ХХХ/ХХ от 25.08.2008 г.;
- копия Акта приема-передачи Здания от 25.08.2008 г.;
- копия Договора купли-продажи недвижимого имущества №ХХХ-ХХХ/ХХ от 03.12.2008 г.;
- копия Акта приема-передачи Здания от 03.12.2008 г.;
- копия Технического паспорта на электрокарную от 10.07.2012 г.;
- копия Технического паспорта на склад от 04.11.2012 г.;
- копия Выписки из технического паспорта ТБТИ от 10.07.2012 г.;
- копия Экспликации №ХХ ХХ ХХ ХХХХХХХ от 18.06.2012 г.;
- копия Экспликации №ХХ ХХ ХХ ХХХХХХХ от 18.06.2012 г.;
- копия Экспликации №ХХ ХХ ХХ ХХХХХХХ от 18.06.2012 г.;
- копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.;
- копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.;
- копия поэтажного плана от 18.06.2012 г.;
- копия Кадастрового паспорта на здание №ХХ ХХ ХХ ХХХХХХХ от 19.06.2012 г.;
- копия Кадастрового паспорта на здание №ХХ ХХ ХХ ХХХХХХХ от 19.06.2012 г.;
- копия Кадастрового паспорта на здание №ХХ ХХ ХХ ХХХХХХХ от 19.06.2012 г.;
- копия Договора долгосрочной аренды земельного участка №Х-ХХ-ХХХХХХХ от 10.06.2004 г.;
- копия Дополнительного соглашения №Х-ХХ-ХХХХХХХ/Х от 10.06.2005 г. к договору аренды земельного участка №Х-ХХ-ХХХХХХХ от 10.06.2004 г.;
- копия Дополнительного соглашения №Х-ХХ-ХХХХХХХ/Х от 14.06.2006 г. к договору аренды земельного участка №Х-ХХ-ХХХХХХХ от 10.06.2004 г.;
- копия Соглашения о порядке перехода прав и обязанностей от 22.04.2013 г. по Договору долгосрочной аренды земельного участка №Х-ХХ-ХХХХХХХ от 10.06.2004 г.;
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. №327 г. Москвы;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС».

Научная литература:

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

Информационно-аналитические материалы:

- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.avito.ru;
- www.realty.dmir.ru;
- www.realto.ru;
- www.cian.ru;
- www.theproperty.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №АБ-XXX/16 ОТ 21.06.2016 Г.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ №АБ-XXX/16 ОТ 21.06.2016 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 40702810000000000935 КПП 770801001 ИНН 7708706445 в ООО КБ «Международный расчетный банк» кор.сч. 30101810700000000177
----------------------	--

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

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

03.06.2013 г.

№ 1018

**Вусов
Александр Владимирович**

Паспорт 45 08 765200, выдан ОВД района Марьинский парк г. Москвы.
Дата выдачи 11.09.2006 г. Код подразделения 772-083

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.06.2013 г. за № 1018

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 30.05.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский
В.И. Лебединский

001018

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



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

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

**Выписка № 9303
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

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

ООО "Апхилл"

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

о том, что

Вусов Александр Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 03.06.2013 года за регистрационным номером № 1018

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11.02.2016г.

Дата составления выписки 11.02.2016г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

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 № 922/974842128
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:	Вусов Александр Владимирович
----------------------	-------------------------------------

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 его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	11 720,00(Одиннадцать тысяч семьсот двадцать) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/974842128 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Зыкова И. Ю.	Код 1092906

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

Страхователь

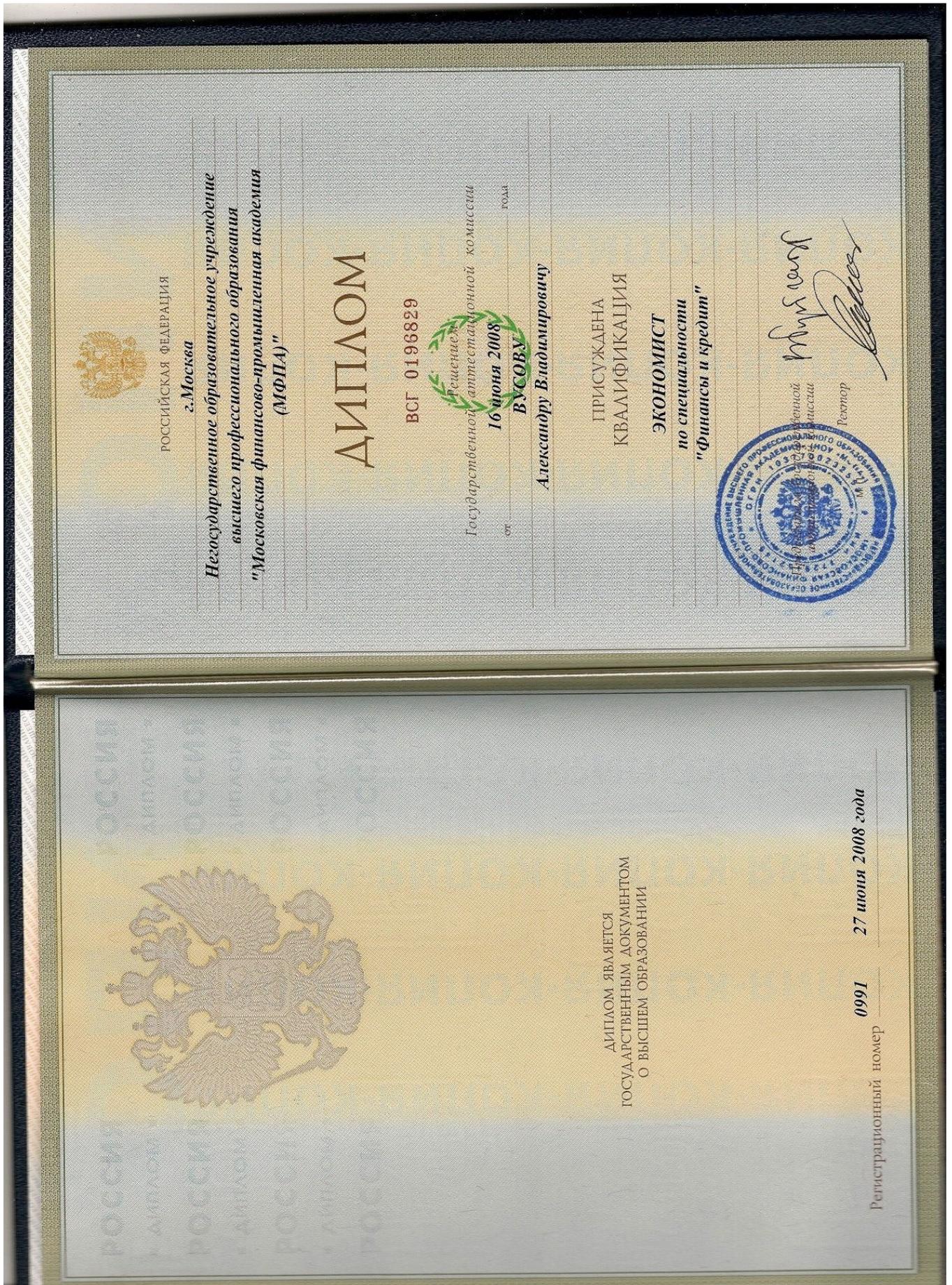
М.П.


(подпись)

Страховщик

М.П.





	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Фамилия, имя, отчество Вусов Александр Владимирович	
Дата рождения 15 января 1986 года Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году	г. Москва Негосударственное
Вступительные испытания прошел Поступил(а) в 2003 году в Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма) Завершил(а) обучение в 2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная форма)	образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет Направление/специальность Финансы и кредит Специализация Оценка собственности Курсовые работы: Создание предпринимательской фирмы, отлично Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ № ВСГ 0196829 0991 (регистрационный номер) 27 июня 2008 года (дата выдачи)
Практика: Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания", 12 недель, отлично Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	Решением Государственной аттестационной комиссии от 16 июня 2008 года присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ
Продолжение см. на обороте	Ректор  Декан  Секретарь  
Документ содержит количество листов:	Лист №1

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вусову
Александрю Владимировичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с "01" октября 2012 г. по "16" октября 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном
университете экономики и управления им. К.Г. Зудилова (наименование
образовательного учреждения (образовательного, дополнительного профессионального образования)
по программе "Счетная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

в объеме 104 часов (количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обучательная дисциплина</u>	<u>72</u>	
2. <u>Дисциплина по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговой комплексной экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)



Ректор (директор) [Signature]

Секретарь [Signature]

Город Москва (100) 2012

Регистрационный номер 5558

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ №АБ-XXX/16 ОТ 21.06.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ