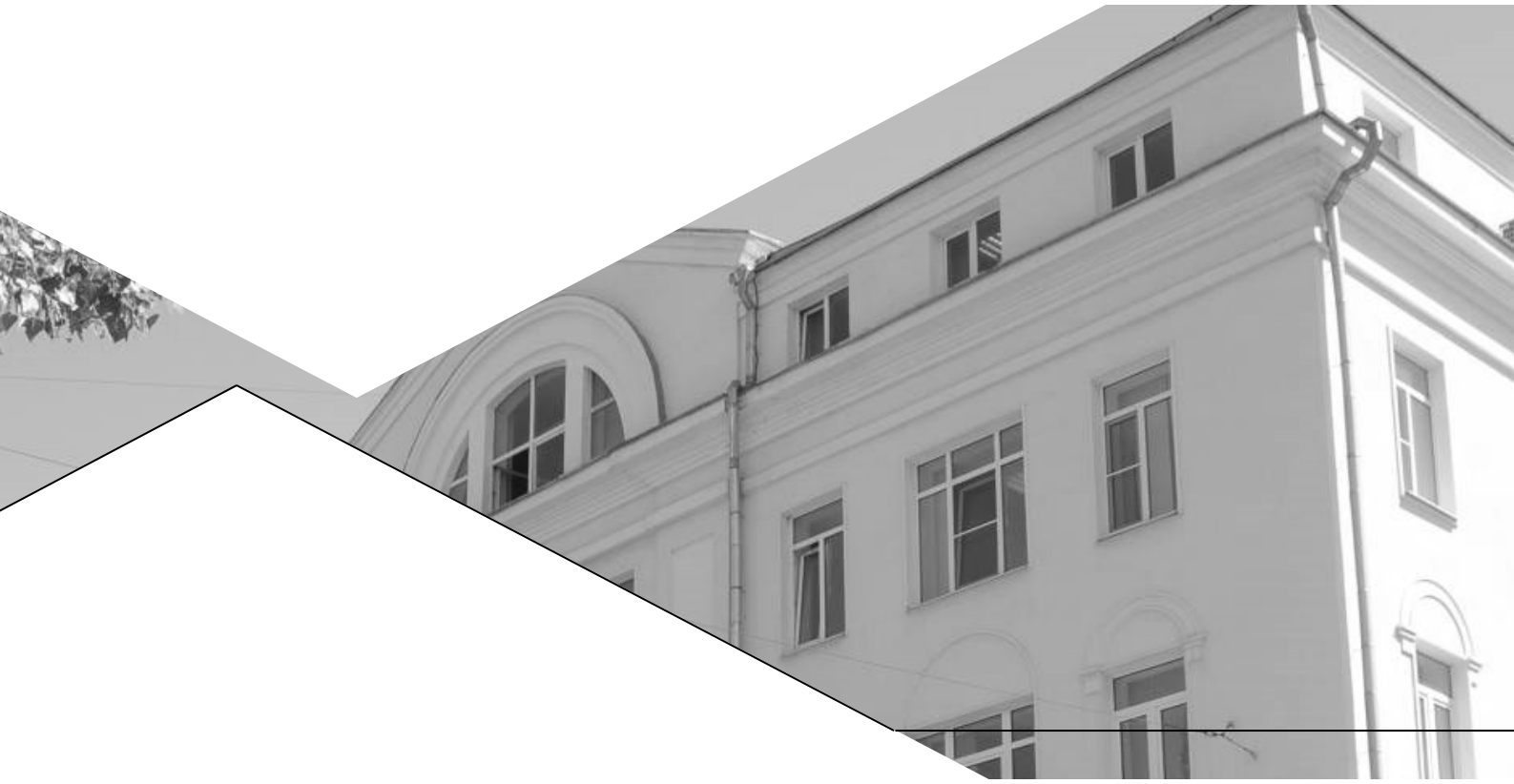
PRIME CONSULTING

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ _____



Объект оценки: нежилое здание общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. _____

Дата Отчета: _____

Дата оценки: _____

_____

В соответствии с Договором № _____ от _____ мы провели оценку рыночной стоимости объекта: нежилое здание общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. _____.

Оценка проведена по состоянию на _____

Дата составления отчета: _____

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что по состоянию на _____ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ составляет (округленно): _____ (_____), с НДС

Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Прайм консалтинг» _____ Бабаев Н.М.

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ 3
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ: 5
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
4. ВВЕДЕНИЕ 7
4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ 7
4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
4.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ 7
4.4 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 7
4.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ 8
4.6 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 9
4.7 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ 9
4.8 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 9
4.9 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 10
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 15
7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ 17
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР – ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 2019 ГОДА 19
8.2 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ, ИТОГИ I КВАРТАЛА 2019 ГОДА 23
8.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 36
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 44
9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 44
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 44
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 45
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 46
10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 47
10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 47
10.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 57
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 67
12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА 69
13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 70
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 71
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 72
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ 73
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ 75

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 78
19. ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ 81

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

ООО «Прайм консалтинг» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта оценки, а также не учитывала возможное присутствие в строительных материалах и в окружающем земельном участке токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений в этом районе.

Данный Отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.

4. Результат оценки относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

7. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

8. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки

9. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

11. Заказчик заранее обязуется освободить исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

12. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

13. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения об объекте оценки	
Объект оценки:	нежилое здание общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. _____
Имущественные права:	право собственности
Обременения:	не зарегистрировано в соответствии с выпиской из ЕГРН _____
Правоустанавливающие документы на объект оценки	выписка из ЕГРН _____, собственность _____
Правообладатель	_____
Сведения об отчете	
Основание для проведения исполнителем оценки объекта оценки:	Договор № _____ от _____ Заказчик: _____. Исполнитель: ООО «Прайм консалтинг»
Вид определяемой стоимости:	рыночная стоимость
Цель оценки:	определение рыночной стоимости
Задачи оценки:	для совершения сделки купли-продажи
Дата проведения оценки объекта оценки:	_____
Дата составления отчета:	
Срок проведения оценки:	
Порядковый номер отчета:	_____
Результаты расчетов	
Результаты примененных подходов к оценке, с НДС:	Сравнительный подход: Доходный подход Затратный подход не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС, округленно	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается

4. ВВЕДЕНИЕ

4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.
Термин «Рыночная стоимость», используемый нами в этом отчете, определяется следующим образом:
Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
Одна сторона 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 посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Понятие рыночной стоимости приведено в статье №3 действующего закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ».

4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки – договор № _____от _____ Заказчик: _____. Исполнитель: ООО «Прайм консалтинг».
а) объект оценки – нежилое здание общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. _____;
б) состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей – нежилое здание общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. _____;
в) имущественные права на объект оценки – право собственности;
г) цель оценки – определение рыночной стоимости;
д) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – для совершения сделки купли-продажи. Отчет не может быть использован для других целей;
е) вид стоимости – рыночная стоимость;
ж) дата оценки – _____;
з) срок проведения оценки – с _____ по _____;
и) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:
От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
Иные допущения и ограничительные условия представлены в главе 2 настоящего отчета: «Допущения и ограничительные условия», стр. 5.
к) права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: объект оценивается на уровне права собственности.
л) характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики: Документы на объект оценки представлены в Приложении №5 к отчету об оценке.

4.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик:	
Реквизиты Заказчика:	

4.4 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	**Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг»**
Исполнитель:	ООО «Прайм консалтинг» ОГРН 1107746970022, выдан 29.11.2010 года

Юридический адрес исполнителя:	117418, город Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2
Местонахождение исполнителя:	117418, город Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2
Контактные телефоны исполнителя:	т+ 7 (495) 109-24-34
Сайт исполнителя в сети Интернет	www.ocenka-stoimosti.ru
Банковские реквизиты исполнителя:	ИНН 7702747501 КПП 772701001 Р/с № 40702810200080001330 «СДМ Банк» (ПАО) в г. Москва БИК 044525685 Кор/с № 30101810845250000685
Сведения о страховом полисе:	ответственность компании ООО «Прайм консалтинг» застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, страховой полис № L26-38570 от 07.08.2018, выдан ЗАСО «ЭРГО Русь» со сроком действия с 09 августа 2018 года по 08 августа 2019 года, включительно
Сведения, подтверждающие наличие в штате оценочной компании не менее чем двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено (в соответствии с № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 15.1.)	1. Бабаев Никита Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Номер в реестре СРО № 0125 2. Голдыш Фёдор Андреевич Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Номер в реестре СРО № 1558
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Прайм консалтинг» не допускает вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в свою деятельность или в деятельность оценщиков, заключивших с ООО «Прайм консалтинг» трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. ООО «Прайм консалтинг» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика, а также является независимым в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер установленного Договором денежного вознаграждения ООО «Прайм консалтинг» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Размер оплаты оценщикам, заключившим с ООО «Прайм консалтинг» трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Ф.И.О	**Бабаев Никита Михайлович**
Информация о членстве в СРО:	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Номер в реестре СРО № 0125
Сведения о страховом полисе:	гражданская ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, страховой полис № 07305/776/00001/19, выдан ОАО «АльфаСтрахование» со сроком действия с 14 февраля 2019 года по 13 февраля 2020 года, включительно
Документ, подтверждающий образование Оценщика в области	НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)», «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», Диплом ПП № 984364,

оценочной деятельности:	29.04.2008г., Рег. № 0237
Сведения о квалификационном аттестате, подтверждающем сдачу квалификационного экзамена:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004504-1 от 13.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» сроком действия до 13.03.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	13 лет
Местонахождение оценщика:	117418, город Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2
Почтовый адрес оценщика:	117418, город Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2, ООО «Прайм консалтинг»
Телефон оценщика	т. + 7 (495) 109-24-34
Адрес электронной почты оценщика	babaev@prime-co.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Бабаев Никита Михайлович – проведение оценки объекта оценки. Иные специалисты и организации к оценке не привлекались.

4.6 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего описания объекта, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и делается заключение о варианте наиболее эффективного использования.
Второй этап оценки – определение величины рыночной стоимости объекта. При определении величины рыночной стоимости объекта обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход.
- затратный подход.

Заключительной частью второго этапа процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью методов в рамках указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

4.7 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- беседа с собственником или его представителем;
- исследование рынка продажи и аренды аналогичных объектов в регионе местоположения оцениваемого объекта;
- отбор информации;
- анализ наиболее эффективного использования;
- использование основных подходов оценки для определения величины рыночной стоимости оцениваемого объекта;
- составление отчета об оценке.

4.8 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.
Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными

саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке). Отчет содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

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

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. («Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» N 297).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях). («Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» N 297).

4.9 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка производилась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3 утвержденные приказами Минэкономразвития №№ 297, 298, 299; ФСО Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный приказом Минэкономразвития №611 и стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Указанные стандарты ФСО №№ 1, 2, 3, 7 являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности согласно законодательству об оценочной деятельности, действующему на территории Российской Федерации. Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению для всех оценщиков, состоящих в данной саморегулируемой организации.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое здание общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. _____. Фотографии и карта месторасположения оцениваемого объекта приведены в Приложениях №1 и №2 к данному отчету.

Описание произведено после визуального осмотра. Количественные и качественные характеристики указаны с использованием предоставленной документации, а также по данным Заказчика.

Осмотр объекта оценки проводился оценщиком _____.

ОПИСАНИЕ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

Город / Район	г. Москва/ ЦАО / _____
Местоположение	
Адрес	

Описание земельного участка, занимаемого объектом оценки

Адресные ориентиры	
Общая площадь, соток	
Категория земель	
Разрешенное использование	
Имущественные права на участок	
Правоустанавливающие документы на участок:	
Кадастровый номер	
Кадастровая стоимость земельного участка на дату составления отчета, руб.	
Форма/ рельеф участка	
Коммуникации	
Износ и устаревания	
Текущее использование	
Постройки на участке	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к земельному участку, существенно влияющие на его стоимость	

Описание технических и конструктивных характеристик объекта оценки

Год постройки	
Тип здания	
Физический износ	
Функциональное устаревание	
Внешний (экономический) износ	
Материал стен	
Группа капитальности	
Класс КС	
Тип объекта	
Этаж расположения	
Общая площадь, кв.м.	
Наличие организованной парковки	
Состояние помещений объекта	
Коммуникации	
Соответствие планировки поэтажному плану органов технической инвентаризации	

Класс объекта	
Текущее использование	
Кадастровый номер	
Кадастровая стоимость	
Балансовая стоимость	
Обременения	

Определение износа здания

Физический износ

Для определения физического износа здания оценщик использовал «Методику определения хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., и «Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (СП 13-102-2003).

Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г		**Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (СП 13-102-2003)**	
Состояние (Физический износ, %)	**Описание**	**Состояние**	**Описание**
Хорошее (0%-20%)	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.	Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности
Удовлетворительное (21%-40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.	Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается
Неудовлетворительное (41%-60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.	Ограниченно способное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации
Ветхое (61%-80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.	Недопустимое	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)

Негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)

Здание находится в удовлетворительном состоянии.

Физический износ здания определен исходя из среднего значения и составляет 30%.

Функциональное (моральное) устаревание

Понятие функционального устаревания определяется как: "Снижение функциональной эффективности".

Этот вид устаревания отражает снижение стоимости в результате таких факторов, как сверхдостаточность, непривлекательный вид, плохая планировка и дизайн.

Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших элементов выгодна, или не превышает величину прибавляемой (дополнительной) полезности и/или стоимости; определяется через капитализацию потерь вследствие износа. В противном случае устаревание считается неустранимым.

В нашем случае функциональное устаревание равно 0%.

Устаревание внешнего воздействия

Устаревание внешнего воздействия определяется как: снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости. Устаревание внешнего воздействия может быть вызвано рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположения объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка. Устаревание внешнего воздействия является неустранимым и может быть измерено капитализированной величиной потери ренты.

Износ внешнего воздействия составляет 0%.

Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

С учетом местоположения, характеристик здания, отделки помещений, наличия инфраструктуры и прочих факторов Оценщик считает, что оцениваемый объект может быть отнесен к офисным зданиям класса «В» (классификация приведена в Приложении 4 к данному Отчету).

Для подтверждения данного вывода Оценщик проанализировал объект оценки в соответствии с краткой классификацией офисной недвижимости, разработанной сертифицированным специалистом РОО по оценке недвижимости, признанным европейским оценщиком TEGoVA Вольновой В.А. (источник информации: журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №8 (83), 2008 г.).

№ п/п	Характеристика	Классы								Кол-во баллов объекта оценки
		A		B		C		D		
1	Местоположение	Центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; расположенные на основных магистралях и площадях	*5*	Районы средней удаленности; расположенные на некоторой удаленности от транспортных артерий	*4*	Удаленные районы; окраина	*3*	В глубине территории промышленного предприятия и на первых этажах жилых домов	*2*	**5**
2	Состояние	Срок эксплуатации до 10 лет, высококачественная отделка – в отличном состоянии	*5*	Срок эксплуатации 11–20 лет, высококачественная отделка – в отличном или хорошем состоянии	*4*	Срок эксплуатации более 20 лет, Стандартный ремонт, отделка – в отличном или хорошем	*3*	Отделка любого качества в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	*2*	**3**

№ п/п	Характеристика	Классы								Кол-во баллов объекта оценки
		A		B		C		D		
						состоянии				
3	Конструктивно-планировочные решения	Строительство по новым проектам; вспомогательная площадь не более 10 процентов	*5*	Современная планировка; вспомогательная площадь не более 30 процентов	*4*	Устаревшие офисные или реконструированные здания административного назначения; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	*3*	Изначально помещения иного назначения; размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	*2*	**4**
4	Парковка	Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	*5*	Организованная парковка с достаточным количеством мест	*4*	Неорганизованная парковка с недостаточным количеством мест	*3*	Отсутствие парковки	*2*	**4**
5	Инфраструктура	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи; наличие телекоммуникаций, конференц-залов, средств бытового обслуживания, питания и отдыха	*5*	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	*4*	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при отсутствии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	*3*	Отсутствие инфраструктуры	*2*	**4**
Интервал класса		*24-25*		*18-23*		*14-17*		*10-13*		**20**

Таким образом, объект оценки представляет собой офисное здание класса «В».

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

- Правоустанавливающие документы: _____.;
- Документы БТИ: выписка из технического паспорта БТИ на здание, поэтажный план, экспликация.

Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

- Макроэкономический анализ. Источник – интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru
- Анализ рынка объекта оценки, расчетная часть Отчета. Источник – база данных - Realto.ru, информационные вестники: журналы «Недвижимость и цены», интернет-сайты профессиональных операторов рынка недвижимости.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ использования земельного участка как свободного от застройки

Использование земельного участка (категория земель – земли населенных пунктов) для эксплуатации здания с целью размещения офисного здания (разрешенное использование – для эксплуатации прочих административно-управленческих учреждений и общественных организаций), является юридически законным, физически возможным и экономически оправданным. Использование объекта в другом качестве юридически не возможно, или требует перевода земельного участка в другую категорию.

Вывод: Таким образом, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка.

Анализ использования объекта недвижимости с имеющимися улучшениями

Юридическая правомочность

С юридической точки зрения, оцениваемый объект (нежилое здание) может быть использован по административному, торговому или производственно-складскому назначению.

Физическая возможность

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание, и может быть использован по

административному, торговому или производственно-складскому назначению.

Экономическая приемлемость

С точки зрения конструктивных и планировочных характеристик помещения (высота потолков, кабинетная планировка), целесообразно использовать объект для предоставления коммерческих услуг. Использование по производственно-складскому назначению не целесообразно ввиду того, что производственно-складские здания продаются на рынке недвижимости по более низкой стоимости относительно офисных и торговых зданий в регионе местоположения объекта оценки.

Использование помещений в качестве торговых не целесообразно, т.к. оцениваемое здание имеет кабинетную планировку, нет интенсивных пешеходных и транспортных потоков вдоль фасада здания.

Поэтому наилучшим использованием объекта является использование в качестве офисного здания.

Вывод: *Таким образом, использование объекта в качестве офисного ОСЗ является наиболее эффективным. Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.*

7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в районе _____ Центрального административного округа.

Центральный административный округ

Центра́льный администрати́вный о́круг — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Центральный административный округ поделен на 10 районов: Басманный, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Арбат, Замоскворечье, Хамовники, Якиманка, Таганский и Тверской. Центральный округ находится на 11 месте по площади и занимает 66 квадратных километров. На территории округа проживает около 770 тысяч человек. Средняя плотность населения ЦАО - около 11 700 человек на квадратный километр.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Население

Численность населения						
2002	2009	2010	2012	2013	2014	2015
701 353	694 941	741 967	748 032	752 310	757 137	760 690
2016	2017	2018				
768 280	769 630	775 881				

Район «Хамовники»

Хамо́вники — район города Москвы, расположенный в Центральном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Расположен в излучине Москвы-реки.

Слово «хамовники» — от слова «хам», которое с XIV века обозначало льняное полотно (например, просили продать «хаму три локти»).

Когда-то на территории нынешних Хамовников была большая Хамовная слобода, где жили ткачи. Их прозвали «хамовниками». Первоначально, в 20-е годы XVII века, когда вырос спрос на русский лён, в слободе жили мастера, переселённые из Твери. Они были у царя Михаила Фёдоровича на особом положении, облагались невысокими налогами, освобождались от некоторых повинностей и не имели права жить где-либо, кроме своей слободы.

В память о ткачах ныне сохранились палаты Хамовного двора, что находятся на улице Льва Толстого, дом № 10, строение № 2.

В пределах современного муниципального района расположены: Государственный музей изобразительных искусств им. А.С. Пушкина, Государственный музей А.С. Пушкина (литературный), выставочные залы Российской академии художеств, Музей Москвы (в комплексе «Провиантские склады (Москва)/Провиантские магазины»), Государственный музей Л.Н. Толстого, Мемориальный музей-усадьба Л.Н. Толстого «Хамовники», Дом-музей А.И. Герцена, выставочный зал Федеральных архивов, Музей спорта в Лужниках, музей «Дом Бурганова», Галерея искусств Зураба Церетели и другие музеи, галереи и выставочные залы.

Основа дорожной сети района — Комсомольский проспект, к юго-западу переходящий в проспект Вернадского и вливающийся в Ленинский проспект, который после МКАД переходит в Киевское шоссе. Эта магистраль ведёт, в частности, к аэропорту «Внуково» и в Новую Москву. При движении в центр

переходит в улицу Остоженка, затем в Волхонку, и выходит на «Кремлёвское кольцо». Остоженку и Комсомольский проспект пересекают три кольцевые магистрали: Бульварное, Садовое и Третье Транспортное кольца. Параллельно проспекту проходят улицы районного значения: Пречистенская и Фрунзенская набережные; Ростовская, Саввинская, Новодевичья набережные; Пречистенка, Большая Пироговская улица и Лужнецкий проезд. От Большой Пироговской ответвляется улица Еланского, переходящая в Плющиху, которая идёт напрямую до Смоленской улицы. В юго-западной части района, параллельно Лужнецкой эстакаде Третьего кольца проходит Хамовнический Вал — крупная районная улица, соединяющая все четыре радиальные дороги. На территории олимпийского комплекса «Лужники» располагаются Лужнецкая набережная, улица Лужники, аллея Славы (физическое продолжение Лужнецкого проезда), частично закрытые для проезда личного транспорта.

Параллельно оси территории района, вдоль Остоженки и Комсомольского проспекта, проходит участок Сокольнической линии от «Кропоткинской» до «Воробьёвых гор». На станции «Парк культуры» — пересадка на Кольцевую линию.

Между Лужнецкой эстакадой и Хамовническим Валом — линия Московского центрального кольца и станция Лужники. С неё осуществляется наземная бесплатная пересадка на «Спортивную».

Для окрестностей Плющихи и Саввинской набережной ближайшими являются станции Киевская и Смоленская.

Источник: https://ru.wikipedia.org/

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР – ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 2019 ГОДА

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

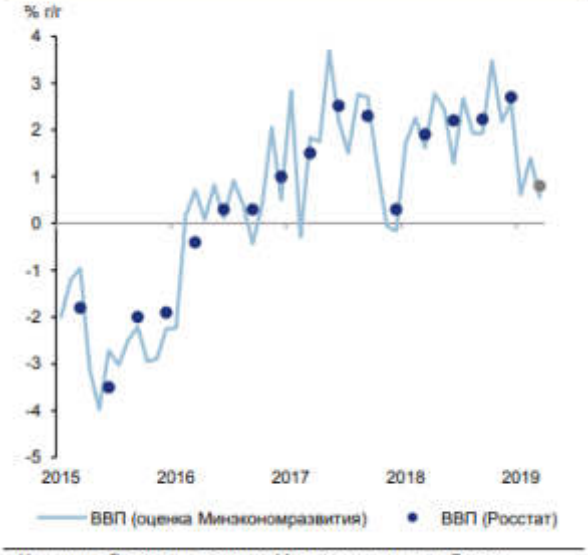
В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody’s суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

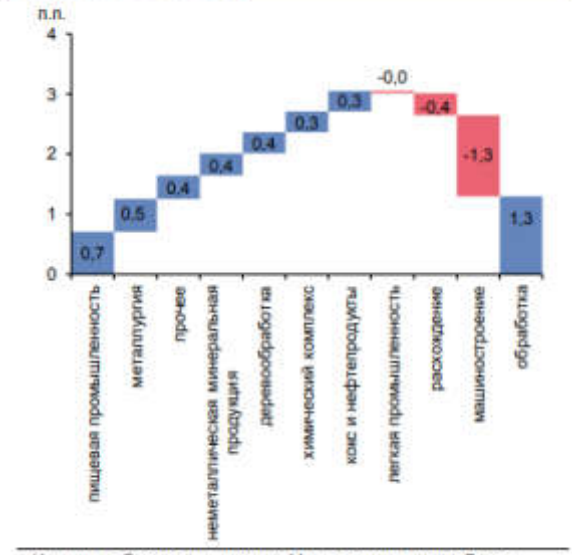
По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г1 в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Рис. 1. Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
1кв19 – оценка Минэкономразвития России.

Рис. 2. Большинство обрабатывающих отраслей в 1кв19 показали рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	янв.19	2018	4кв18	2017
ВВП	**0,8***	**0,6***	**1,4***	**0,6***	**2,3**	**2,7**	**1,6**
Сельское хозяйство	**1,1**	**1,5**	**1,0**	**0,7**	**-0,6**	**4,1**	**3,1**
Строительство	**0,2**	**0,2**	**0,3**	**0,1**	**5,3**	**4,1**	**-1,2**
Розничная торговля	**1,8**	**1,6**	**2,0**	**1,9**	**2,8**	**2,8**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**2,1**	**1,9**	**1,9**	**2,4**	**2,8**	**2,3**	**5,6**
Промышленное производство	**2,1**	**1,2**	**4,1**	**1,1**	**2,9**	**2,7**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	**4,7**	**4,3**	**5,1**	**4,8**	**4,1**	**7,2**	**2,1**
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	**1,3**	**0,3**	**4,6**	**-1,0**	**2,6**	**0,9**	**2,5**
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-1,5**	**-4,8**	**-1,1**	**1,3**	**1,6**	**1,2**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**0,9**	**3,7**	**1,8**	**-2,8**	**2,0**	**5,2**	**-2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
** Оценка Минэкономразвития России.*

В 1кв19 наблюдалось временное охлаждение потребительского спроса на товары и услуги, обусловленное адаптацией к повышению базовой ставки НДС с 1 января 2019 года.

После роста на 2,8 % г/г 2 в 4кв18 (как и в целом за 2018 год) в течение первых трех месяцев текущего года темп роста оборота розничной торговли находился в диапазоне от 1,6 % до 2,0 % в годовом выражении, а в целом по итогам 1кв19 составил 1,8 % г/г. При этом спрос на непродовольственные товары в 1кв19 замедлился в большей степени, чем на продовольственные. В частности, рост продаж легковых автомобилей в 1кв19 снизился на 0,3 % г/г после роста на 7,9 % г/г в 4кв18 и на 12,8 % в целом

за 2018 год. Рост объема платных услуг населению также оказался ниже, чем в 4кв18 (1,0 % г/г против 1,9 % г/г).

В то же время по ряду показателей потребительского спроса в 1кв19 сохранялась устойчивая положительная динамика. Так, темп роста оборота общественного питания продолжает ускоряться и по итогам 1кв19 достиг максимального с начала 2013 г. уровня (5,8% г/г). Рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования за январь–март сохранился практически на уровне предыдущего квартала (6,5 % г/г, по данным РЖД). Продолжился динамичный рост авиаперевозок, как на внутренних, так и на международных направлениях.

В 1кв19 годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года.

Реальные заработные платы в январе выросли на 1,1 % г/г, а в феврале 2019 г. и, по предварительной оценке Росстата, в марте продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе, как и ожидалось, начал в целом соответствовать динамике заработных плат в прочих видах деятельности.

Рис. 13. Рост заработных плат в 1кв19 ожидаемо замедлился…

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Март 2019 г. – оценка Росстата.

Рис. 14. …на фоне нормализации динамики в социальном секторе

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте обновил исторический минимум – 4,6 % SA от рабочей силы в 1кв19.

В начале 2019 г. сохранялась тенденция к росту кредитных и депозитных ставок в ключевых сегментах банковского рынка.

После декабрьского повышения ключевой ставки Банком России в январе–феврале 2019 г. ставки по вкладам населения продолжили рост, который был более выражен в краткосрочном сегменте рынка. Средневзвешенные ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года в феврале достигли 6,15 % годовых (+0,53 п.п. к декабрю 2019 года), а ставки на срок более 1 года превысили уровень 7 % впервые с начала 2017 года (увеличение к декабрю 2019 года составило 0,19 п.п.).

Долгосрочные ставки по кредитам населению и нефинансовым организациям также демонстрировали тенденцию к росту (+0,6–0,7 п.п. в феврале по отношению к декабрю прошлого года). В частности, продолжился рост ставок на ипотечном рынке. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в марте достигла 10,41 % по сравнению с 9,66 % в декабре. В то же время процентные ставки по краткосрочным розничным кредитам продолжили снижение и в феврале обновили исторический минимум (15,54 % годовых).

Источники информации:

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7

О социально-экономическом положении в г. Москва на 1 февраля 2019 года

Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2019 года составила 12630,3 тыс. человек.

Численность родившихся в январе-декабре 2018 года составила 132 543 человек. (Справочно: январь - декабрь 2017 года – 133 889 человек).

Миграционный прирост в январе-декабре 2018 года – 98 763 человек. (Справочно: январь-декабрь 2017 года миграционный прирост – 111 020 человек).

Численность рабочей силы в ноябре 2018 - январе 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7243,3 тыс. человек, в их числе 7152,9 тыс. человек, или 98,8% экономически активного населения были заняты в экономике и 90,4 тыс. чел. (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение января 2019 года признано безработными 4,2 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,4 тыс., или на 10%).

К концу января 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 36,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 28,3 тыс. человек имели статус безработного.

На конец января 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в январе 2019 года составил 97,9% к январю 2018 года.

Индекс потребительских цен в январе 2019 года составил – 101,0%. На продукты питания индекс составил – 101,5%, на непродовольственные товары - 100,7%, на услуги – 101,0%.

В январе 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социальнотрудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 22 565 руб. 92коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 3-й квартал 2018 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 04 декабря 2018 г. № 1465-ПП, составила – 16 260 рубля, для трудоспособного населения – 18 580 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2018 г. – 18 781 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за декабрь 2018 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 113988 рублей и увеличилась по сравнению с декабрем 2017 года на 8,0%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2018 года составила 103,6% к уровню декабря 2017 года.

За январь-ноябрь 2018 года количество убыточных организаций составило 1 538 или 27,1% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 632394,9 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 декабря 2018 года составила 18358,9 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1537,9 млрд. рублей или 8,4% (на 1 декабря 2017 года – 7,1%, на 1 ноября 2018 года – 8,8%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец ноября 2018 года составила 24 989 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 33,.5 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 декабря 2017 года – 0,1%, на 1 ноября 2018 года – 0,2%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2018 года составила 17649,3 млрд. рублей, из неё просроченная – 893,8 млрд. рублей или 5,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 декабря 2017 года – 5,2%, на 1 ноября 2018 года – 5,0%).

Источник информации:

http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01feb2019.pdf

8.2 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ, ИТОГИ I КВАРТАЛА 2019 ГОДА

Основные тенденции

«Первый квартал 2019 года в офисном сегменте прошел довольно спокойно и прогнозируемо. Как и в 2018 году, основным драйвером изменения всех рыночных показателей было соотношение ввода в эксплуатацию и чистого поглощения – низкие объемы ввода при стабильном спросе задавали темпы снижения вакансии и роста ставок. С точки зрения спроса заметную роль в I квартале сыграли банки и финансовые организации, а компании TMT-сектора снова подтвердили свою активность в части роста и нового поглощения. В целом, можно сказать, что рынок полностью стабилизировался в плане своих тенденций, которые вряд ли в ближайшей перспективе продемонстрируют какие-либо изменения.

Основные показатели. Динамика*

		1 кв. 2019	4 кв. 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 415	16 388
в том числе:	Класс А	4 226	4 226
	Класс В	12 189	12 162
Введено в эксплуатацию в I квартале 2019 г., тыс. м²		27,5 ▼	37**
в том числе:	Класс А	–	–
	Класс В	27,5 ▼	37
Объем чистого поглощения в I квартале 2019 г., тыс. м²		180 ▲	174**
Доля свободных площадей, %	Класс А	11,5 ▼	12,5
	Класс В	8,7 ▼	9,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	25 415 ▲	25 204
	Класс В	15 682 ▲	14 867
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год	Класс А	6 800 ▶	6 800
	Класс В	4 580 ▶	4 580

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2018 г.
** Значение по итогам I квартала 2018
*** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

Источник информации: www.knightfrank.com

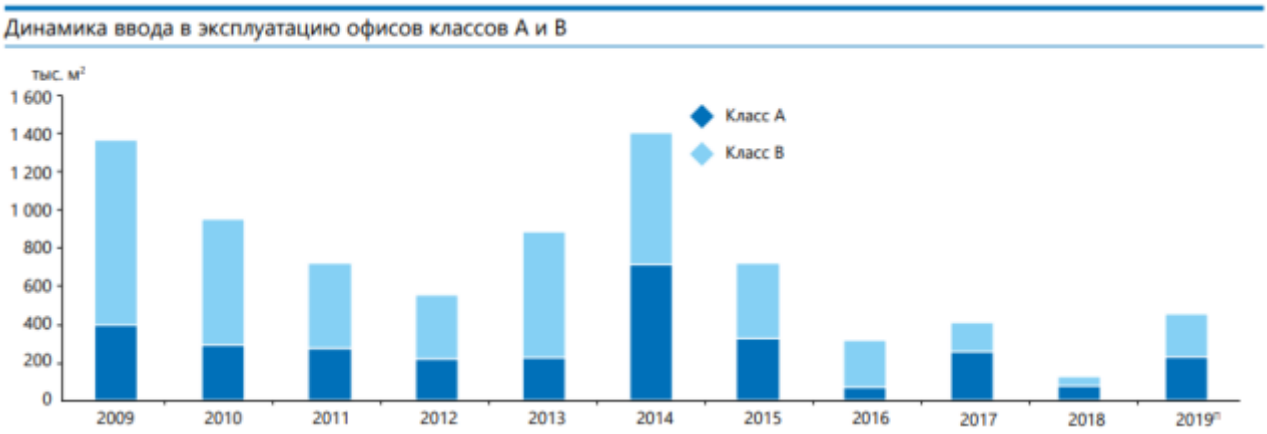
Предложение

По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн м2, из которых 25,7% соответствует офисам класса А и 74,3% – класса В.

В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. м2 качественных офисных площадей, что на 25% ниже аналогичного показателя в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2019 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на снижение объемов нового строительства в I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в целом в течение года заявлено и запланировано к вводу 450 тыс. м2 качественных офисных площадей, что более чем в 3,5 превышает показатель 2018 г.

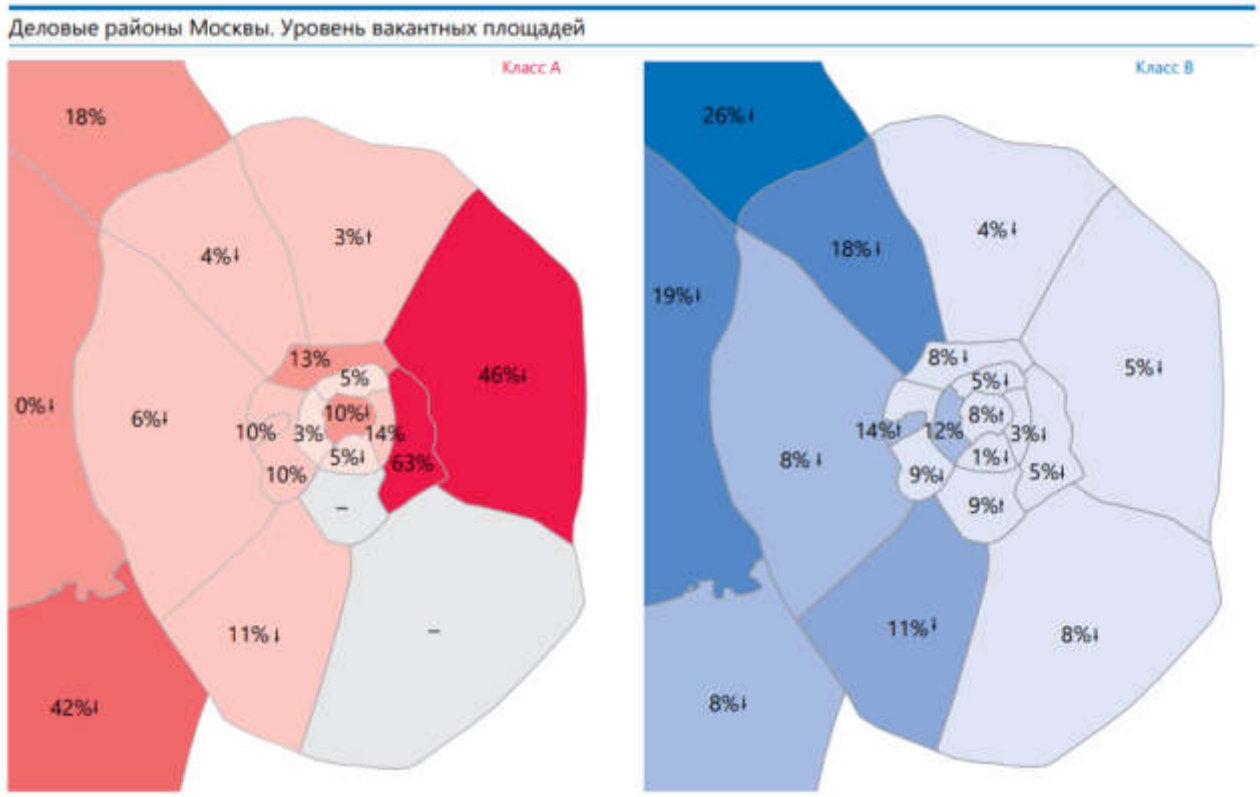
В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется, в том числе, уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. м2 , доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2018 года снизилась на 1 п. п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,5%, или 486 тыс. м2.

В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. – до 8,7%, или 1 060 тыс. м2 в абсолютных значениях.



Источник информации: www.knightfrank.com

Совокупный объем свободных площадей в офисах классов А и В составляет 1,54 млн м². До конца 2019 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В. При этом, благодаря заявленному к вводу объему новых качественных объектов, не ожидается значительных сокращений доли вакантных площадей по сравнению с 2018 г., когда этот показатель за год сократился в офисах класса А – на 4,6 п. п., в офисах класса В – почти на 2 п. п.



Источник информации: www.knightfrank.com

В I квартале 2019 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах произошло следующим образом:

- В том числе благодаря уходу с рынка крупных офисных блоков в БЦ «Seven One» (4 тыс. м2) и БЦ «Квадрум» (13 тыс. м2) на 4 п. п. сократилась доля вакантных площадей в офисах класса В районе ТТК-МКАД Север, составив по итогам I квартала 2019 г. 8,9%, или 27 тыс. м2.
- На западе между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ «Верейская Плаза III», БЦ «Дорохов», БЦ «Гранд Сетунь» доля вакантных площадей в офисах класса В снизилась на 3 п. п. и составила 12,8%, или 80,8 тыс. м2.

Спрос

В I квартале 2019 г. сохранился высокий темп поглощения офисных площадей в Москве, отмеченный в течение 2018 г.

По его итогам объем чистого поглощения составил 180 тыс. м2, что в целом соответствует аналогичному показателю в I квартале 2018 г., равному 174 тыс. м2.

Так как текущее состояние рынка качественной офисной недвижимости можно в целом охарактеризовать как стабильное, то показатели I квартала 2019 года в целом соответствуют показателям 2018 г., а в частности – показателям I квартала 2018 г. Например, доля сделок по новой аренде в общем объеме сделок составила 68%, что практически равно аналогичному показателю за I квартал 2018 г. – 66%.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

Источник информации: www.knightfrank.com

В отличие от последних 2–3 лет, когда компании, имеющие государственное участие, были среди основных арендаторов офисных площадей, в I квартале 2019 г. компании данного профиля не отличались активностью на рынке: менее 1% от всего объема сделок. Лидером являются компании из финансового и банковского сектора, чья доля в общем объеме сделок по итогам I квартала составила 26%. Значительное влияние на данное лидерство оказала крупнейшая сделка по итогам первых трех месяцев 2019 г. – аренда «Росбанком» 15,5 тыс. м2 в БЦ «ОКО II». По-прежнему активны на рынке компании из сектора Технологии/Медиа/Телекоммуникации, чья доля составила 21%.

В I квартале 2019 г. выросла по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. доля сделок по новой аренде в районе МКАД.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания

Однако I квартал исторически является менее активным по сравнению с другими в течение года, т. е. количество сделок в данный период меньше. Поэтому из-за ограниченной выборки делать вывод о росте спроса на офисные центры за пределами МКАД нельзя. Районом, который по-прежнему пользуется наибольшим спросом среди арендаторов, является район вблизи ТТК: по итогам I квартала 2019 г. здесь заключено почти 50% всех сделок новой аренды.

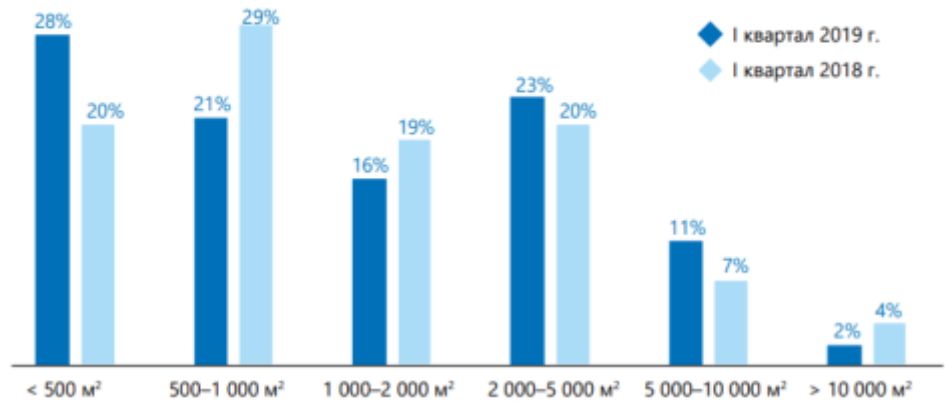
Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

Источник информации: www.knightfrank.com

В I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. незначительно вырос спрос на офисные блоки площадью более 5 000 м2. Так, если годом ранее доля сделок аренды офисных блоков такой площади составляла 11%, то сейчас она выросла до 13%. Данные цифры частично подтверждают отмечаемую аналитиками Knight Frank тенденцию на консолидацию многими крупными компаниями своих офисных площадей. Спрос на офисные блоки площадью менее 1 000 м2 (49% от всего объема сделок) и площадью 1 000 – 5 000 м2 (39% от всего объема сделок) в целом не изменился по сравнению с I кварталом 2018 г., что также говорит о стабильности рынка.

В I квартале 2019 г. на 23% по сравнению с I кварталом 2018 г. снизился средний размер сделки.

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник информации: www.knightfrank.com

Коммерческие условия

В I квартале 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В продолжили свой рост, который наблюдается с конца 2017 г. По итогам I квартала 2019 г. запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды в офисах класса А выросли по сравнению с концом 2018 г. на 1% и составили 25 415 тыс. руб./м2/год.

В отличие от офисов класса А, где небольшой рост произошел в основном за счет ухода с рынка менее дорогих офисных блоков, в офисах класса В многие собственники также, как это сделали собственники офисов класса А в 2018 г., повысили запрашиваемые ставки аренды в своих объектах. С начала года рост

составил 5,5%, и по итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В в Москве достигла значения 15 682 руб./м2/год.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях

Источник информации: www.knightfrank.com

**указаны ставки triple net*

В I квартале 2019 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды произошли в следующих деловых районах Москвы:

- Благодаря повышению цен в БЦ iCUBE и появлению дорогих блоков в БЦ «Принципал Плаза» на юго-западе между ТТК и МКАД ставка выросла на 12% и составляет 16,3 тыс. руб./м2/год.
- В Белорусском деловом районе несколько деловых центров повысили ставки аренды («Большевик», White Stone, «ВТБ Арена Парк»), в результате чего средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в данном районе выросла на 6% – до 29 тыс. руб./м2/год.
- На востоке ТТК, благодаря повышению ставок аренды в БЦ «Демидов Двор», появлению более дорогих по сравнению с окружением офисных блоков в БЦ «Туполев Плаза I», средневзвешенная ставка аренды на офисы класса В выросла на 17% и составляет 19,8 тыс. руб./м2/год.
- На 16% выросли ставки на западе ТТК благодаря увеличению ставок в БЦ «Грузинка 30», появлению новых более дорогих блоков в БЦ «Звенигородский». По итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная ставка аренды в данном районе составляет 25,5 тыс. руб./м2/год.

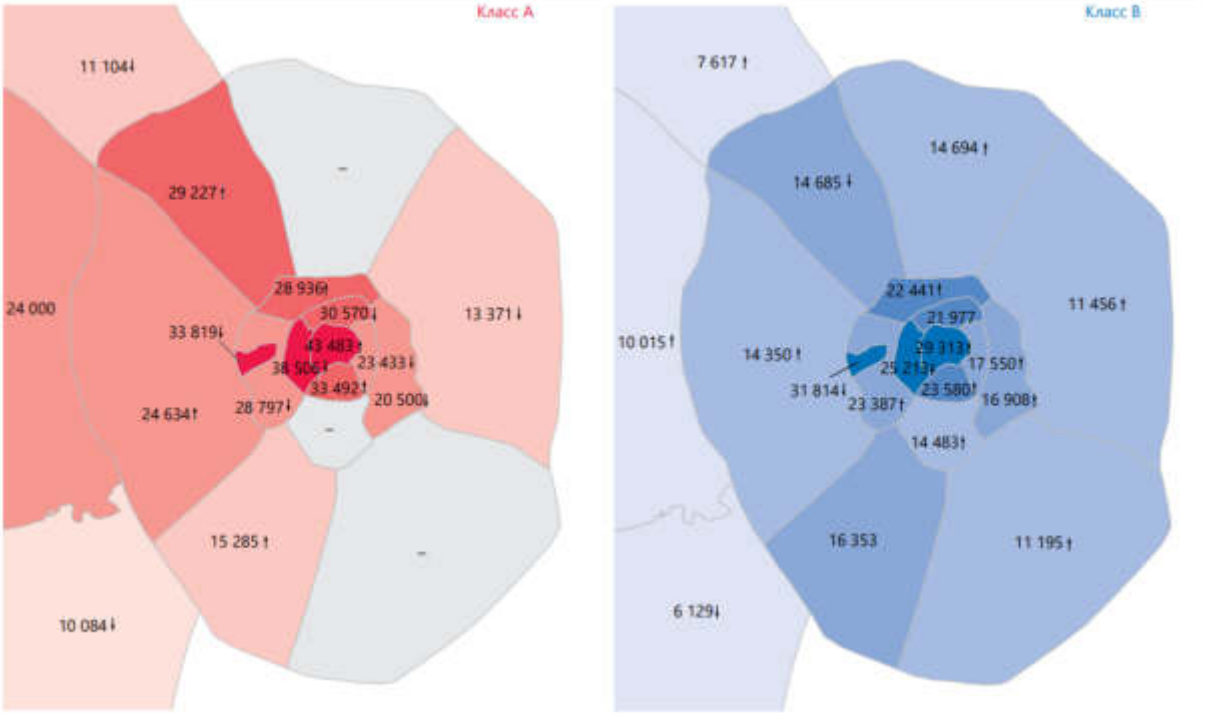
Прочие коммерческие условия в договорах и в переговорных процессах в I квартале 2019 г. не претерпели изменений по сравнению с 2018 г. Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

При проведении переговоров собственники весьма существенно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра.

Сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только с крупными и/или уникальными для конкретного бизнес-центра клиентами.

Собственники офисных площадей стараются избегать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник информации: www.knightfrank.com

**указаны ставки triple net*

Рынок продаж офисных помещений

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м²	Класс В , руб./м²	Особняк , руб./м²	ПСН** , руб./м²
Бульварное кольцо	–	375 000	354 519	405 881
Садовое кольцо	265 909	187 214	302 822	682 199
ТТК	282 542	131 355	193 240	241 312
ТТК-МКАД	213 340	117 551	186 467	171 593
За МКАД	208 843	111 587	–	96 406
Итого	**252 248**	**128 555**	**265 468**	**210 127**

* Без учета НДС (20%). Цена рассчитана для объектов, введённых в эксплуатацию.

** Помещения свободного назначения

Источник информации: www.knightfrank.com

Ставки капитализации

Источник информации: www.knightfrank.com

Прогноз

В 2019 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. м2.

В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса. Ключевыми объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 г., являются БЦ «Искра-Парк» (GLA – 56 тыс. м2), БЦ «Верейская Плаза IV» (GLA – 50 тыс. м2), БЦ «Академик» (GLA – 47 тыс. м2), БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA – 30 тыс. м2), БЦ «Большевик» (фаза II) (GLA – 25 тыс. м2), БЦ «Смоленский Пассаж» (Фаза II) (GLA –11 тыс. м2).

Отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, начали активную фазу строительства «замороженных» ранее объектов. Например, бизнес-центр «Алкон II» и «Алкон III» после нескольких лет приостановки возобновил активное строительство. Планируется строительство новых офисных небоскребов в районе «Москва-Сити».

Несмотря на рост объемов нового строительства, доля вакантных площадей продолжит снижение – до 10,5% в офисах класса А и до 8% в офисах класса В.

Объем чистого поглощения в 2019 г. составит около 600–650 тыс. м2.

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2019 году продолжат рост: к концу 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А вырастет до 26,5 тыс. руб./м2 /год, а в офисах класса В – до 16,5 тыс. руб./м2/год.

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 м2 в бизнес-центрах класса А.

Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо при обретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 252 248 руб./м², в офисах класса В – 128 555 руб./м², в особняках – 265 468 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 210 127 руб./м².

Сегмент рынка офисных особняков

Специалисты рынка недвижимости под термином «особняк» понимают отдельно стоящее малоэтажное здание (до 5 этажей) в центре Москвы ориентировочной площадью от 200 кв. м до 5-6 тыс. кв. м, чаще всего с собственной территорией, которое предлагается для продажи целиком и при этом обычно для одного собственника. Приобретают особняки для весьма различных целей: как для семейного проживания, так и для представительских целей, например, для размещения офисов, банков и т.д.

Офисные особняки являются инвестиционно-привлекательной недвижимостью в г. Москва, так как сосредоточены они в основном в центральном административном округе, объем их не велик, и они являются эксклюзивным типом офисной недвижимости. Чаще всего их приобретают для размещения представительских офисов и резиденций.

Преимущественно особняки, выставленные на продажу в центре города, по своему размеру не самые большие – это здания до 3 этажей. Высота потолков в таких объектах в основном около 3 м, однако в отдельных лотах достигает 4-5,5 м. Как правило, особняки представляют собой замечательные образцы русской архитектуры конца XIX – начала XX в. (отметим, что массовое строительство особняков в Москве прекратилось после 1917 г.), многие из них являются памятниками архитектуры.

На сегодняшний день было обнаружено около 400 предложений офисных особняков, выставленных на продажу, основная масса расположена в центральном административном округе г.Москва.

Наибольшее количество предложений особняков было обнаружено в Басманном районе (15%), Таганском районе (14%), Замоскворечье (14%) и Хамовниках (13%), наименьшее количество особняков было обнаружено в районе Арбат (3%) и Красносельском районе (4%).

Количество офисных особняков на протяжении уже нескольких лет, остается практически неизменным, а обновляются они за счет реконструкции старых объектов. Так как в особняках арендопригодные площади небольшие, то их новое строительство не эффективно, так как девелоперы отдают предпочтение строительству новых современных зданий с большей полезной площадью и технической оснащенностью.

Большинство офисных особняков представляют собой памятники архитектуры федерального или регионального значения, этот факт придает им еще большей уникальности и влияет на спрос, тем самым порождает их высокую стоимость. (Стоимость за 1 кв.м высококлассного особняка памятника архитектуры федерального значения может начинаться от 1 млн. руб. и достигать до 3 млн. руб.) Срок экспозиции офисных особняков составляет от 4 до 8 месяцев, в среднем – 6 месяцев.

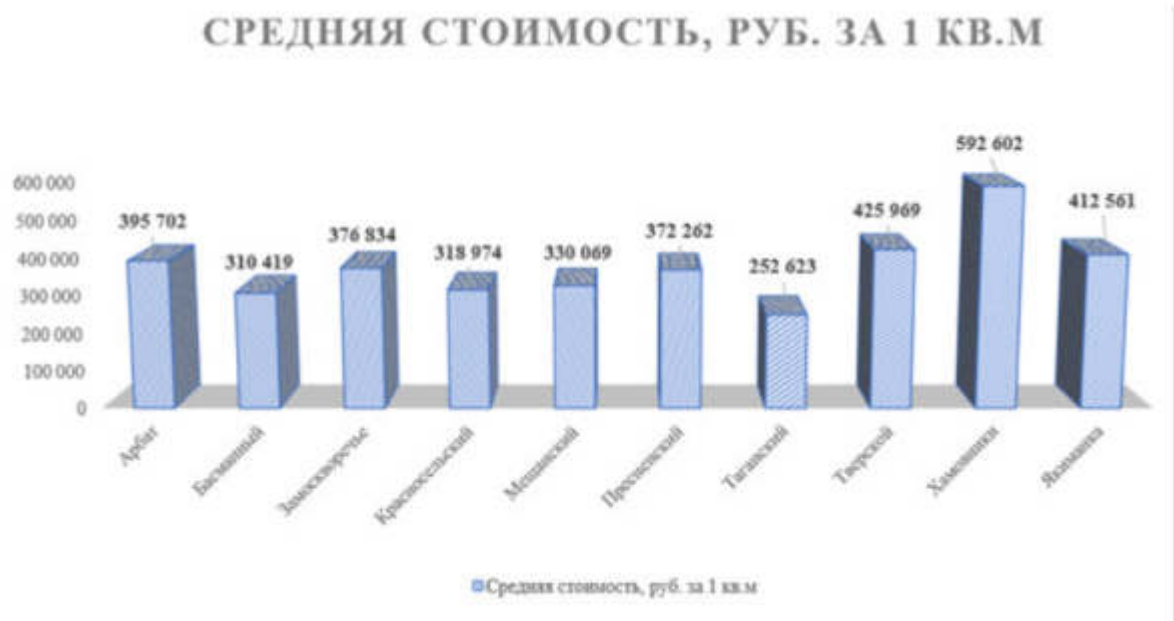
Площади офисных особняков, предлагаемых на продажу, варьируются от 300 кв.м до 5000 кв.м, в среднем площадь составляет 1500 кв.м. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена небольшими зданиями.

На стоимость особняков оказывают влияние следующие факторы: местоположение, вид передаваемых прав, площадь, физические характеристики и пр. В связи с этим диапазоны стоимости могут сильно отличаться.

По данным мониторинга цен на конец 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на офисные особняки сложилась в районе Хамовники ЦАО г.Москвы и составила – 592 602 руб./кв. м.

Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в Таганском районе – 252 623 руб./кв. м.

Средняя цена предложения офисных особняков в целом по ЦАО г.Москва составляет около 377 923 руб./кв. м.



Источник информации: www.atlant-mos.com

Что касается арендных ставок, то они могут сильно варьироваться в зависимости от состояния здания, состояния отделки, местоположения и прочего. Таким образом можно найти особняк за 10 000-18 000 руб. за 1 кв.м в год, но также у уникальных объектов арендные ставки могут составлять от 40 000 до 80 000 руб. за 1 кв.м в год. Средняя арендная ставка офисного особняка составляет 25 000 руб. за 1 кв.м в год. Доходность офисных особняков составляет 9-12%.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день наибольшее количество предложений офисных особняков зафиксирована в ЦАО г.Москвы, а именно в Басманном районе. Офисные особняки являются достаточно дорогим активом и приобретаются собственником для престижа, поэтому стоимость на них достаточно высока по сравнению с остальными сегментами офисной недвижимости.

Источники информации:

https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf;

https://www.cre.ru/analytics/54409;

https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-2018-god-6188.pdf

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен[1]

Информация о предложении на рынке (продажа/аренда)[2]

На дату оценки на рынке были представлены следующие коммерческие объекты в качестве объектов продажи:

№	Источник информации	Стоимость, руб.	Описание	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м
1	https://www.cian.ru/sale/commercial/207648084/	936 250 000р.	В пешей доступности от станций метро : Киевская, Фрунзенская, МЦК Лужники. В окружении трех парков: Новодевичьего монастыря, Девичьевого поля, парк-усадьбы Трубецких. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Офисное здание, Административное здание. Всего этажей: 6. Общая площадь здания 2675 кв. м. Бизнес-центр "Большой Саввинский 2с9" представляет собой образец современной архитектуры, возведенный в 2009 году в соответствии со всеми требованиями безопасности. Соответствие офисного центра А-классу обуславливает высокую степень его комфортности и соответствие всем техническим критериям лучших бизнес-центров.	г. Москва, Большой Саввинский пер., д.2, стр.9	2 675,00	350 000р.
2	https://www.cian.ru/sale/commercial/188525718/	1 300 000 000р.	Здание с исключительным местоположением в центре Москвы. Построено по индивидуальному проекту в неоклассическом стиле. С8наземными и 2 подземными этажами.Здание расположено на земельном участке площадью 1058 м2 в Центральном административном округе рядом с Саввинской набережной. Земельный участок в долгосрочной аренде у города.Офисное здание полностью введено в эксплуатацию, год постройки 1999. На 1-м этаже находятся две входные группы, офисная зона, входы в хранилище, въезд/выезд в гараж. В парадной зоне располагаются просторный вестибюль, парадная лестница, серверная,	г. Москва, пер. 1-й Тружеников, д.12, с.3	4 579,00	283 905р.

[1] В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, к тому же в договорах купли-продажи фиксируется не цена сделки, а «формальная сумма». Учитывая сказанное, настоящий анализ опирался на сведения о предложениях о продаже объектов.

[2] При разработке данного обзора были использованы цены предложений, представленных в СМИ не более чем за год до даты оценки. Требования ФСО-3 п. 11 в случае, если информация не обеспечена свободным доступом, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. Сведения на анализируемый период могут быть удалены из базы портала, поэтому материал исследований находится в архиве оценочной компании и при необходимости может быть предоставлен для подтверждения аналитических показателей. Так же оценочная компания не несет ответственности за наличие ошибочных или некорректных сведений представленных в объявлениях и не принимает на себя обязательства за ущерб, убытки, или иной вред.

№	Источник информации	Стоимость, руб.	Описание	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м
			пост охраны и офисные помещения. Парадная лестница ведет на второй этаж в президентскую зону: кабинет руководителя с большой приемной, переговорная. А также в здании есть вся банковская инфраструктура (операционные офисы, кассы и подземные хранилища).Подземные этажи включают в себя: автостоянку на-2 этаже, рассчитанную на 26 машино-мест; подвальный -1 этаж с гаражной рампой, зоной кухни-столовой и технической зоной.Выделенная мощность на два здания 380 кВт.Заключены договоры со всеми снабжающими организациями.			
3	https://www.cian.ru/sale/commercial/207212388/	648 489 000р.	Предлагается на продажу отдельно стоящее нежилое четырехэтажное здание, расположенное на первой линии домов вдоль Комсомольского проспекта. Общая площадь - 1588,3 кв.м. Здание построено в 1917 году, не является памятником архитектуры, высота потолков - 2,8 м. Здание имеет три входа, один с Комсомольского пр-та и два с торца. Реконструкция проводилась в 2007 г. ЗУ в долгосрочной аренде. - арендная ставка по офисам в среднем 30 000 за кв.м в год - арендная ставка по торговым площадям 40 000 за кв.м в год - эксплуатационные расходы - 900 000 руб. в месяц - в арендную ставку входит оплата коммунальных платежей (свет, тепло, вода) - на сегодняшний день около 40 арендаторов Стоимость продажи - 10 000 000 $	г. Москва, Комсомольский просп., д.7, стр.2	1 588,00	408 368р.
4	https://www.cian.ru/sale/commercial/207388671/	1 300 000 000р.	Офисное здание расположено в районе Хамовники ЦАО г. Москвы, шаговой доступности от м. "Спортивная". Путь пешком до станции займет около 10 минут. Отличная транспортная доступность обеспечена выгодным расположением на Саввинской набережной, близостью ТТК, Большой Пироговской улицы. Общая площадь - 4650,5 кв. м, Земельный участок - 1057 кв. м в собственности. Здание 7 наземных этажей + 1 подземный. Год постройки 2009. В здании выполнен качественный ремонт, приточно-вытяжная вентиляция, центральная система кондиционирования, телефония, интернет, подземный паркинг. Удобная транспортная доступность, отличные виды.	г. Москва, Саввинская наб., д.23, стр.2	4 650,50	279 540р.
5	https://www.cian.ru/sale/commercial/204663507/	780 000 000р.	S здания 1 928,6 кв.м. S ЗУ 1886 кв.м. (срок аренды до 2061 г.) Отдельностоящее здание (2 этажа + подвал) Площадь подвала 611,6 кв.м. Площадь 1 этажа 684,4 кв.м. Площадь 2 этажа 632,6 кв.м. Год ввода в эксплуатацию 1928 г. Капитальный ремонт здания 2000 г. Перекрытия ж/б	г. Москва, ул. Усачева, д.22	1 928,60	404 438р.
6	https://www.c	451 760 400р.	В продажу предлагается особняк расположенный на второй линии Саввинской набережной.	г.Москва,	1 057,50	427 197р.

№	Источник информации	Стоимость, руб.	Описание	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м
	ian.ru/sale/commercial/207553883/		Общая площадь помещения - 1057,5 кв.м. Высота потолков - 2,75 м. Электрическая мощность - 1060 кВт. Парковка на территории земельного участка, возможна аренда машиномест в БЦ "SAVINSKY". Удобный выезд на основные магистрали города - Садовое и Третье транспортное кольцо. В пешей доступности ст.м. "Фрунзенская", "Спортивная". Актуальная стоимость, согласованная с собственником.	Большой Саввинский пер., 9С7		
7	https://www.cian.ru/sale/commercial/207211712/	550 000 000р.	В продажу предлагается изолированная часть здания - 2 подъезда из 3-х. Расположено в уютном дворике с прямым выездом на проспект. 4 этажа +полностью функционирующий отапливаемый цоколь с окнами.Земля под зданием в долгосрочной аренде.Потолки 3,75м. Паркинг.Удобная транспортная доступность. Класс С	г. Москва, Комсомольский просп., 42С3	4 155,00	132 371р.

Диапазон цен объектов для продажи согласно представленной выборке составляет от 132 371 р./кв.м до 427 197 р./кв.м (с НДС) в зависимости от местоположения, общей площади и других ценообразующих факторов.

На дату оценки на рынке были представлены следующие коммерческие объекты в качестве объектов аренды:

№	Источник информации	Описание	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Арендная плата, руб./ кв.м в год
1	https://www.cian.ru/rent/commercial/193650393/	Предлагается в аренду уютный особняк в р-не Хамовники 1918 кв.м. Архитектура 19 век. 4 уровня: цоколь, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж (мансарда). Благоустроенная прилегающая территория. Собственная парковка на 10-14 м/м. Современное инженерное оборудование: система умный дом. Приточно-вытяжная вентиляция, системы кондиционирования, видеонаблюдение, пожарная сигнализация. Для сотрудников бесплатные шаттл-басы до метро Спортивная и Киевская.	г. Москва, Большой Саввинский пер., д.16/14, с.3	1918,00	29 999р.
2	https://www.cian.ru/rent/commercial/207553964/	В аренду предлагается особняк, расположенный на второй линии Саввинской набережной. Общая площадь помещения - 1057,5 кв.м. Высота потолков - 2,75 м. Электрическая мощность - 1060 кВт. Парковка на территории земельного участка, возможна аренда машиномест в БЦ "SAVINSKY". Удобный выезд на основные магистрали города - Садовое и Третье транспортное кольцо. В пешей доступности ст.м. "Фрунзенская", "Спортивная". Оперативный показ в удобное для Вас время.	г. Москва, Большой Саввинский пер., д.9, стр.7	1057,50	37 000р.
3	https://www.cian.ru/rent/commercial/207918338/	"Хамовническая слобода" оснащена всеми современными системами жизнеобеспечения. Здание сдается собственником напрямую, что делает аренду минимальной по стоимости, позволяет заключать договор на любой, сколь угодно долгий срок. Мы открыты к обсуждению условий сотрудничества. Местоположение. Район Хамовники, м. Парк Культуры, ул. Льва Толстого, д.5/1. Транспортная доступность. Садовое кольцо, ТТК, Комсомольский проспект. Архитектура. П-образное семиэтажное здание. Кабинетная планировка. Офисные помещения: около 300 помещений от 20 квадратных метров, общей площадью свыше 12000 кв. м. Аренда этажами. Аренда блоками. Возможна перепланировка внутри блоков. Отделка. Помещения с офисным ремонтом (класс В+). Помещения, требующие косметического ремонта под арендатора. Оборудование. Система контроля доступа. Система пожарот. Система видеонаблюдения. Центральная	г. Москва, ул. Льва Толстого, д.5/1	3000,00	24 000р.

№	Источник информации	Описание	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Арендная плата, руб./ кв.м в год
		вентиляция.			
4	https://www.cian.ru/rent/commercial/207466271/	Сдаем в долгосрочную аренду офисное помещение общей площадью 1900 квадратных метров в бизнес-центре, находящемся по адресу Москва, Большой Саввинский переулок, 12 с18 в Центральном административном округе Столицы. Всего несколько минут от метро до здания! План помещения вышлем на почту после звонка. Можно легко и быстро поменять планировку. Рассматриваем возможность предоставления арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.	г. Москва, ул. Большой Саввинский пер., 12С18	1900,00	28 000р.
5	https://www.cian.ru/rent/commercial/196024149/	Автономная часть здания в районе Хамовники площадью 3700 кв.м. Этажность: 1, 2, 3, 4 этажи, цоколь с окнами. Возможна частичная аренда от 441 кв.м. Кабинетная планировка. Качественная отделка. На каждом этаже оборудована кухня. В здании установлены лифты. Центральные системы кондиционирования и вентиляции. Организован наземный паркинг. По всем вопросам звоните в любое удобное время. Оперативные просмотры!	г. Москва, Комсомольский просп., 42С3	3700,00	22 000р.
6	https://kf.expert/office/business-center/khamovnicheskij-val-ulitsa-26-id23525	Отдельно стоящее офисное здание на Хамовническом Валу, расположенное в элитном жилом и деловом районе. В непосредственной близости от ТТК и Комсомольского проспекта. Собственная огороженная территория. Современный технологичный фасад. Открытые виды города, беспрепятственный доступ дневного света	г. Москва, ул. Хамовнический Вал, д.26	2568,00	36 000р.
7	https://www.cian.ru/rent/commercial/203880377/	Офисный блок, расположенный на 2 этаже БЦ "Строганов", стандартная офисная отделка , с/у, собственная кухня, удобная транспортная развязка, развитая инфраструктура, современные инженерные системы.	г. Москва, ул. Льва Толстого, *18Б*	1294,00	50 000р.

Диапазон цен объектов для аренды согласно представленной выборке составляет от 22 000 руб. кв.м/год. до 50 000 руб. кв. м/год в зависимости от местоположения и других ценообразующих факторов. Диапазон указан для ставок с НДС, часть объектов включает операционные расходы, часть – не включает.

8.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы следующие:

- дата предложения;
- цена сделки/предложения;
- местоположение;
- тип объекта;
- тип здания;
- общая площадь;
- этаж расположения;
- состояние здания;
- состояние помещений;
- наличие отдельного входа;
- наличие паркинга;
- коммуникации.

Рассмотрим вышеперечисленные ценообразующие факторы подробнее.

Условия продажи (торг). В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. В редких случаях, при обнаружении скрытых дефектов, происходит значительное понижение стоимости. При определении корректировки на торг оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 102). Рекомендуемое значение поправки на торг составляет 11,5% при продаже и 8% при аренде офисной недвижимости.

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Рыночные условия (дата предложения). Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложений о совершении сделок с аналогами и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию развития рынка.

Поправка на объем передаваемых прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Местоположение. Поправка на местоположение учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей и станций метро.

При этом принимается во внимание назначение объекта, удаленность от станций, центра города или значимых мест, ближайшее окружение, проходимость, и др. Все объекты-аналоги и объект оценки характеризуются сопоставимым удобством использования с точки зрения эксплуатации в административных целях.

Одним из ценообразующих факторов местоположения является удаленность от метро. Данный фактор очевидным образом влияет на стоимость объекта. При расчете корректировки на удаленность от ближайшей станции метро, оценщик использовал данные, приведенные на странице https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators?filtered=1.

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators?filtered=1	Корректировка, %
1. Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	-4,48%
2.Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-8,07%
3.Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-11,23%
4.Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	-14,36%

Данные значения были получены в результате опроса оценщиков, период опроса – 2014 год, количество участвовавших в опросе экспертов – 32, в т.ч. оценщики, работающие на территории г. Москвы (Тарасова О.Л., Макас В.И., Смирнов Д.С., Миронова Е.И., Лебединский В.И., Федченко А.В., Бояров В.В.). Степень участия всех экспертов – равнозначная. Стаж работы и экспертные значения каждого участника опроса приведены в источнике (https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators?filtered=1). Оценщик считает, что данные закономерности не изменились с даты проведения опроса до даты оценки ввиду специфики фактора удаленности от метро. Влияние данного фактора носит относительный характер и не меняется со временем.

Т.к. на дату оценки в открытых источниках информации не приведено подробных аналитических исследований на тему изменения размера корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости с течением времени, оценщик также провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке недвижимости города Москвы и Московской области с целью определить влияние данного фактора. Опрос проводился _____ Экспертам был задан вопрос: изменились ли закономерности размера корректировки на удаленность от метро для офисных помещений в г. Москва с 2014 до 2019 года? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1	Риэлтор Шестопалов Валерий Викторович, АН "ИНКОМ"	7 лет	8 927 514 81 19	Закономерности изменения стоимости офисных помещений в зависимости от удаленности от метро не претерпели существенных изменений с 2014 года
2	Оценщик Нагдаев Константин, оценочная компания «Кейгруп»	8 лет	8 926 436 38 28	Закономерности изменения стоимости офисных помещений в зависимости от удаленности от метро не претерпели существенных изменений с 2014 года

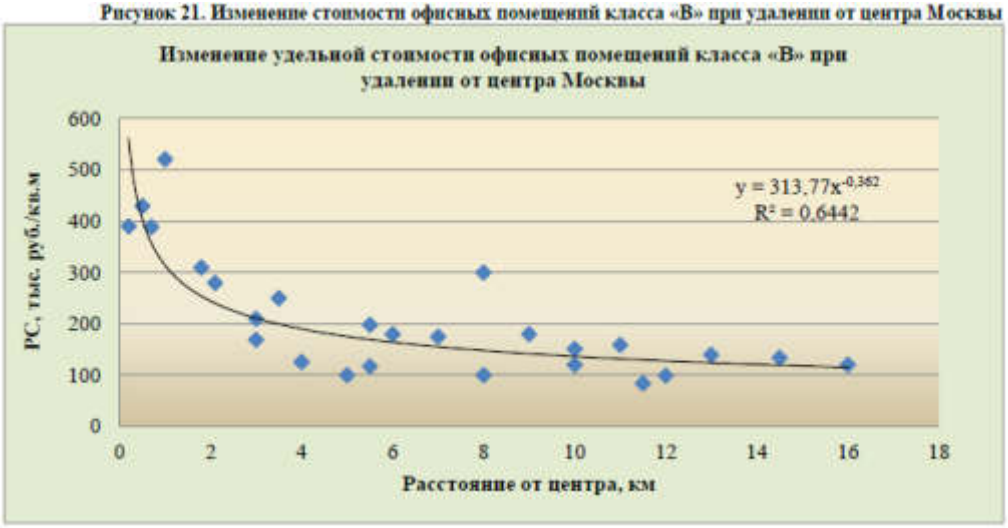
Таким образом, на основании вышеприведенной таблицы оценщиком была составлена матрица корректировок на удаленность от метро для офисной недвижимости:

Корректировка на удаленность от метро для офисных помещений	5 м.п.	5-9 м.п.	10-14 м.п.	15-19 м.п. - 5 -7 м.п.	20 м.п. и более - 8 м.т. и более
5 м.п.	-	0,96	0,92	0,89	0,86
5-9 м.п.	1,05	-	**0,96**	0,93	0,90
10-14 м.п.	1,09	1,04	-	0,97	0,93
15-19 м.п. - 5 -7 м.т.	1,13	1,08	**1,04**	-	0,96
20 м.п. и более - 8 м.т. и более	1,17	1,12	1,07	1,04	-

Удаленность от центра города. Для офисной недвижимости одним из важных ценообразующих критериев является удаленность от центра города. Данный фактор очевидным образом влияет на стоимость объекта.

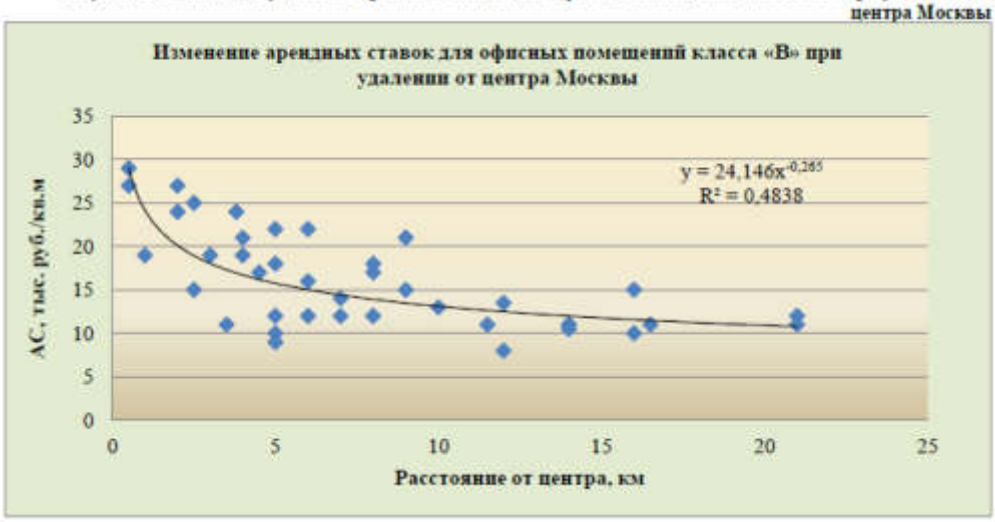
При определении корректировки на удаленность от центра города оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 54). Оценщик считает, что закономерности зависимости не претерпели существенных изменений с даты выхода справочника до даты оценки.

Рисунок 21. Изменение стоимости офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Зависимость стоимости объекта от удаленности от центра города описывается уравнением =313,77*X^-0,362, где X- расстояние от центра в км.

Рисунок 25. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Зависимость арендных ставок объекта от удаленности от центра города описывается уравнением =24,146*X^-0,265, где X- расстояние от центра в км.

Тип объекта. Как правило, отдельно стоящие здания продаются по более высокой стоимости относительно аналогичных встроенных помещений. Это обусловлено удобством использования здания целиком, а так же возможностью единолично распоряжаться земельным участком, относимым к зданию. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.194, под редакцией Лейфера Л.А.

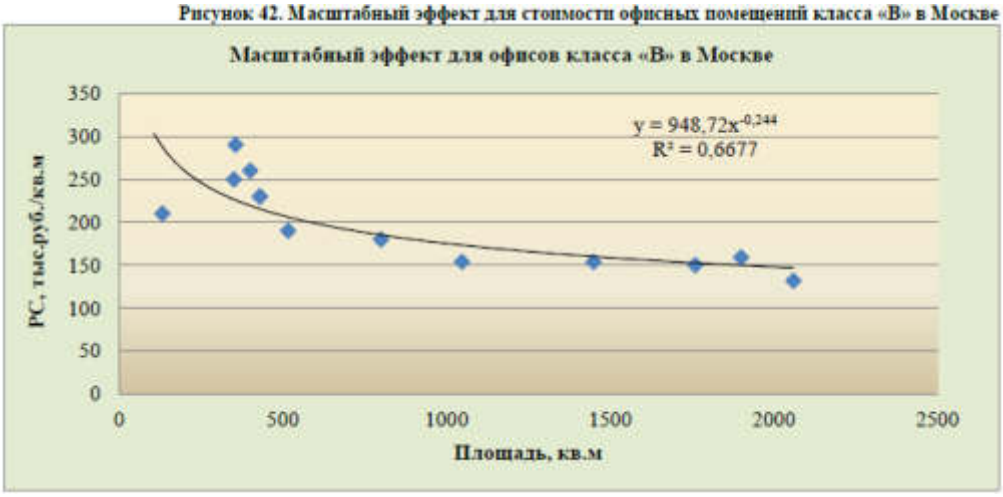
Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Назначение (тип) здания/классность здания может оказывать влияние на стоимость коммерческой недвижимости, расположенной в нем.

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. При определении корректировки при продаже помещений оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 83).

Рисунок 42. Масштабный эффект для стоимости офисных помещений класса «В» в Москве



Зависимость стоимости объекта от его общей площади описывается уравнением =948,72*X^-0,244, где X- его общая площадь.

В справочнике СРК-2018 не представлены значения корректировок на общую площадь при аренде офисных помещений класса «В».

При определении корректировки при аренде помещений оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.186, под редакцией Лейфера Л.А.

Зависимость арендной ставки объекта от его общей площади описывается уравнением =1,7906*X^-0,124, где X- его общая площадь.

Этаж расположения. Этаж расположения помещений может оказывать влияние на стоимость помещений, используемых в коммерческих целях. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.217 под редакцией Лейфера Л.А. Оценщик считает, что величины корректировок не претерпели существенных изменений с даты выхода справочника до даты оценки.

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Оценщик использовал данные справочника в части корректировки помещений, расположенных на цокольном этаже и в подвале относительно стоимости помещений на 1 этаже.

В сборнике Лейфера Л.А. указаны корректировки для офисно-торговой недвижимости.

Значительное удешевление помещений 2 этажа относительно помещений 1 этажа характерно для торговой недвижимости. Для определения корректировки на этаж для офисной недвижимости (только надземные этажи) оценщик использовал метод парных продаж:

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/163940	https://www.cian.ru/sale/commercial/163941	https://www.cian.ru/sale/commercial/164805	https://www.cian.ru/sale/commercial/182079

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
	762/	042/	556/	587/
Контактные данные	+7 495 104-94-35	+7 495 104-94-35	+7 499 394-38-47+7 968 919-02-34	+7 929 950-69-81
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Станция метро	м. Шоссе Энтузиастов	м. Шоссе Энтузиастов	м. Нагатинская	м. Нагатинская
Местоположение (адрес)	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5к40	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5к40	г. Москва, Рязанский просп., д. 10С18	г. Москва, Рязанский просп., д. 10С18
Расстояние от метро	13 м.п.	13 м.п.	13 м.т.	13 м.т
Тип дома	нежилой	нежилой	нежилой	нежилой
Тип объекта	встроенное офисное помещение	встроенное офисное помещение	встроенное офисное помещение	встроенное офисное помещение
Этаж	**1**	**3**	**3**	**9**
Этажность	4	4	10	10
Общая площадь, кв.м	33,2	32,5	61,0	61,3
Наличие отдельного входа	есть	есть	нет	нет
Состояние	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Парковка	стихийная	стихийная	организованная, не включена в арендную плату	организованная, не включена в арендную плату
Стоимость, с НДС	2 324 000	2 275 000	9 080 000	9 080 000
Стоимость за 1 кв.м, с НДС	70 000р.	70 000р.	148 852р.	148 124р.
Корректировка	**1,00**		**1,00**	
Среднее значение корректировки	**1,00**			

Таким образом, внесение корректировок для надземных этажей не требуется.

Состояние помещения. Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. При расчете поправок используется затратный подход, то есть стоимость дополнительных улучшений на 1 кв. м общей площади помещений (по данным ремонтных организаций).

Планировка. Планировка может оказывать влияние на стоимость объекта коммерческой недвижимости.

Наличие отдельного входа. Наличие отдельного входа оказывает положительное влияние на ставки аренды коммерческой недвижимости. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.213, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Наличие организованной парковки. Наличие организованной наземной или подземной парковки увеличивает стоимость коммерческой недвижимости, особенно актуален данный параметр для крупных городов. Как правило, подземный паркинг является более привлекательным для потенциального покупателя, чем наземный, особенно это касается высококлассных объектов класса «А» и «В».

Т.к. на дату оценки в открытых источниках информации не приведено подробных аналитических исследований на тему обеспеченности офисной недвижимости различными типами парковок, оценщик

провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке недвижимости города Москвы и Московской области с целью определить влияние данного фактора. Опрос проводился _____ Экспертам был задан вопрос: каков размер корректировки для офисных помещений класса «В» в г. Москва, обеспеченных подземной парковкой относительно аналогичных офисных помещений, обеспеченных наземной парковкой, при условии сопоставимых коэффициентов обеспеченности паркингом в обоих случаях, при прочих равных условиях? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Степень участия в опросе	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1	Риэлтор Шестопалов Валерий Викторович, АН "ИНКОМ"	равная	7 лет	8 927 514 81 19	Корректировка составит 6%. Офисы, обеспеченные подземной парковкой, стоят дороже
2	Оценщик Нагдаев Константин, оценочная компания «Кейгруп»	равная	8 лет	8 926 436 38 28	Корректировка составит 6%. Офисы, обеспеченные подземной парковкой, стоят дороже

Также экспертам был задан вопрос: каков размер корректировки для офисных помещений класса «В» в г. Москва, обеспеченных организованной наземной парковкой относительно аналогичных офисных помещений, обеспеченных стихийной парковкой, при прочих равных условиях? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Степень участия в опросе	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1	Риэлтор Шестопалов Валерий Викторович, АН "ИНКОМ"	равная	7 лет	8 927 514 81 19	Корректировка составит 7%. Офисы, обеспеченные организованной парковкой, стоят дороже
2	Оценщик Нагдаев Константин, оценочная компания «Кейгруп»	равная	8 лет	8 926 436 38 28	Корректировка составит 7%. Офисы, обеспеченные организованной парковкой, стоят дороже

Коммуникации. Наличие коммуникаций увеличивает уровень комфорта и положительно сказывается на стоимости объекта.

Вид права на ЗУ. Большинство земельных участков в Москве предоставляются собственникам недвижимости на правах долгосрочной аренды. Земельный участок объекта-аналога №4 оформлен в собственность. При определении корректировки оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 51). Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на ЗУ в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,102
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 2,5	1,122
1.4.		Офисное	5…7	1,109
1.5.		Офисное	12…14	1,111
1.6.		Производственно-складское	8…10	1,088
1.7.		Производственно-складское	10…14	1,008

Операционные расходы. Все объекты-аналоги требуется привести к единой базе – арендная ставка с НДС, включая операционные расходы. Операционные расходы включают в себя: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. При определении величины операционных расходов для офисных помещений класса А, оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год (СРК-2018) под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 96).

1.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290

Источники информации:

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

http://www.ricci.ru/,+7(495) 790-71-71

RRG, тел. +7 (495) 981-00-12, www.r-r-g.ru

ИНКОМ, тел. +7 (495) 363-10-10, www.incom.ru

http://www.konti.ru/

http://blackwood.ru, GVA Sawyer

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

9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.

2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.

4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода рассматривает постоянный и равномерный поток доходов, а также учитывает изменение стоимости объекта в конце рассматриваемого периода.

Метод дисконтирования потока денежных средств учитывает прогнозируемую переменную загрузку помещения, доходы и расходы, связанные с будущим владением и эксплуатацией здания, а также продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку стоимости замещения/воспроизводства стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Обоснование отказа от использования затратного подхода

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право:

- применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Согласно п. 8и ФСО № 3 "ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ", в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты.

Расчеты по затратному подходу не отражают состояние рынка, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщиков информацией. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, так же объектов, находящихся в условиях слабо развитого рынка. Оценка на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания. Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в данном регионе, оценщик пришел к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную стоимость оцениваемого недвижимого имущества, определенную сравнительным и доходным подходами, основанными на изучении рыночной ситуации.

10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

В качестве объекта-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При проведении оценки оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (http://realty.dmir.ru/; http://www.cian.ru/; http://www.realto.ru/, http://avito.ru/ и др.); в периодических изданиях о недвижимости («Из рук в руки», «Недвижимость и цены» и др.). Так же оценщик проводил телефонные разговоры с представителями агентств недвижимости с целью поиска информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу.

Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости коммерческих площадей, является стоимость 1 кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м площади объектов.

В распоряжении оценщика были данные по десяткам предложений сопоставимой недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги для проведения расчетов. В качестве критериев отбора учитывалась сопоставимость по следующим ценообразующим факторам: местоположение, общая площадь, назначение помещение, состояние помещений и др.

Весь этот процесс отображен в следующей таблице:

Основные характеристики объектов-аналогов и корректировки по сравнимым продажам

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание объектов					
Источник информации	-				
Контактные данные	-				
Наименование объекта-аналога	здание	здание	здание	здание	здание
Сегмент рынка	офисная недвижимость	офисная недвижимость	офисная недвижимость	офисная недвижимость	офисная недвижимость
Стоимость продажи, руб., с НДС	-				
Стоимость продажи, руб./кв.м, с НДС	-				
Анализ условий сделки					
Условия продажи	-	рыночные (выставлен на продажу, возможен торг)	рыночные (выставлен на продажу, возможен торг)	рыночные (выставлен на продажу, возможен торг)	рыночные (выставлен на продажу, возможен торг)
Корректировка	-	0,885	0,885	0,885	0,885
Рыночные условия		май 2019 г. (до даты оценки)	май 2019 г. (до даты оценки)	май 2019 г. (до даты оценки)	май 2019 г. (до даты оценки)
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	-	**0,89**	**0,89**	**0,89**	**0,89**
Анализ местоположения и ближайшего окружения					
Местоположение (адрес)					
Ближайшая станция метро					
Удаленность от станции метро		16 м.п.	18 м.п.	7 м.п.	15 м.п.
Корректировка		1,04	1,04	0,96	1,04
Удаленность от центра города (нулевой километр), км		3,8	3,5	3,2	4,4
Корректировка		0,99	0,96	0,93	1,04
Сводная корректировка		**1,03**	**0,99**	**0,90**	**1,08**
Анализ индивидуальных характеристик					
Тип объекта		офисное ОСЗ	офисное ОСЗ	офисное ОСЗ	офисное ОСЗ
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Тип здания, классность		нежилое, класс "В"	нежилое, класс "В"	нежилое, класс "В"	нежилое, класс "В"
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м		2675,0	4579,0	1588,0	4650,5
Корректировка		0,98	1,12	0,86	1,12
Этаж расположения		подвал (2 уровня), 1-6	подвал (2 уровня), 1-8	1-4	подвал, 1-7
Площадь верхних этажей, кв.м		1671,9	3205,3	1191,0	3487,9

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь первого этажа, кв.м		334,4	457,9	397,0	581,3
Площадь цоколя, кв.м		0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала, кв.м		668,8	915,8	0,0	581,3
Корректировка		1,07	1,05	1,00	1,03
Состояние помещения (уровень отделки)		стандартная офисная отделка	стандартная офисная отделка	стандартная офисная отделка	стандартная офисная отделка
Корректировка		0р.	0р.	0р.	0р.
Планировка		типичная	типичная	типичная	типичная
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Парковка		подземный паркинг	подземный паркинг	стихийный паркинг	подземный паркинг
Корректировка		0,94	0,94	1,07	0,94
Коммуникации		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Вид права на ЗУ		долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,902
Сводная корректировка		**0,98**	**1,11**	**0,92**	**0,98**
Расчет средневзвешенной стоимости					
Итоговая относительная корректировка	-				
Стоимость за кв.м. с учетом корректировок, руб., с НДС	-				
Распределение весовых коэфициентов					
Средневзвешенная стоимость за кв.м, руб., с НДС					
Стоимость оцениваемого объекта, руб., с НДС		-	-	-	-

Объяснение вносимых поправок

Порядок внесения поправок следующий: цена предложения, местоположение, условия продажи, физические поправки. Величина вносимых поправок была получена на основе данных полученных в ходе консультаций со следующими агентствами недвижимости: ЗАО «Статус», «МИЭЛЬ», «МИАН», «РосБизнесКонсалтинг», «РосЖилСервис», «СвятоГрад - недвижимость» и по аналитическим материалам RWAY.RU; «Коллиерз интернешнл», http://www.colliers.ru, тел. 8(495)258 5151; RRG, тел. 7 (495) 981-00-12, а так же методом парных продаж.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Условия продажи (торг). В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. В редких случаях, при обнаружении скрытых дефектов, происходит значительное понижение стоимости. При определении корректировки на торг оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 102). Рекомендуемое значение поправки на торг составляет 11,5%.

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Корректировка в размере 0,885 применялась ко всем объектам-аналогам.

Рыночные условия (дата предложения). Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложений о совершении сделок с аналогами и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию развития рынка. В данном случае корректировка не требуется.

Поправка на объем передаваемых прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

Все объекты-аналоги, использованные в расчетах, представлены к продаже на праве собственности. Информация об этом была подтверждена в ходе телефонных консультаций с представителями продавцов объектов-аналогов. Поэтому поправка в данном случае не требуется.

Местоположение. Поправка на местоположение учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей и станций метро.

При этом принимается во внимание назначение объекта, удаленность от станций, центра города или значимых мест, ближайшее окружение, проходимость, и др. Все объекты-аналоги и объект оценки характеризуются сопоставимым удобством использования с точки зрения эксплуатации в административных целях.

Одним из ценообразующих факторов местоположения является удаленность от метро. Данный фактор очевидным образом влияет на стоимость объекта. При расчете корректировки на удаленность от ближайшей станции метро, оценщик использовал данные, приведенные на странице https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators?filtered=1.

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators?filtered=1	Корректировка, %
1. Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	-4,48%
2.Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-8,07%
3.Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-11,23%
4.Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	-14,36%

Данные значения были получены в результате опроса оценщиков, период опроса – 2014 год, количество участвовавших в опросе экспертов – 32, в т.ч. оценщики, работающие на территории г. Москвы (Тарасова О.Л., Макас В.И., Смирнов Д.С., Миронова Е.И., Лебединский В.И., Федченко А.В., Бояров В.В.). Степень участия всех экспертов – равнозначная. Стаж работы и экспертные значения каждого участника опроса приведены в источнике (https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators?filtered=1). Оценщик считает, что данные закономерности не изменились с даты проведения опроса до даты оценки ввиду специфики фактора удаленности от метро. Влияние данного фактора носит относительный характер и не меняется со временем.

Т.к. на дату оценки в открытых источниках информации не приведено подробных аналитических исследований на тему изменения размера корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости с течением времени, оценщик также провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке недвижимости города Москвы и Московской области с целью определить влияние данного фактора. Опрос проводился _____ Экспертам был задан вопрос: изменились ли закономерности размера корректировки на удаленность от метро для офисных помещений в г. Москва с 2014 до 2019 года? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1	Риэлтор Шестопалов Валерий Викторович, АН "ИНКОМ"	7 лет	8 927 514 81 19	Закономерности изменения стоимости офисных помещений в зависимости от удаленности от метро не претерпели существенных изменений с 2014 года
2	Оценщик Нагдаев Константин, оценочная компания «Кейгруп»	8 лет	8 926 436 38 28	Закономерности изменения стоимости офисных помещений в зависимости от удаленности от метро не претерпели существенных изменений с 2014 года

Таким образом, на основании вышеприведенной таблицы оценщиком была составлена матрица корректировок на удаленность от метро для офисной недвижимости:

Корректировка на удаленность от метро для офисных помещений	5 м.п.	5-9 м.п.	10-14 м.п.	15-19 м.п. - 5 -7 м.п.	20 м.п. и более - 8 м.т. и более
5 м.п.	-	0,96	0,92	0,89	0,86
5-9 м.п.	1,05	-	**0,96**	0,93	0,90
10-14 м.п.	1,09	1,04	-	0,97	0,93
15-19 м.п. - 5 -7 м.т.	1,13	1,08	**1,04**	-	0,96
20 м.п. и более -	1,17	1,12	1,07	1,04	-

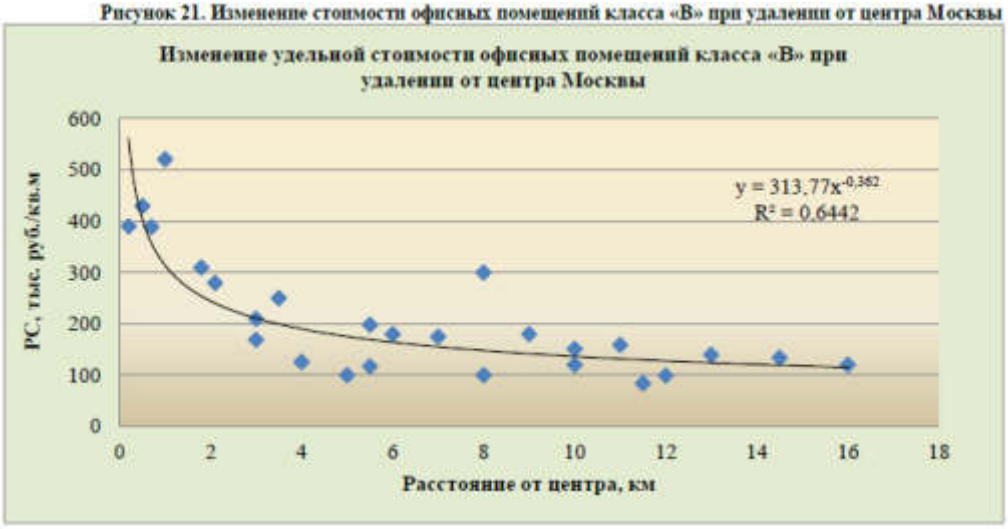
8 м.т. и более					

Понижающая корректировка в размере 0,96 применялась к объекту-аналогу №3, повышающая корректировка в размере 1,04 применялась к объектам-аналогам №1, 2 и 4.

Удаленность от центра города. Для офисной недвижимости одним из важных ценообразующих критериев является удаленность от центра города. Данный фактор очевидным образом влияет на стоимость объекта.

При определении корректировки на удаленность от центра города оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 54). Оценщик считает, что закономерности зависимости не претерпели существенных изменений с даты выхода справочника до даты оценки.

Рисунок 21. Изменение стоимости офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Зависимость стоимости объекта от удаленности от центра города описывается уравнением =313,77*X^-0,362, где X- расстояние от центра в км.

Таким образом, размер корректировок для объектов-аналогов составил:

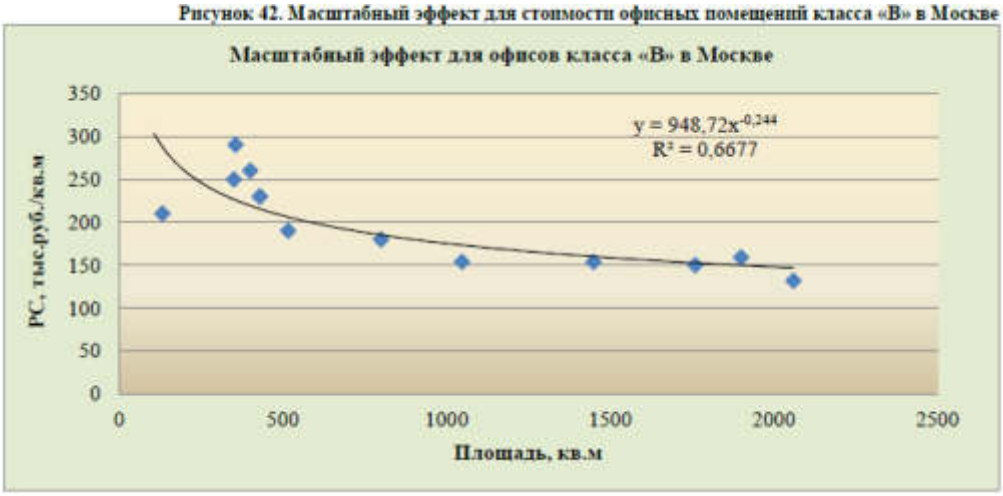
	Объект	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Удаленность от центра г. Москва (нулевой километр), км					
y					
Корректировка на удаленность от центра г. Москва		**0,99**	**0,96**	**0,93**	**1,04**

Тип объекта. Как правило, отдельно стоящие здания продаются по более высокой стоимости относительно аналогичных встроенных помещений. Это обусловлено удобством использования здания целиком, а так же возможностью единолично распоряжаться земельным участком, относимым к зданию. В данном случае корректировка не требуется.

Назначение (тип) здания/классность здания может оказывать влияние на стоимость коммерческой недвижимости, расположенной в нем. В данном случае корректировка не требуется

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. При определении корректировки оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 83).

Рисунок 42. Масштабный эффект для стоимости офисных помещений класса «В» в Москве



Зависимость стоимости объекта от его общей площади описывается уравнением =948,72*X^-0,244, где X- его общая площадь.

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь					
y					
Корректировка на общую площадь		**0,98**	**1,12**	**0,86**	**1,12**

Этаж расположения. Этаж расположения помещений может оказывать влияние на стоимость помещений, используемых в коммерческих целях. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.217 под редакцией Лейфера Л.А. Оценщик считает, что величины корректировок не претерпели существенных изменений с даты выхода справочника до даты оценки.

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Оценщик использовал данные справочника в части корректировки помещений, расположенных на цокольном этаже и в подвале относительно стоимости помещений на 1 этаже.

В сборнике Лейфера Л.А. указаны корректировки для офисно-торговой недвижимости.

Значительное удешевление помещений 2 этажа относительно помещений 1 этажа характерно для торговой недвижимости. Для определения корректировки на этаж для офисной недвижимости (только надземные этажи) оценщик использовал метод парных продаж:

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/163940762/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163941042/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164805556/	https://www.cian.ru/sale/commercial/182079587/
Контактные данные	+7 495 104-94-35	+7 495 104-94-35	+7 499 394-38-47+7 968 919-02-34	+7 929 950-69-81
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	дек.18	дек.18	дек.18	дек.18
Станция метро	м. Шоссе Энтузиастов	м. Шоссе Энтузиастов	м. Нагатинская	м. Нагатинская
Местоположение (адрес)	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5к40	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5к40	г. Москва, Рязанский просп., д. 10С18	г. Москва, Рязанский просп., д. 10С18

Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Расстояние от метро	13 м.п.	13 м.п.	13 м.т.	13 м.т
Тип дома	нежилой	нежилой	нежилой	нежилой
Тип объекта	встроенное офисное помещение	встроенное офисное помещение	встроенное офисное помещение	встроенное офисное помещение
Этаж	**1**	**3**	**3**	**9**
Этажность	4	4	10	10
Общая площадь, кв.м	33,2	32,5	61,0	61,3
Наличие отдельного входа	есть	есть	нет	нет
Состояние	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Парковка	стихийная	стихийная	организованная, не включена в арендную плату	организованная, не включена в арендную плату
Стоимость, с НДС	2 324 000	2 275 000	9 080 000	9 080 000
Стоимость за 1 кв.м, с НДС	70 000р.	70 000р.	148 852р.	148 124р.
Корректировка	**1,00**		**1,00**	
Среднее значение корректировки	**1,00**			

Таким образом, внесение корректировок для надземных этажей не требуется.

Расчет корректировки на этаж представлен в таблице ниже:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент верхних этажей. Отношение площади помещений на верхних этажах к общей площади*1,0					
Коэффициент первого этажа					
Коэффициент цоколя. Отношение площади цоколя к общей площади*0,82					
Коэффициент подвала. Отношение площади подвала к общей площади*0,73					
Суммарный коэффициент					
Корректировка на этаж					

Корректировки применялись ко всем объектам-аналогам.

Состояние помещения. Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. При расчете поправок используется затратный подход, то есть стоимость дополнительных улучшений на 1 кв. м общей площади помещений (по данным ремонтных организаций). В данном случае корректировки не требуются.

Планировка. Планировка может оказывать влияние на стоимость объекта коммерческой недвижимости. В данном случае корректировка не требуется.

Наличие организованной парковки. Наличие организованной наземной или подземной парковки увеличивает стоимость коммерческой недвижимости, особенно актуален данный параметр для крупных городов. Как правило, подземный паркинг является более привлекательным для потенциального покупателя, чем наземный, особенно это касается высококлассных объектов класса «А» и «В».

Т.к. на дату оценки в открытых источниках информации не приведено подробных аналитических исследований на тему обеспеченности офисной недвижимости различными типами парковок, оценщик провел опрос экспертного мнения специалистов, работающих на рынке недвижимости города Москвы и Московской области с целью определить влияние данного фактора. Опрос проводился _____ Экспертам был задан вопрос: каков размер корректировки для офисных помещений класса «В» в г. Москва, обеспеченных подземной парковкой относительно аналогичных офисных помещений, обеспеченных наземной парковкой, при условии сопоставимых коэффициентов обеспеченности паркингом в обоих случаях, при прочих равных условиях? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Степень участия в опросе	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение

1	Риэлтор Шестопалов Валерий Викторович, АН "ИНКОМ"	равная	7 лет	8 927 514 81 19	Корректировка составит 6%. Офисы, обеспеченные подземной парковкой, стоят дороже
2	Оценщик Нагдаев Константин, оценочная компания «Кейгруп»	равная	8 лет	8 926 436 38 28	Корректировка составит 6%. Офисы, обеспеченные подземной парковкой, стоят дороже

Таким образом, корректировка в размере 0,94 применялась к объектам-аналогам №1, 2 и №4.

Также экспертам был задан вопрос: каков размер корректировки для офисных помещений класса «В» в г. Москва, обеспеченных организованной наземной парковкой относительно аналогичных офисных помещений, обеспеченных стихийной парковкой, при прочих равных условиях? Результат экспертного опроса приведен в таблице ниже.

№	Эксперт	Степень участия в опросе	Стаж работы	Контактный телефон	Экспертное мнение
1	Риэлтор Шестопалов Валерий Викторович, АН "ИНКОМ"	равная	7 лет	8 927 514 81 19	Корректировка составит 7%. Офисы, обеспеченные организованной парковкой, стоят дороже
2	Оценщик Нагдаев Константин, оценочная компания «Кейгруп»	равная	8 лет	8 926 436 38 28	Корректировка составит 7%. Офисы, обеспеченные организованной парковкой, стоят дороже

Таким образом, корректировка в размере 1,07 применялась к объекту-аналогу №3.

Коммуникации. Наличие коммуникаций увеличивает уровень комфорта и положительно сказывается на стоимости объекта. В данном случае, оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы и корректировка не требуется.

Вид права на ЗУ. Большинство земельных участков в Москве предоставляются собственникам недвижимости на правах долгосрочной аренды. Земельный участок объекта-аналога №4 оформлен в собственность. При определении корректировки оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 51). Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на ЗУ в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,102
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 2,5	1,122
1.4.		Офисное	5…7	1,109
1.5.		Офисное	12…14	1,111
1.6.		Производственно-складское	8…10	1,088
1.7.		Производственно-складское	10…14	1,008

Оценщик использовал значение корректировки для сегмента, наиболее близкого к объекту оценки и аналогам (офисное назначение, 5-7 км. от центра).

Понижающая корректировка в размере 0,902 (=1/1,109) применялась к объекту-аналогу №4.

Расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки. В отличие от расчета средней арифметической стоимости объекта оценки, данный расчет учитывает негативное влияние внесения дополнительных корректировок на точность оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)},$$

где:

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Значения полученных весовых коэффициентов приведены в таблице выше. Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

10.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках данной оценки наиболее целесообразным представляется использование метода прямой капитализации, так как, на основании анализа рынка, ситуация на рынке коммерческой недвижимости стабильная, в связи с чем предполагается получение равномерных денежных потоков.

Этапы оценки данным методом:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.

- Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.

- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.

- Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

- Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т. е. основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$V = ЧОД / R,$$

где V – стоимость; ЧОД - чистый доход (потенциальный валовый доход, уменьшенный на величину недозагрузки объекта, недосбора платежей и операционных расходов); R - коэффициент капитализации.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить среднюю рыночную арендную ставку на аналогичные помещения.

С этой целью был проанализирован рынок аренды аналогичных зданий и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за один кв. м в год, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов.

Обоснование выбора аналогов

В данном случае основными критериями отбора служат следующие параметры:

- объем прав;
- местоположение;
- функциональное назначение;
- состояние здания и уровень отделки помещений;
- коммуникации и инженерные устройства.

Данные о подобранных объектах–аналогах содержатся ниже в таблице.

Основные характеристики объектов-аналогов и корректировки по сравнимым предложениям

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание объектов					
Источник информации	-				
Контактные данные	-				
Наименование объекта-аналога	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение
Сегмент рынка	офисная недвижимость	офисная недвижимость	офисная недвижимость	офисная недвижимость	офисная недвижимость
Арендная плата, руб/кв. м в год (экспонирование)	-				
Анализ условий сделки					
Условия экспонирования	-	рыночные (сдается в аренду, возможен торг)	рыночные (сдается в аренду, возможен торг)	рыночные (сдается в аренду, возможен торг)	рыночные (сдается в аренду, возможен торг)
Корректировка	-	0,92	0,92	0,92	0,92
Рыночные условия		май 2019 г. (до даты оценки)	май 2019 г. (до даты оценки)	май 2019 г. (до даты оценки)	май 2019 г. (до даты оценки)
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	-	**0,92**	**0,92**	**0,92**	**0,92**
Анализ местоположения и ближайшего окружения					
Местоположение (адрес)					
Ближайшая станция метро					
Удаленность от станции метро		18 м.п.	18 м.п.	10 м.п.	15 м.п.
Корректировка		1,04	1,04	1,00	1,04
Удаленность от центра города (нулевой километр), км		4,4	4,0	3,3	4,2
Корректировка		1,03	1,01	0,96	1,02
Сводная корректировка		**1,07**	**1,04**	**0,96**	**1,06**
Анализ индивидуальных характеристик					
Тип объекта		ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка		1,00	1,00	1,09	1,09
Тип здания, классность		нежилое, класс "В"	нежилое, класс "В"	нежилое, класс "В"	нежилое, класс "В"
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м		1918,0	1057,5	3000,0	1900,0
Корректировка		0,95	0,88	1,00	0,95
Этаж расположения		подвал, 1-2	1-4	1-4	1
Площадь наземных этажей, кв.м		1598,3	1057,5	3000,0	1900,0
Площадь цоколя, кв.м		0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала, кв.м		319,7	0,0	0,0	0,0
Корректировка		1,04	1,00	1,00	1,00
Наличие отдельного входа		есть	есть	нет	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,18	1,00
Состояние помещения (уровень отделки)		стандартная офисная отделка	без отделки, предоставляются арендные каникулы	стандартная офисная отделка	стандартная офисная отделка
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика/показатель	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Планировка		типичная	типичная	типичная	типичная
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Парковка		организованная парковка на прилегающей территории	организованная парковка на прилегающей территории	организованная парковка на прилегающей территории	организованная парковка на прилегающей территории
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Коммуникации		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка		**0,99**	**0,88**	**1,28**	**1,03**
Учет НДС и операционных расходов					
Операционные расходы (ОР)	-	включены	не включены	включены, кроме эксплуатационных расходов	включены, кроме эксплуатационных расходов
Корректировка	-	0р.	5 780р.	3 980р.	3 980р.
НДС (20%)	-	включен	включен	включен	включен
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Расчет средневзвешенной арендной платы					
Итоговая относительная корректировка	-	**0,974**	**0,842**	**1,128**	**1,002**
Скорректированная арендная плата, руб/кв.м в год (с НДС, включая ОР)	-	29 218р.	36 949р.	31 054р.	32 028р.
Распределение весовых коэффициентов	100,0%	26,18%	23,20%	23,81%	26,81%
Скорректированная арендная плата с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м в год (с НДС, включая ОР)	-	7 648р.	8 573р.	7 394р.	8 587р.
Средневзвешенная арендная плата, руб/кв. м в год (с НДС, включая ОР)	**32 202р.**	-	-	-	-

Объяснение вносимых поправок

Внесение корректировок аналогично представленному в главе 10.1 «Сравнительный подход».

Условия аренды (торг). В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. В редких случаях, при обнаружении скрытых дефектов, происходит значительное понижение стоимости. При определении корректировки на торг оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 102). Рекомендуемое значение поправки на торг составляет 8%.

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

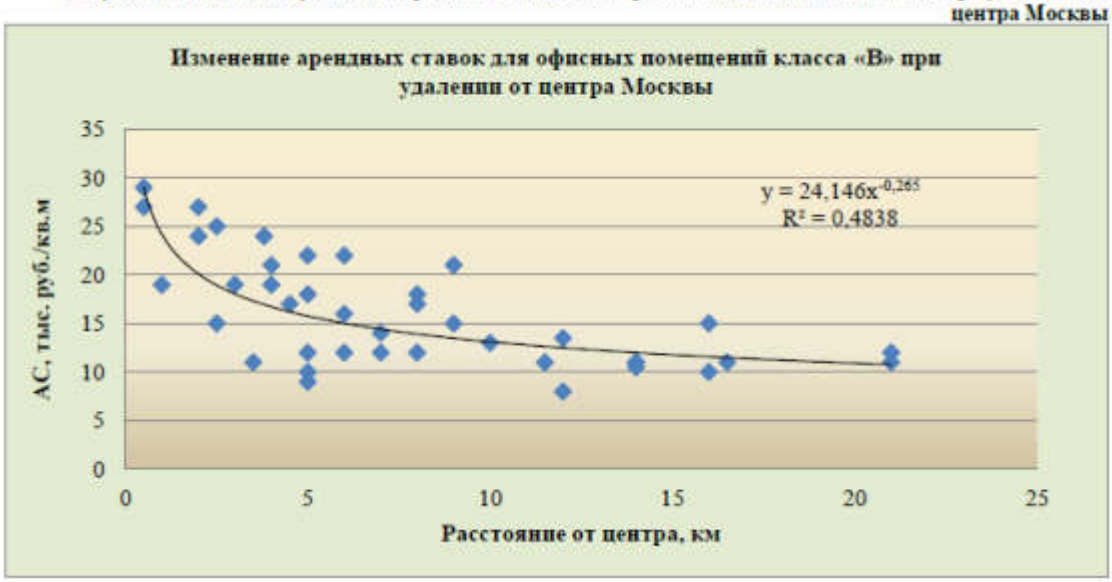
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Корректировка в размере 0,92 применялась ко всем объектам аналогам.

Удаленность от центра города. Для офисной недвижимости одним из важных ценообразующих критериев является удаленность от центра города. Данный фактор очевидным образом влияет на арендные ставки объекта.

При определении корректировки на удаленность от центра города оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 59).

Рисунок 25. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Оценщик считает, что закономерности данной зависимости не претерпели существенных изменений с даты выхода справочника до даты оценки.

Таким образом, размер корректировок для объектов-аналогов составил:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от центра г. Москва (нулевой километр), км					
y					
Корректировка на удаленность от центра г. Москва					

Тип объекта. Как правило, отдельно стоящие здания сдаются по более высокой стоимости относительно аналогичных встроенных помещений. Это обусловлено удобством использования здания целиком, а так

же возможностью единолично распоряжаться земельным участком, относимым к зданию. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.194, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Таким образом, корректировки в размере 1,09 (=1/0,92) применялись к объектам-аналогам №3 и №4.

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты сдаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.186, под редакцией Лейфера Л.А.

Зависимость арендной ставки объекта от его общей площади описывается уравнением =1,7906*X^-0,124, где X- его общая площадь.

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь					
y					
Корректировка на общую площадь					

Этаж расположения. Этаж расположения помещений может оказывать влияние на арендную ставку помещений, используемых в коммерческих целях. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.217, под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Аналогично расчету Сравнительным подходом, Оценщик использовал данные справочника в части корректировки помещений, расположенных на цокольном этаже и в подвале относительно стоимости помещений на 1 этаже.

В сборнике Лейфера Л.А. указаны корректировки для офисно-торговой недвижимости. Значительное удешевление помещений 2 этажа относительно помещений 1 этажа характерно для торговой недвижимости. Внесение корректировок для надземных этажей не требуется.

Расчет корректировки на этаж приведен ниже:

	Объект	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Коэффициент наземного этажа					
Коэффициент цоколя. Отношение площади цоколя к общей площади*0,82					
Коэффициент подвала. Отношение площади подвала к общей площади*0,73					
Суммарный коэффициент					
Корректировка на этаж					

Таким образом, корректировка применялась к объекту-аналогу №1.

Наличие отдельного входа. Наличие отдельного входа оказывает положительное влияние на ставки аренды коммерческой недвижимости. При определении корректировки оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр.213, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Повышающая корректировка в размере 1,18 (=1/0,85) применялась к объекту-аналогу №3.

Операционные расходы. Все объекты-аналоги требуется привести к единой базе – арендная ставка с НДС, включая операционные расходы. Операционные расходы включают в себя: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. При определении величины операционных расходов для офисных помещений класса А, оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2018 год (СРК-2018) под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 96).

1.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290

Неполная загрузка

Потери от неполной загрузки рассчитываются по формуле:

V = (K x Nf) / No, где:

K - коэффициент оборачиваемости арендных помещений, отражающий долю арендных площадей, на которых в течение года происходит смена арендаторов, %;

Nf - число арендных периодов, которое необходимо для поиска новых арендаторов после ухода старых;

No - общее число арендных периодов (число платежей арендной платы).

Величина недозагрузки принята по данным обзора рынка за 1 кв. 2019 г. (источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf, подробнее – см. раздел 8.2 «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы»). Уровень вакантных площадей для офисов класса «В» составляет **8,7%**.

Основные показатели. Динамика*

		1 кв. 2019	4 кв. 2018
Доля свободных площадей, %	Класс А	11,5 ▾	12,5
	Класс В	8,7 ▾	9,3

Потери от неплатежей

Часто арендатор задерживает часть арендной платы при проведении промежуточных расчетов, при аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником, уменьшается на величину невозврата текущих платежей.

Принимая во внимание площадь оцениваемых помещений и сдачу их в аренду одному или нескольким арендаторам, потери от неплатежей приняты равными нулю.

Действительный валовой доход

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Расчет издержек (эксплуатационных расходов) и резерва на замещение

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение эксплуатационных расходов: эксплуатационные расходы (ЭР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода. К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости.
- Коммунальные платежи.
- Расходы на комплексную уборку.
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности.
- Расходы на страхование объекта.
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

ОР = Упос. + Упер. + Рзам., где

Упос. — условно постоянные операционные расходы; Упер. — условно переменные операционные расходы; Рзам. — резерв на замещение.

В состав операционных расходов (ОР) включаются те расходы, которые несет арендодатель.

Величина операционных расходов принята по данным «Сборника рыночных корректировок» за 2018 год (СРК-2018) под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е. (стр. 96). Оценщик считает, что величина операционных расходов не претерпела существенных изменений с даты выхода справочника до даты оценки:

1.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	«А»	«В»	«С»
1	**Москва***			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290

Таким образом, величина операционных расходов для офисов класса «В» составляет 5 780 руб./кв.м/год.

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу с учетом операционных расходов.

Расчет ставки капитализации

Для расчета ставки капитализации использовался метод мониторинга рыночных данных.

Метод мониторинга

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Оценщик использовал данные аналитического исследования компании Knight Frank «Рынок инвестиций, итоги 2018 года» (источник: https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-2018-god-6188.pdf).

Согласно данным обзора, ставки капитализации по офисной недвижимости составляют 9,5%-10,0%.

Оценщик использовал среднее значение указанного диапазона - **9,75%**.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен ниже в таблице.

Показатель	
Общая площадь объекта, кв.м	
Доходоприносящая площадь, кв.м	
Арендная ставка за 1 кв.м в год, руб. (с НДС, включая операционные расходы)	
Потенциальный валовый доход, руб.	
Потери от недозагрузки, %	
Потери от недосбора платежей, %	
Действительный валовый доход, руб.	
Операционные расходы, руб./кв.м/год	
Операционные расходы, руб.	
Чистый операционный доход, руб.	
Суммарный чистый операционный доход, руб.	
Ставка капитализации, %	
Стоимость объекта, руб., с НДС	

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты различных подходов к оценке величины рыночной стоимости для оцениваемого объекта, с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- Учет особенностей рынка (торг, скидки, срок экспозиции, спрос/предложение);
- Уровень развития сегмента рынка (в данном районе, городе, области), к которому относиться оцениваемый объект;
- Особенности/ перспективы развития района;
- Особенности локального местоположения (ближайшее окружение, проходимость, подъездные пути, парковка);
- Объемно-планировочные характеристики (тип здания, этаж, положение на этаже, соотношение занимаемой и полезной площади);
- Состояние (здания, помещения, уровень благоустройства, технического обеспечения);
- Достаточность имеющейся информации для получения обоснованного результата.

При определении величины рыночной стоимости для объекта оценки были применены стандартные подходы, обеспеченные полной и достоверной исходной информацией, что позволяет отнести результаты, полученные в различных подходах, к вероятностной области рыночной стоимости объекта оценки. То есть для получения рыночной стоимости объекта оценки необходимо взвесить результаты оценки, полученные различными подходами.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется семь приведенных выше критериев, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком подхода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед Оценщиком задачей оценки.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проводятся следующие вычисления:

- составляется таблица факторов с присвоением каждому подходу балл в соответствии с семью критериями (из расчета максимум 2 балла);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- вычисляется сумма баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов находится расчетный вес данного подхода.

Обоснование присвоение весов

Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе	2	1	0
Учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.)	2	1	0
Наличие достоверной исходной информации в примененном подходе	2	1	0
Отсутствие грубых допущений в примененном подходе	2	1	0
Адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости)	2	1	0
Наличие учета рисков	2	1	0
Степень общего доверия к примененному в оценке подходу	2	1	0
Итого сумма баллов для данного подхода	14	7	0
Сумма баллов всех подходов	21		

Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Вес подхода	**0,67**	**0,33**	**0,00**

Источник информации: анализ Оценщика

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Рынок коммерческой недвижимости в г. Москва развит хорошо и, на наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке продаж. Данному подходу присвоен вес, равный 0,67.

Доходный подход дает точные результаты при оценке стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости доходным подходом основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Учитывая текущую конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости и гипотетичность прогнозов, доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,33.

Расхождение между подходами обусловлено различием примененных методик.

Сравнительный подход	
Весовой коэффициент, присваиваемый подходу	
Доходный подход	
Весовой коэффициент, присваиваемый подходу	
Затратный подход	не применялся
Весовой коэффициент, присваиваемый подходу	0
ИТОГО, стоимость объекта, руб. (с НДС)	

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что по состоянию на _____
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ составляет:
_____, округленно, с НДС

12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

В соответствии с имеющимися у оценщика данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- настоящая оценка была проведена экспертами компании «Прайм консалтинг» в соответствии с Федеральные стандарты оценки 1 - 3, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ №№297, 298, 299 (ФСО 1-3), ФСО Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный приказом Минэкономразвития №611 - изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- проделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- оценщик гарантирует полную конфиденциальность по всем вопросам, связанным с работой по данному отчету;
- заказчик не имеет права без нашего письменного согласия делать ссылки на этот отчет в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам;
- заказчику предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- вознаграждение оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- расчетная стоимость признается действительной на _____;
- дата составления отчета: _____;
- специалисты компании ООО «Прайм консалтинг» являются членами Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просьба обращаться в ООО «Прайм консалтинг».

С уважением,

Оценщик _____ Бабаев Н.М.

ООО «Прайм консалтинг»:

г. Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2

Тел.: + 7 (495) 109-24-34

13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Законодательные и нормативно – правовые документы.

1. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
2. Конституция РФ.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки №№1 - 3, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ №№297, 298, 299 (ФСО 1-3).
5. ФСО Федеральный стандарт оценки №7 утвержденный приказом Минэкономразвития №611.
6. Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Методическая литература.

7. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
8. Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
9. Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.
10. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
11. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.
12. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИН-ФРА-М., 1997г.
13. Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 год.
14. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
15. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.
16. Брейли Р., Майерс С., «Принципы корпоративных финансов», М.: «Олимп-бизнес», 1997 г., с. 49.
17. Валдайцев С. В. Оценка бизнеса и инноваций, Москва, Информационно-издательский дом ФИЛИНЪ. 1997. С. 338.
18. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса, Москва, «Финансы и статистика», 2002 г.
19. Григорьев В. В., Островский И. М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Москва. Дело. 1998. С. 224.
20. Григорьев В. В., Федотова М. А. Оценка предприятия: теория и практика. Москва. Инфра-М. 1997. С. 320.
21. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния здания. Москва, Инфра-М 2006. с.268.
22. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А., Оценка недвижимости. Москва Архитектура-С 2005. с.200.
23. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Санкт - Петербург "МКС" 2007.
24. Под общей редакцией Артеменкова И.Л. Оценки недвижимости. Москва ОО "Российское общество оценщиков" 2007. с. 944.

Справочная литература.

25. Информационная база «Недвижимость и цены» 2019 г. (https://dmrealty.ru/)
26. Информационная база «Из рук в руки», (www.irr.ru, www.realprice.ru)
27. Информационная база www.arn.ru
28. Данные агентств недвижимости: «Миэль», «Миан», «Корпорация ИНКОМ», «Норман Эстейт», «Акрус недвижимость», «Бест недвижимость», «Нора», «Партнер», «Триумфальная Арка», «Святоград» и др;

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ[3]

Сравнительный подход

Объект-аналог №1

[3] Информация, представленная на приведенных принт-скринах, может отличаться от использованной в расчетах ввиду того, что вся использованная информация проверялась оценщиком путем телефонных переговоров и с помощью информации из открытых источников.

Объект -аналог №2

Объект-аналог №3

Объект-аналог №4

Доходный подход

Объект -аналог №1

Объект -аналог №2

Объект -аналог №3

Объект -аналог №4

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ[4]

В сфере офисной недвижимости, как и в любой другой сфере деятельности, существуют основополагающие понятия, определения и классификации, способствующие облегчению работы брокеров и риэлторов с клиентами и заказчиками при купле-продаже или сдаче, съеме офисного помещения в аренду.

Существует общеупотребительное деление офисов на классы A, B, C, D. В свою очередь, поскольку данная классификация была заимствована с Запада, а московский рынок офисных зданий имеет свою специфику, офисные здания в Москве делятся на категории "A+", "A", "A-" (или A1, A2, A3), "B+", "B" (или B1, B2), "C", "D".

Офисы класса "A+", "A", "A-" (или A1, A2, A3).

Данные офисные помещения являются наиболее престижными из всех существующих и отвечают, как правило, следующим критериям:

Расположение - офисы расположены преимущественно в Центральном администра-тивном округе. При этом важным критерием для такого типа офисных зданий является - близость к метро, удобный подъезд и транспортное расположение.

Тип здания - обычно бизнес-центры.

Год постройки - новое строительство (или возраст менее 3 лет) либо полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки.

Юридическая документация - наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.

Управление зданием - профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий, отвечающее международным стандартам.

Конструктивные решения - обычно монолитно-каркасное или металло-каркасное здание с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка не менее 2,7 метра).

Нагрузка на межэтажные перекрытия - допустимая нагрузка 400-450 на 1 кв.м

Планировка и отделка - открытые планировки, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, внутренняя отделка выполняется:

по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов);

по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов.

Окна - современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности, красивый вид из окон.

Инженерия - лучшие современные системы инженерного оборудования здания.

Система кондиционирования и вентиляции: 4/2-хтрубная система вентиляции и кондиционирования, система климатконтроля.

Телекоммуникации - оптико-волоконные телекоммуникации, качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.

Электроснабжение - два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м полезной площади плюс 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения)

Парковка - наличие охраняемой автостоянки (минимум 1 место на 100 кв.м арендуемой площади). Чаще всего такие офисные здания имеют как наземную, так и подземную охраняемую стоянку.

Охрана - круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля дос-тупа в здание.

[4] Colliers International, Jones Lang LaSalle, Noble Gibbons & CB Richard Ellis, Stiles & Riabokobylko

Лифты - современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей.

Инфраструктура - услуги центральной рецепции на 1 этаже, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие удобства.

Офисы класса "А+" (А1) отвечают обычно всем критериям, приведенным выше. Кроме этого, в последнее время, требования, предъявляемые к офисам класса "А+" ("А1") постоянно повышаются. Например, появились интеллектуальные здания («умные офисы»). Интеллектуальные здания - это комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства, контроль и регулирование всей инфраструктуры бизнес-центра из одного места; дублирование и резервирование жизненно-важных для бизнеса системы.

Офисы класса "А" ("А2"), "А-" ("А3"), обычно, уступают по нескольким незначительным параметрам.

Офис класса "А" ("А2") - это, как правило, сравнительно недавно построенное или полностью реконструированное здание, отвечающее почти всем характеристикам офисных зданий класса "А+" (А1), однако уступающее классу "А+" (А1) по нескольким незначительным параметрам:

- отсутствие системы «умный офис»;
- несколько менее профессиональное управление зданием;
- планировка допускается не очень эффективная и большое количество офисов без окон;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- менее развитая инфраструктура (например, возможно отсутствие ресторана).

Офис класса "А-" ("А3") - это, как правило, вновь построенное или реконструированное здание постройки середины или конца 90-х гг., которое по своим характеристикам близко к классу "А" ("А2"), но уступает ему по нескольким незначительным чертам:

менее удачное расположение;

- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции (обычно двухтрубная система вентиляции и кондиционирования или система предварительного охлаждения воздуха);
- не достаточно эффективная и рациональная планировка;
- менее известный и опытный арендодатель и сервисные службы;
- возможно отсутствие подземного паркинга, однако наземная охраняемая парковка обяза-тельно есть.

Офисы класса "В+", "В" (или В1, В2).

В основной своей массе офисные здания класса "В+", "В" (или В1, В2) - это бизнес-центры класса А, после 5-7 лет эксплуатации или особняки после полного переоборудования и ремонта. Реже к данному классу относят новостройки последних 10-15 лет и ре-конструированные административные и промышленные здания советского времени. При этом именно данный класс офисных зданий считается на рынке более востребованным, поскольку, с одной стороны, отличия офисов класса"В+", "В" от офисов класса А, не носят принципиального характера, а с другой стороны, обходятся арендаторам дешевле.

Считается, что офисы класса "В+", "В" (или В1, В2) должны удовлетворять не менее чем половине критериев, предусмотренных для офисных зданий класса А.

Для офисов класса "В+", как правило, характерно:

- хорошее местоположение (офисные здания расположены в пределах Третьего Транспортного кольца), доступность основных магистралей и метро, приятный вид из окна;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания оформлена полностью и правильно;
- управление зданием осуществляется службой эксплуатации здания (преимущественно российские компании) либо непосредственно силами собственника здания;
- внешний вид здания выглядит вполне респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысканной архитектуры; отделка помещений входной группы (фойе, лифтовые холлы) произведена на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса А;
- свободная или коридорно-кабинетная планировка, современная стандартная отделка офисов (в отделке используются хорошие материалы);

- существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования;
- оптико-волоконная связь, услуги известных телекоммуникационных провайдеров;
- круглосуточная охрана, современные системы безопасности;
- охраняемая парковка, как правило, только наземная;
- инфраструктура: кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и др. услуги, удовлетворяющие бытовые потребности.

Офисы класса "B" ("B2") по некоторым параметрам могут уступать офисам класса "B+" (B1):

- эксплуатация зданием может осуществляться на минимальном уровне;
- могут быть проблемы с некоторыми юридическими документами;
- принудительная вентиляция.

Типичными объектами класса B являются: здания новой постройки более низкого качества, чем класса A, или полностью отремонтированные помещения послевоенного периода с бетонными этажными перекрытиями.

Офисы класса C.

Если зданиям класса C не хватает одного или двух показателей, чтобы быть отнесенными к классу B, они могут быть классифицированы как офисные здания класса C+.

Это преимущественно здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т.д), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, характеризуются следующими чертами:

- имеют различное местоположение, как правило, находятся в спальных районах города, удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом;
- фасад здания не презентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом, хотя и бывают проблемы с юридическими документами;
- коридорно-кабинетная система планировки. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором;
- кондиционирование отсутствует либо возможно наличие сплитсистем;
- телекоммуникации - телефон, выход в Интернет, нередко использование услуг коммерческих телефонных провайдеров и неизвестных провайдеров телекоммуникационных услуг;
- цивилизованной парковки чаще всего нет. Обычно - стихийная парковка либо полное отсутствие парковки.
- круглосуточная охрана;
- управление зданием осуществляется непосредственно силами владельца;
- возможны перебои с электроснабжением;
- слабая инфраструктура (столовая и др. услуги), в некоторых случаях инфраструктура отсутствует.

Офисы класса D.

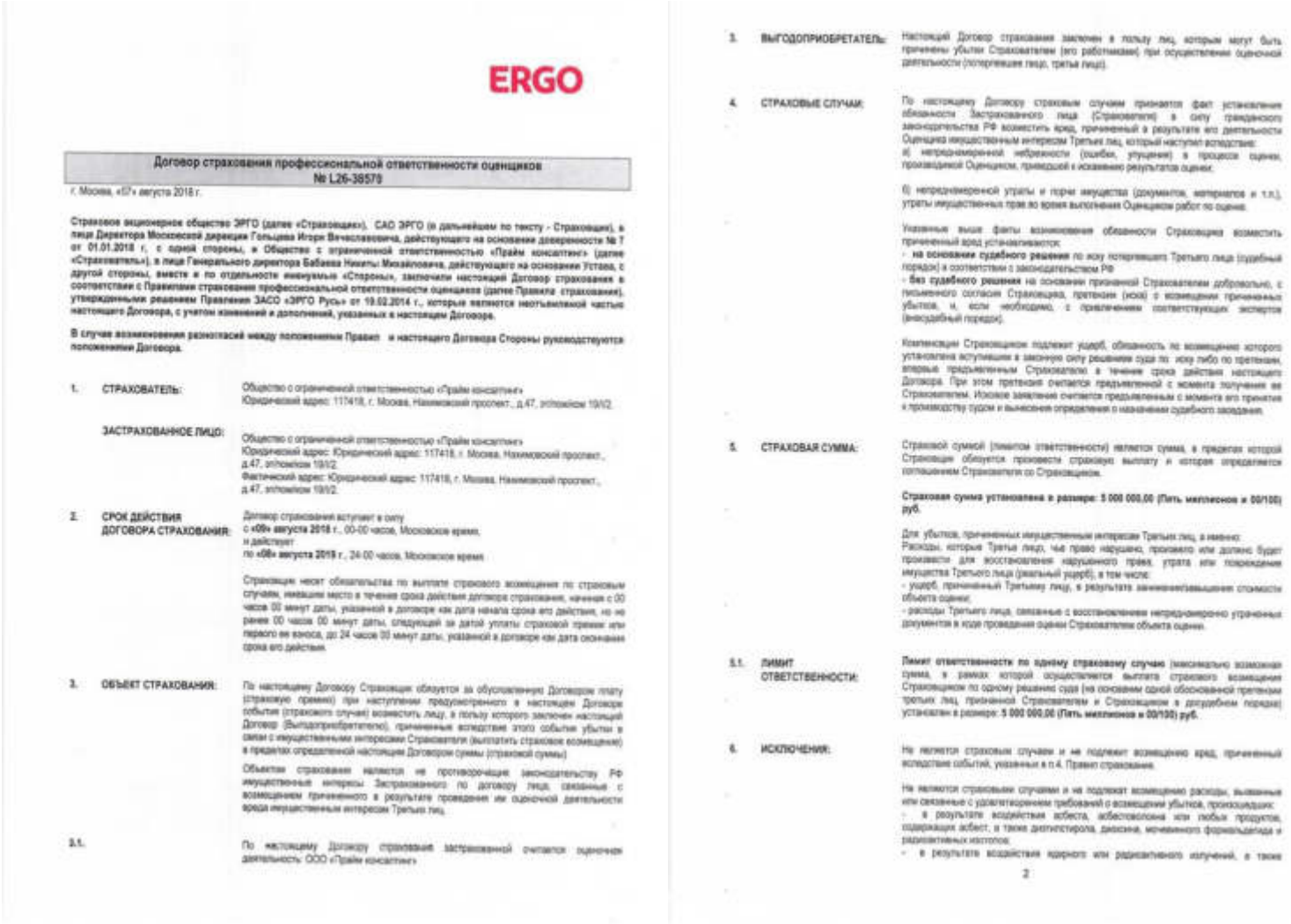
Для офисных зданий данного класса присуще больше отрицательных черт, чем положительных. Как правило, это административные здания «советского» периода, требующие капитального ремонта и построенные более 15 лет назад. Такие офисы могут иметь различное местоположение и удаленность от метро, трудный подъезд и отсутствие стоянки.

Для таких зданий характерно:

- не презентабельный фасад, нередко требующий ремонта;
- отсутствие кондиционирования;
- устаревшие инженерные коммуникации;
- деревянные перекрытия и неудобная планировка;
- отсутствие специализированных служб жизнеобеспечения;
- инфраструктура отсутствует либо слабо развита (например, есть только столовая).

18. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

19. ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ



ERGO

Договор страхования профессиональной ответственности оценщиков
№ L26-38579

г. Москва, «07» августа 2018 г.

Страховое акционерное общество ЭРГО (далее «Страховщик»), САО ЭРГО (в дальнейшем по тексту - Страховщик), в лице Директора Московской дирекции Гольцева Игоря Вячеславовича, действующего на основании доверенности № 7 от 01.01.2018 г, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг» (далее «Страхователь»), в лице Генерального директора Бабаева Никиты Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор страхования в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков (далее Правила страхования), утвержденными решением Правления ЗАСО «ЭРГО Русь» от 19.02.2014 г., которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, с учетом изменений и дополнений, указанных в настоящем Договоре.

В случае возникновения разночтений между положениями Правил и настоящего Договора Стороны руководствуются положениями Договора.

1.	**СТРАХОВАТЕЛЬ:**	Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг» Юридический адрес: 117418, г. Москва, Нахимовский проспект., д.47, этпом/ком 19/I/2.
	ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг» Юридический адрес: Юридический адрес: 117418, г. Москва, Нахимовский проспект., д.47, этпом/ком 19/I/2. Фактический адрес: Юридический адрес: 117418, г. Москва, Нахимовский проспект., д.47, этпом/ком 19/I/2.
2.	**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:**	Договор страхования вступает в силу с **«09» августа 2018** г., 00-00 часов, Московское время, и действует по **«08» августа 2019** г., 24-00 часов, Московское время. Страховщик несет обязательства по выплате страхового возмещения по страховым случаям, имевшим место в течение срока действия договора страхования, начиная с 00 часов 00 минут даты, указанной в договоре как дата начала срока его действия, но не ранее 00 часов 00 минут даты, следующей за датой уплаты страховой премии или первого ее взноса, до 24 часов 00 минут даты, указанной в договоре как дата окончания срока его действия.
3.	**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**	По настоящему Договору Страхователь обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить лицу, в пользу которого заключен настоящий Договор (Выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в связи с имущественными интересами Страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором суммы (страховой суммы). Объектом страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Застрахованного по договору лица, связанные с возмещением причиненного в результате проведения им оценочной деятельности вреда имущественным интересам Третьих лиц.
3.1.		По настоящему Договору страхования застрахованной считается оценочная деятельность ООО «Прайм консалтинг»

3.	**ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:**	Настоящий Договор страхования заключен в пользу лиц, которым могут быть причинены убытки Страхователем (его работниками) при осуществлении оценочной деятельности (потерпевшие лица, третьи лица).
4.	**СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:**	По настоящему Договору страховым случаем признается факт установления обязанности Застрахованного лица (Страхователя) в силу гражданского законодательства РФ возместить вред, причиненный в результате его деятельности Оценщика имущественным интересам Третьих лиц, который наступил вследствие: а) непреднамеренной небрежности (ошибки, упущения) в процессе оценки, производимой Оценщиком, приведшей к искажению результатов оценки; б) непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), утраты имущественных прав во время выполнения Оценщиком работ по оценке. Указанные выше факты возникновения обязанности Страхователя возместить причиненный вред устанавливаются: - **на основании судебного решения** по иску потерпевшего Третьего лица (судебный порядок) в соответствии с законодательством РФ - **без судебного решения** на основании признанной Страхователем добровольно, с письменного согласия Страховщика, претензии (иска) о возмещении причиненных убытков, и, если необходимо, с привлечением соответствующих экспертов (внесудебный порядок). Компенсации Страховщиком подлежит ущерб, обязанность по возмещению которого установлена вступившим в законную силу решением суда по иску либо по претензии, впервые предъявленным Страхователю в течение срока действия настоящего Договора. При этом претензия считается предъявленной с момента получения ее Страхователем. Исковое заявление считается предъявленным с момента его принятия к производству судом и вынесения определения о назначении судебного заседания.
5.	**СТРАХОВАЯ СУММА:**	Страховой суммой (лимитом ответственности) является сумма, в пределах которой Страховщик обязуется произвести страховую выплату и которая определяется соглашением Страхователя со Страховщиком. **Страховая сумма установлена в размере: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) руб.** Для убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц, а именно: Расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе: - ущерб, причиненный Третьему лицу, в результате занижения/завышения стоимости объекта оценки; - расходы Третьего лица, связанные с восстановлением непреднамеренно утраченных документов в ходе проведения оценки Страхователем объекта оценки.
5.1.	**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**	**Лимит ответственности по одному страховому случаю** (максимально возможная сумма, в рамках которой осуществляется выплата страхового возмещения Страховщиком по одному решению суда (на основании одной обоснованной претензии третьих лиц, признанной Страхователем и Страховщиком в досудебном порядке) установлен в размере: **5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) руб.**
6.	**ИСКЛЮЧЕНИЯ:**	Не являются страховым случаем и не подлежит возмещению вред, причиненный вследствие событий, указанных в п.4. Правил страхования. Не являются страховыми случаями и не подлежат возмещению расходы, вызванные или связанные с удовлетворением требований о возмещении убытков, происходящих: - в результате воздействия асбеста, асбестосодержащих или любых продуктов, содержащих асбест, а также диоксинов, диоксина, мочевинного формальдегида и радиоактивных изотопов; - в результате воздействия ядерного или радиоактивного излучений, а также

2

		воздействия электромагнитных полей;
7.	**БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:**	По настоящему договору франшиза не установлена
8.	**СТАВКА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**	0,1% от заявленных страховых сумм за период страхования
9.	**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:**	5 000,00 (Пять тысяч и 00/100) рублей

Сумма согласованной страховой премии должна быть переведена на счет Страховщика **единовременно**, в соответствии с реквизитами и сроками оплаты, указанными в счете.

Все банковские расходы, связанные с оплатой страховой премии, несет Страхователь.

В случае если первый или последующий взнос страховой премии не поступил в установленный Договором срок и в установленном размере, ответственность Страховщика приостанавливается со дня, когда премия должна быть оплачена. Ответственность Страховщика возобновляется с 24-00 часов дня поступления первого или последующего взноса страховой премии в размере, указанном в счете Страховщика.

10. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ СТРАХОВАТЕЛЯ ПРИ НАСТУПЛЕНИИ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ:

10.1. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая Страхователь обязан:

- принимать необходимые меры по предотвращению и уменьшению вреда;
- незамедлительно, но в любом случае не позднее трех рабочих дней, если иное не установлено договором страхования, любым доступным способом, сообщить Страховщику об обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, указав при этом всю известную информацию.

Во всяком случае Страхователь должен сообщить об обстоятельствах, о которых стало ему известно и которые впоследствии могут привести к предъявлению письменных претензий, требований о возмещении убытков и исковых заявлений.

- незамедлительно, но в любом случае не позднее трех рабочих дней, если иное не установлено договором страхования, любым доступным способом известить Страховщика о предъявлении Третьими лицами письменных претензий, требований о возмещении убытков, исковых заявлений, а также о начале и хода действий компетентных органов по фактам, имеющим отношение к страховому случаю.
- без письменного согласия Страховщика не признавать, полностью или частично, требования, предъявленные в связи с причинением вреда, не принимать на себя какие-либо обязательства по урегулированию таких требований, а также не производить каких-либо выплат третьим лицам в связи с наступлением страхового случая без письменного на то согласия Страховщика;

10.2. Предоставить Страховщику вместе с заявлением на выплату страхового возмещения оригиналы или надлежащим образом оформленные копии следующих документов:

- письменные претензии, требования о возмещении убытков, исковые заявления со стороны Третьих лиц о возмещении причиненных убытков с приложением документов, подтверждающих факт, обстоятельства и размер причиненных убытков;
- вступившие в законную силу судебные решения (постановления), устанавливающие обязанность Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам, если вопрос о возмещении убытков рассматривался в судебном порядке;
- во всех случаях, когда в расследовании обстоятельств, повлекших причинение убытков, принимали участие правоохранительные органы – копии постановления о возбуждении или копии постановления об отказе в возбуждении уголовного дела;

- договор Страхователя с заказчиком на проведение оценки объекта оценки;
- акт приема-сдачи оказанных услуг, подтверждающих окончание выполнение работ и факт передачи результатов оценки заказчику;
- результаты оценки, расчеты, заявленные в качестве совершенных с ошибкой, упущением;
- документы, подтверждающие дополнительные расходы Страхователя.

10.3. Несвоевременное уведомление Страховщика дает последнему право отказать в выплате страхового возмещения, в соответствии с п. 2 ст. 961 ГК РФ.

11. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ УЩЕРБА:

11.1. Страховая выплата производится Страховщиком в пределах лимитов страховой ответственности, указанных в договоре, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы на основании Заявления Страхователя о страховом случае с приложением отчета (отчетов) об оценке имущества, имущественных прав и документов, подтверждающих наступление страхового случая, копии судебного решения, вступившего в законную силу, и т.п., представляемых Страхователем Страховщику в сроки, оговоренные в договоре страхования.
Отчет производится в письменной форме как обязательное приложение к заключению об оценке, представляющему собой документ, подготовленный на основании оценки и являющийся предметом договора между Оценщиком и Заказчиком услуг Оценщика.

11.2. Страховщик обязан в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения всех необходимых документов от Страхователя рассмотреть его заявление и принять решение о выплате страхового возмещения или отказе в выплате.

11.3. Страховая выплата производится в течение 30 рабочих дней со дня вступления в силу решения суда, установившего гражданскую ответственность Страхователя, или признания самим Страхователем с предварительного письменного согласия Страховщика ответственности перед Третьими лицами после подписания сторонами договора страхования акта о страховом случае.

11.4. Если страховой случай наступил до уплаты очередного страхового взноса, внесение которого просрочено, Страховщик вправе при определении размера страховой выплаты зачесть сумму просроченного страхового взноса.

11.5. Все банковские расходы, связанные с оплатой суммы возмещения, несет Страховщик;

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они осуществлены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами с обеих Сторон.

Все споры по договору страхования между Страховщиком и Страхователем разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия – в судебном порядке. При этом предусматривается досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров путем предъявления претензий, срок рассмотрения которых – 30 дней с момента получения.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Являются составной и неотъемлемой частью Договора страхования:
Приложение № 1. «Заявление-вопросник по страхованию профессиональной ответственности оценщиков от 07.08.18.
Приложение № 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАСО «ЭРГО Русь», утвержденные решением Правления от 19.02.2014г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 07305/776/00001/19

г. Москва «07» февраля 2019г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя Управления Орлова Д.А., действующего на основании доверенности №3585/16 от «20» мая 2016г., с одной стороны, и **Бабаев Никита Михайлович** именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Заявления на страхование ответственности оценщика заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов возмещения.

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

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

1.4. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретателей).

1.5. Территория страхования: Российская Федерация.

2. Объект страхования. Страховой случай

2.1. Объектом страхования являются:

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

2.2 Под «оценочной деятельностью» понимается деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

2.3. Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор страхования в соответствии с Правилами страхования являются:

- риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба

при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в Договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Договор № 07305/776/00001/19

Страховщик _____ Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

2.4. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Договору.

2.5. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.

2.5.1. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

2.6. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- *реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);*
- *целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя; расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);*
- *расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;*

2.7. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

3. Страховая сумма, франшиза, страховая премия

3.1. Страховая сумма по всем страховым случаям составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей.**

3.2. Лимит ответственности по одному страховому случаю составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей.**

3.3. Страховая премия по настоящему Договору составляет 4 512,00 (Четыре тысячи пятьсот двенадцать 00/100) рублей.

3.4 Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «14» февраля 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении Договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

3.5. Безусловная франшиза **не установлена**.

3.6. Страховая сумма, все лимиты ответственности, франшиза и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

4. Срок действия Договора

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «14» февраля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут «13» февраля 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Страховщик обязан:

5.1.1. при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Договор № 07305/776/00001/19

Страховщик _____ Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 2 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)
До 40 000 000	5 (Пять)
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.

5.1.2. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате.

5.2. Страхователь обязан:

5.2.1. уплатить страховую премию в размере и сроки, оговоренные в настоящем Договоре;

5.2.2. при заключении Договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска;

5.2.3. при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, предпринять все возможные меры для уменьшения размера ущерба, обеспечить документальное оформление события, в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события;

5.2.4. предоставить Страховщику документы, подтверждающие наступление страхового случая (действие / бездействие Страхователя, причинно-следственная связь между действием / бездействием Страхователя и наступлением страхового случая);

5.2.5. не выплачивать возмещения, не признавать частично или полностью требования, предъявляемые в связи со страховым случаем, а также не принимать на себя каких-либо прямых или косвенных обязательств по урегулированию таких требований без согласия Страховщика;

5.2.6. совершать другие действия, предусмотренные Договором и Правилами страхования.

5.3. Все сообщения, предусмотренные условиями Правил страхования и настоящего Договора, должны осуществляться Страхователем в письменной форме способами связи, обеспечивающими фиксирование сообщений, либо вручаться Страховщику под расписку.

5.4. Страховщик имеет право:

5.4.1. В случае повышения степени риска Страховщик потребовать уплаты дополнительной страховой премии или изменения условий настоящего Договора в соответствии с Дополнением к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью.

Если в течение 10 дней от даты получения Дополнения Страхователь подписывает его, соответствующие изменения настоящего Договора считаются принятыми, а повышение степени риска - застрахованным с момента подписания Дополнения, но не ранее дня следующего за днем поступления дополнительной страховой премии на расчетный счет Страховщика, если согласно Дополнению доплата необходима. В противном случае повышение степени риска считается незастрахованным с момента его повышения, а Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в той мере, в которой наступление страхового события было вызвано обстоятельствами, повышающими степень риска.

5.4.2. Отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных п. 10.17 Правил страхования.

5.5. Страхователь имеет право расторгнуть настоящий Договор в любое время.

5.6. В случае возникновения споров между сторонами о причинах и размере ущерба каждая из сторон имеет право потребовать проведения независимой экспертизы. Независимая экспертиза проводится за счет стороны, потребовавшей ее проведение. В случае, если результатами независимой экспертизы будет установлено, что отказ Страховщика в выплате был необоснованным, Страховщик принимает на себя долю расходов по независимой экспертизе соответствующую соотношению суммы, в выплате которой было отказано, и суммы возмещения, выплаченной после проведения независимой экспертизы. Расходы на проведение независимой экспертизы по случаям, признанным после ее проведения не страховыми, относятся на Страхователя.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.

6.2. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

7. Заключительные положения

7.1. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Данное положение ни в коей мере не влияет на наступление ответственности сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

7.4. К настоящему Договору прилагается:

7.4.1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 02.11.2016г.

8. Адреса и подписи сторон:

Страховщик:	Страхователь:
АО «АльфаСтрахование»	ИНН 507703533903
_____ /Осипов Д.А./	_____ /Бабаев Н.М./

Договор «Продление Договора № 07305/776/00001/18

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.08.2018 г. № 125

Бабаев
Никита Михайлович

Включен(а) в реестр членов от 20.10.2010 г.
Реестровый номер 125

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 15.10.2010 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Президент А. В. Каминский

001574

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

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 25241
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

ООО "Прайм консалтинг"

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

о том, что **Бабаев Никита Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 20.10.2010 года за регистрационным номером № 125

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось

(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 21.08.2018 г.

Дата составления выписки 21.08.2018 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Бурашева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004504-1 «13» марта 2018 г.

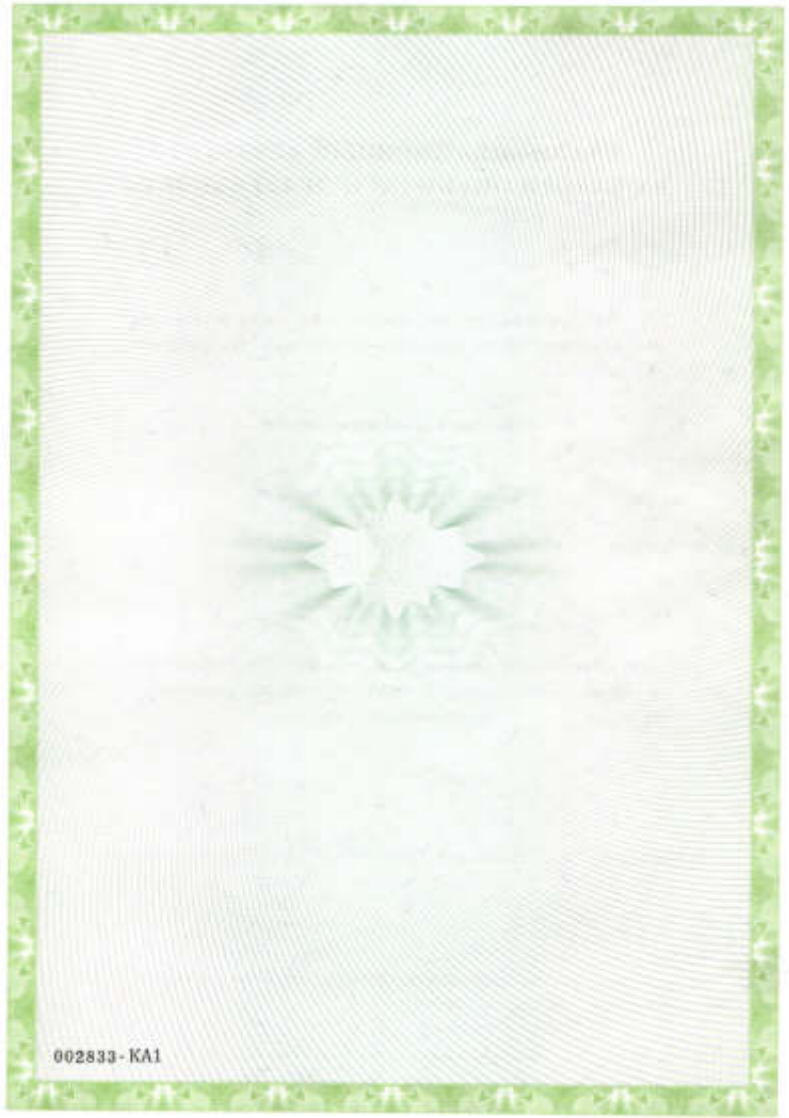
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бабаеву Никите Михайловичу

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

от «13» марта 2018 г. № 53

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «13» марта 2021 г.