PRIME CONSULTING

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№

Объект оценки:

Дата Отчета:

Дата оценки:

В соответствии с Договором № от мы провели оценку рыночной стоимости объекта оценки: .

Оценка проведена по состоянию на

Дата составления отчета:

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ составляет:

№ п/п	Адрес объекта оценки	Номер комнат по экспликации	Этаж	Арендуемая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./кв.м/год (включая операционные расходы, эксплуатационно-хозяйственные расходы (в т.ч. клининг) и коммунальные платежи)	
					с НДС	без 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 ... 7
4. ВВЕДЕНИЕ ... 8
4.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ ... 8
4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ... 8
4.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ... 9
4.4 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ... 9
4.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ... 10
4.6 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ ... 10
4.7 ДАТА ОЦЕНКИ ... 10
4.8 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ ... 10
4.9 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ... 11
4.10 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ ... 11
4.11 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ... 12
4.12 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ... 12
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 13
5.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 13
5.2 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 13
5.3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 15
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ... 18
7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ... 20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 21
8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР – НОЯБРЬ 2019 ГОДА ... 21
8.2 РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ – ИТОГИ 3 КВАРТАЛА 2019 ГОДА ... 26
8.3 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ - ИТОГИ 3 КВАРТАЛА 2019 ГОДА ... 29
8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ... 39
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ... 43
9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ... 43
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ... 43
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ... 44
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ... 45
10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ... 46
10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ... 46
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ... 55
12. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ... 56

13. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 57
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ 58
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 61
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ 62

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.

Специальные допущения и ограничения

Существенные для определения стоимости условия арендных отношений Заданием на оценку (Приложение № 1 к Договору на оказание услуг по проведению оценки № от) не установлены. Поэтому оценщиком приняты следующие допущения:

• Срок действия договора аренды до 12 месяцев. По истечении данного срока величина арендной платы может быть пересмотрена. Основание для принятия такого решения:

- Такой срок соответствует типичным условиям заключения договоров аренды на рынке.

• Арендная плата вносится арендатором ежемесячно равными частями. Основание для принятия такого решения:

- Такой вид оплаты соответствует типичным условиям заключения договоров аренды на рынке.

• Итоговая величина рыночной стоимости права пользования помещениями на условиях аренды в месяц рассчитывалась с учетом операционных расходов (включая эксплуатационные расходы, коммунальные платежи) и НДС. Основание для принятия такого решения:

- Такой вид оплаты соответствует типичным условиям заключения договоров аренды на рынке.

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения об объекте оценки

Объект оценки:	
Местоположение объекта оценки:	
Оцениваемые права:	
Обременения:	
Правоустанавливающие документы на объект оценки:	
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:	
Дата проведения оценки объекта оценки:	
Дата определения стоимости объекта оценки	
Дата составления отчета:	
Срок проведения оценки:	с по
Порядковый номер отчета:	

Результаты расчетов

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Сравнительный подход:

№ п/п	Адрес объекта оценки	Этаж	Арендуемая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./кв.м/год (включая операционные расходы, эксплуатационно-хозяйственные расходы (в т.ч. клининг) и коммунальные платежи)	
				с НДС	без НДС

Доходный подход не применялся
Затратный подход не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

№ п/п	Адрес объекта оценки	Номер комнат по экспликации	Этаж	Арендуемая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./кв.м/год (включая операционные расходы, эксплуатационно-хозяйственные расходы (в т.ч. клининг) и коммунальные платежи)	
					с НДС	без НДС

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 **«Право аренды»** означает осуществление нанимателем (арендатором) таких прав, как право пользования и исключительного владения объектом собственности на определенный период времени при условии уплаты ренты (арендной платы) при ограничении его суверенности исключительно договором аренды, а также условиями, установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности.
Гражданский кодекс Российской Федерации, Глава 34, Статья 606. Договор аренды. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.
Гражданский кодекс Российской Федерации, Глава 34, Статья 614. Арендная плата.
1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.
2. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.
3. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.
4. Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.
5. Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.
Термин **«Право собственности»** (Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209) означает осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

4.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки - договор № от Заказчик: . Исполнитель: ООО «Прайм консалтинг»;
а) объект оценки - ;
б) имущественные права на объект оценки - право пользования на условиях аренды, выраженной в виде арендной платы;
в) цель оценки - определение рыночной стоимости;
г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - . Отчет об оценке может быть использован Заказчиком только для определенных целей, указанных в задании на оценку;

д) вид стоимости - рыночная стоимость;
е) дата оценки - ;
ж) срок проведения оценки - с по ;
з) 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. Другие допущения и ограничения формулируются оценщиком исходя из специфики объекта оценки, и указываются в соответствующей главе отчета об оценке.

и) состав объекта оценки:

№ п/п	Адрес объекта оценки	Номер комнат по экспликации	Этаж	Арендуемая площадь, кв. м

к) характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики: документы на объект оценки предоставляются заказчиком оценки и указываются в соответствующей главе отчета 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, г. Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2
Местонахождение исполнителя:	117418, г. 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 № L26-42656 от 31.07.2019, выдан САО «ЭРГО» со сроком действия с 09 августа 2019 года по 08 августа 2020 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 АО «АльфаСтрахование» со сроком действия с 14 февраля 2019 года по 13 февраля 2020 года, включительно
Документ, подтверждающий образование Оценщика в области оценочной деятельности:	НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)», «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», Диплом ПП № 984364, 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:	14 лет
Местонахождение оценщика:	117418, г. Москва, Нахимовский проспект, дом 47, эт/пом/ком 19/I/2
Почтовый адрес оценщика:	117418, г. 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 ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Задачи оценки - .

4.7 ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка объекта проведена по состоянию на
Дата составления отчета:

4.8 ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ

В данном отчете не проводилась оценка правоустанавливающих документов.
Оценивалось право пользования на условиях договора аренды, выраженного величиной арендной платы.

4.9 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, 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.

4.10 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

• Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

• Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

• Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

• Анализ наиболее эффективного использования. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования объекта недвижимости обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Данное понятие выражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности исходя из существующего состояния и тенденций развития рынка.

• Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания

оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

• Составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от № 135-ФЗ и в федеральных стандартах оценки, а также в стандартах Ассоциации СРО «Экспертный совет».

4.11 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).

4.12 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

Объектом оценки является .

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

Осмотр объекта оценки проводился оценщиком 27 января 2020 г.

5.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение	
Адрес	
Административный округ/район	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	
Экологическая обстановка	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	

КАРТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.2 ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Физические характеристики дома, в котором расположен оцениваемый объект

Год постройки	
Тип здания	
Назначение, класс здания	
Общая площадь здания	
Количество этажей	
Материал стен	
Балансовая стоимость	
Физический износ здания	
Функциональное устаревание	
Устаревание внешнего воздействия	

Физические характеристики оцениваемого объекта

Тип объекта	
Текущее использование	
Этаж расположения	
Номер помещения по экспликации	
Общая площадь	
Наличие отдельного входа	
Высота потолков	
Наличие лифта на этаже	
Наличие организованной парковки	
Состояние помещений	
Коммуникации	
Соответствие планировки поэтажному плану органов технической инвентаризации	
Описание отделки помещения	
Пол	
Оконные проемы	
Потолки	
Стены	

Двери

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 хорошем состоянии.

Физический износ здания определен исходя из среднего значения и составляет 10%.

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%.

5.3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 помещениям класса «А» (классификация складских помещений, составленная компанией Knight Frank: https://logistics.ru/warehousing/news/klassifikaciya-skladskih-pomeshcheniy-knight-frank).

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 состоянии	*3*	Отделка любого качества в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	*2*	**4**
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*	**5**
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*	**5**
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*	**5**
Интервал класса		*24-25*		*18-23*		*14-17*		*10-13*		**24**

Таким образом, объект оценки представляет собой офисное помещение класса «А».

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

- Правоустанавливающие документы:;
- Документы БТИ: поэтажный план, экспликация.

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

- Макроэкономический анализ. Источник – интернет-сайт центрального банка РФ: www.cbr.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

Данный анализ не проводился, т.к. оцениваемые помещения являются частью здания и невозможно выделить общую площадь земельного участка, относимого к оцениваемым объектам.

Анализ использования объекта недвижимости с имеющимися улучшениями

Юридическая правомочность

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

Физическая возможность

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение, 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 помещения продаются на рынке недвижимости по более низкой стоимости относительно офисных и торговых в регионе местоположения объекта оценки.

Использование помещения в качестве торгового не целесообразно, т.к. оцениваемое помещение имеет кабинетную планировку, не имеет отдельного входа, отсутствуют витрины.
Наилучшим использованием объекта является использование в качестве офисного помещения.

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

7. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в Тверском 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. 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.

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	2019			
768 280	769 630	775 881	782 048			

Район Тверской

Тверско́й райо́н — район Москвы, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Тверской.

Район и муниципальное образование получили название по Тверской улице, которая в свою очередь была названа в честь Твери. Сегодня это один из самых перспективных сегментов столичного мегаполиса. История московского центра и его традиции неотделимы от истории этого района.

Район занимает территорию в 565 гектаров в нём насчитывается 179 улиц и 16 станций метро (Белорусская (кольцевая), Белорусская (радиальная), Достоевская, Китай-город, Лубянка, Маяковская, Менделеевская, Новослободская, Охотный ряд, Площадь Революции, Пушкинская, Тверская, Театральная, Цветной бульвар и Чеховская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 77 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Тверского района и прочие районные органы власти.

Уровень развития инфраструктуры Тверского района соответствует статусу главного района Москвы. Здесь особенно сильно наблюдается явление, так называемой «суточной миграции», когда дневное «население» района в 7—8 раз превышает постоянное. Поблизости от Тверской улицы с трудом можно найти тихие переулки — сказывается высокая концентрация офисов. Повсюду люди, спешащие на работу или учёбу, а также туристы приехавшие осмотреть местные достопримечательности. Поэтому инфраструктура района, призвана удовлетворять потребности и желания не только жителей, но и гостей района. Цены на продукты питания здесь значительно выше, чем в других районах Москвы.

Экологическая обстановка в Тверском районе оценивается как неблагополучная. Связано это с большой концентрацией автотранспорта и десятью промышленными предприятиями, что усугубляется особенностью местной городской застройки.

Источник: https://ru.wikipedia.org/

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С учетом местоположения, характеристик здания, отделки помещений, наличия инфраструктуры и прочих факторов наиболее эффективное использование оцениваемого объекта оценки – офисное помещение класса «А».

8.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР – НОЯБРЬ 2019 ГОДА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Росстат подтвердил предварительную оценку годового темпа прироста ВВП в III квартале 2019 г. на уровне 1,7%. Ускорение роста выпуска произошло преимущественно за счет оптовой торговли, сельского хозяйства и обрабатывающих производств. В ноябре 2019 г. рост экономической активности замедлился. Произошло снижение годового темпа роста объема промышленного производства, обусловленное динамикой обрабатывающих производств.

Об ухудшении конъюнктуры в обработке свидетельствуют также данные опросов. Опережающие индикаторы инвестиционной активности в ноябре указывали на снижение вложений в основной капитал в годовом выражении. В то же время наблюдался рост производства продукции сельского хозяйства. На фоне улучшения динамики реальных заработных плат возросли розничные продажи. Темп прироста ВВП по итогам 2019 г. может сложиться ближе к верхней границе диапазона прогноза Банка России – 0,8–1,3%. В первую очередь это связано с более высокими, чем ожидалось, годовыми темпами прироста ВВП в III квартале и выпуска базовых видов экономической деятельности в начале IV квартала.

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ *Табл. 1*
(прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не указано иное)

	2017 г.	2018 г.	I кв. 2019 г.	II кв. 2019 г.	III кв. 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Ноябрь 2019 г.
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (ИБВЭД)	2,4	3,1	0,9	1,7	2,7	3,1	...
Промышленное производство	2,1	2,9	2,1	3,0	2,9	2,6	0,3
Объем строительства	-1,2	5,3	0,2	0,1	0,5	1,0	0,2
Грузооборот транспорта	5,6	2,9	2,2	1,3	-0,6	0,0	-1,5
Производство сельхозпродукции	2,9	-0,2	1,1	1,2	5,1	5,2	5,8
Оборот розничной торговли	1,3	2,8	1,9	1,6	0,9	1,7	2,3
Объем платных услуг населению	0,2	1,4	-0,6	-1,0	-0,6	-0,5	-0,6
Уровень безработицы/с исключением сезонности* (% от рабочей силы)	5,2	4,8	4,8/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,6/4,6	4,6/4,6
Номинальная заработная плата	6,7	11,6	6,5	7,7	7,4	7,7	...
Реальная заработная плата	2,9	8,5	1,3	2,6	3,0	3,8	...
Реальные располагаемые денежные доходы населения	-0,5	0,1	-2,2	0,9	3,3	-	-

** Оценка Банка России.*
Источник: Росстат.

ВВП

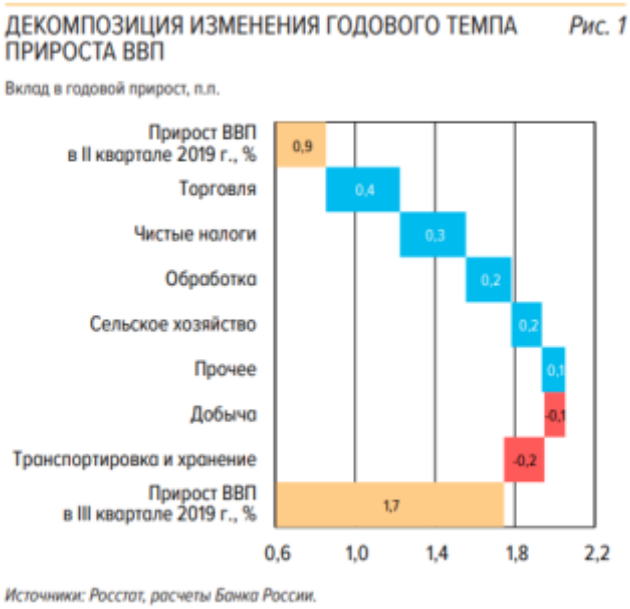
Росстат подтвердил предварительную оценку годового темпа прироста ВВП, который в III квартале 2019 г. составил 1,7% (в II квартале: 0,9%, рис. 1).

Ускорение роста выпуска было связано в первую очередь с динамикой валовой добавленнной стоимости (ВДС) в оптовой торговле, которая возросла на 4,1% в годовом сопоставлении после сокращения на 1,9% в II квартале 2019 года. Кроме того, на него повлияло повышение темпов роста выпуска в сельском хозяйстве как результат увеличения объемов урожая и дальнейшего расширения выпуска продукции животноводства.

На динамике ВВП сказалось также ускорение роста ВДС в обрабатывающих производствах в III квартале, произошедшее в основном за счет расширения производства потребительских товаров (продовольствия и лекарственных средств) и продукции химического производства.

Вместе с тем отрицательный вклад в динамику выпуска внесло сокращение ВДС транспортировки и хранения в III квартале 2019 года. В значительной мере оно было связано с падением железнодорожных перевозок ряда российских экспортных товаров (прежде всего угля и черных металлов). Кроме того, негативное влияние на динамику ВВП оказало замедление роста добычи полезных ископаемых, в том числе за счет эффекта высокой базы. В частности, на фоне слабого спроса в Европе из-за рекордно

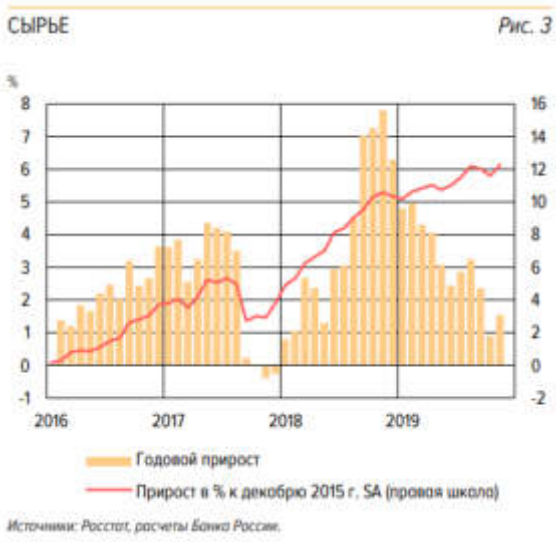
высокого уровня заполненности газохранилищ в текущем году наблюдается замедление роста добычи газа.



Производственная активность

В ноябре 2019 г. произошло существенное замедление годового темпа прироста объема промышленного производства – с 2,6% в октябре до 0,3% (0,9% с исключением календарного эффекта, табл. 1, рис. 2), в том числе за счет эффекта высокой базы прошлого года. По отношению к предыдущему месяцу с исключением сезонности (далее – SA) наблюдалось небольшое снижение выпуска, обусловленное динамикой обрабатывающих производств. При этом на фоне общего снижения позитивной была динамика выпуска товаров, ориентированных на удовлетворение спроса домохозяйств, а также со стороны строительной отрасли.

Производство сырья. В ноябре 2019 г. наблюдалось ускорение годовых темпов роста добычи полезных ископаемых после сокращения в сентябре-октябре (рис. 3). При этом возобновился рост (SA), обусловленный повышением добычи естественного природного газа. В дальнейшем поддержку добыче газа окажет начало поставок газа в Китай по газопроводу «Сила Сибири».



Среди полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, поддержку выпуску оказал рост производства цветных металлов и некоторых других полезных ископаемых (алмазов, пищевой соли), а также отдельных видов сырья для производства стройматериалов, который происходил на фоне растущего спроса.

Ослабление внешнего спроса и снижение цен на многие сырьевые товары на мировом рынке по сравнению с уровнем 2018 г. (нефть и другие энергоносители, уголь) привели к снижению во второй

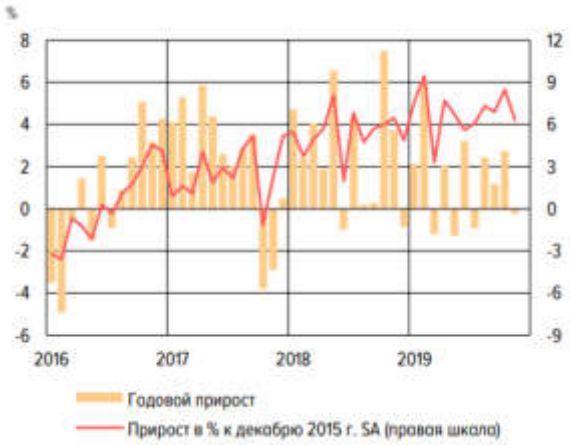
половине текущего года цен производителей в добыче полезных ископаемых на внутреннем рынке. В ноябре на фоне оживления спроса оно несколько затормозилось. Тем не менее уровень цен остался ниже, чем годом ранее, на 16,2%.

*Производство промежуточных т*оваров. В ноябре 2019 г. производство промежуточных товаров сократилось в сравнении с предыдущим месяцем (SA, рис. 4). Продолжилось снижение выпуска в металлургии в условиях слабого внешнего спроса, что нашло отражение в слабой динамике экспорта черных металлов. Замедление роста добычи нефти в предыдущие месяцы отразилось на сокращении объемов нефтепереработки.

Это, в свою очередь, сказалось на снижении выпуска химических производств. В то же время среди металлургических производств увеличивался выпуск продукции, преимущественно строительного назначения. Также сохранился тренд на слабый рост выпуска в деревообработке и производстве целлюлозы.

Ограничения со стороны внутреннего и внешнего спроса отражались на динамике цен производителей промежуточных товаров. В ноябре, как и в предыдущие три месяца, они были ниже, чем годом ранее (по оценке, на 12,6%).

ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ ТОВАРЫ *Рис. 4*



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ТОВАРЫ *Рис. 5*

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Производство инвестиционных товаров. В ноябре 2019 г. наблюдалось сокращение выпуска инвестиционных товаров (SA, рис. 5), в первую очередь за счет снижения производства машиностроительной продукции. Наиболее заметно уменьшались объемы выпуска транспортных средств – сокращение происходило в производстве автотранспорта и прочих транспортных средств; тренд роста выпуска железнодорожного транспорта прекратился начиная с сентября. Кроме того, в ноябре было завершено выполнение крупных заказов на производство радиопередающей аппаратуры.

При этом в производстве стройматериалов, в том числе готовых металлических изделий строительного назначения, наблюдалась в целом нейтральная динамика. Выпуск продукции, связанной со строительством, поддерживался ожиданиями увеличения спроса, зафиксированными опросом предприятий Банка России.

В условиях в целом слабого спроса на инвестиционные товары годовой темп прироста цен производителей в этом секторе промышленности с июня не превышал 3%. В ноябре он составил, по оценке, 3,1%.

Производство потребительских товаров. В ноябре выпуск потребительских товаров увеличился, сохранив тенденцию роста, наблюдаемую с III квартала 2019 г. (SA, рис. 6).

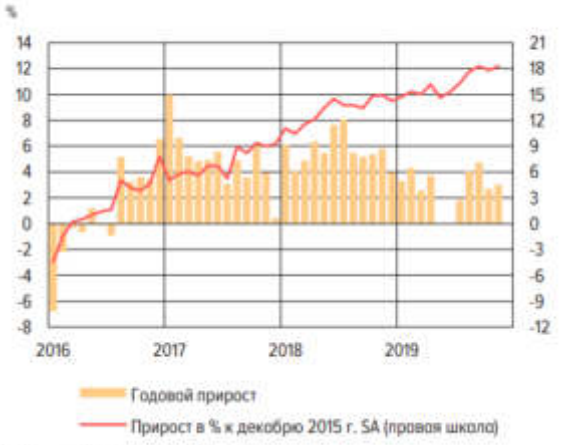
Поддержку выпуску оказало производство продовольственных товаров, рост которого был непрерывным с июня. В ноябре возрос выпуск продуктов животного происхождения, в том числе в молочной отрасли, где рост розничных цен способствовал восстановлению рентабельности.

В ноябре в выпуске непродовольственных товаров наблюдались разнонаправленные тенденции (SA). С одной стороны, продолжилось сокращение выпуска товаров длительного пользования: наиболее существенно – легковых автомобилей в условиях осторожного отношения потребителей к покупкам товаров длительного пользования.

С другой стороны, указанное снижение было компенсировано ростом выпуска других видов

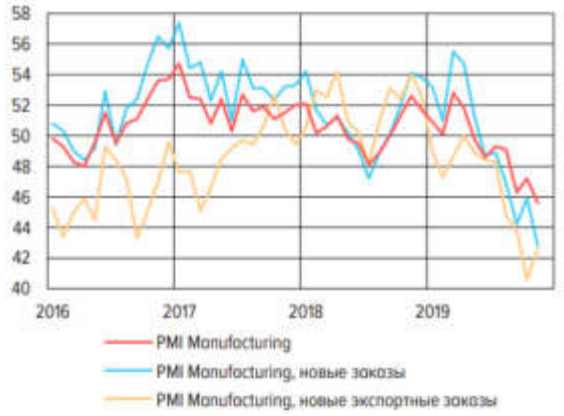
непродовольственных товаров – одежды, обуви и изделий из кожи, лекарственных средств в условиях продолжения развития процессов импортозамещения в российской промышленности и наращивания экспорта.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ТОВАРЫ *Рис. 6*



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

PMI: ОЦЕНКИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ СПРОСА НА СВОЮ ПРОДУКЦИЮ (SA) *Рис. 7*



Источник: IHS Markit.

Динамика цен производителей потребительских товаров, как и динамика потребительских цен, складывалась под влиянием укрепления рубля, расширения предложения продовольствия, спросовых ограничений.

В ноябре продолжилось снижение их годового прироста, который, по оценке, составил 0,1%.

Транспорт. Грузооборот транспорта в ноябре 2019 г. снизился на 1,5% в годовом выражении после стабилизации в предыдущие два месяца при разнонаправленной динамике по видам транспорта (рис. 8). Так, грузооборот железнодорожного транспорта показал снижение второй месяц подряд: основной вклад внесло сокращение экспортных поставок угля, черных металлов и зерна.

Одновременно вырос грузооборот автомобильного и воздушного транспорта.

Сельское хозяйство. В ноябре рост производства продукции сельского хозяйства в России ускорился до 5,8% в годовом выражении (в октябре: 5,2%). Основной вклад в ускорение роста выпуска внесло растениеводство. По оценке Росстата, валовой сбор зерна в этом году на 6,5% выше уровня прошлого года. Урожай масличных культур, в том числе подсолнечника, в 2019 г. стал рекордным за всю новейшую историю России. Рост валового сбора сахарной свеклы превысил показатель прошлого года на 20,3%, что, по оценкам, позволит нарастить производство сахара в сезоне 2019/2020 до рекордно высокого уровня. Уверенными темпами продолжает расти выпуск продукции животноводства, в значительной мере – за счет свиноводства.

Инвестиционная активность

В III квартале 2019 г. годовой темп прироста инвестиций в основной капитал составил 0,8% (в II квартале: 0,6%, рис. 9). Происходила активизация капитальных расходов федерального бюджета, тогда как динамика инвестиций частного сектора оставалась отрицательной. По мере завершения строительства ряда крупных объектов (первый этап прокладки трубопровода «Сила Сибири», железнодорожный мост в Крым) рост инвестиций в инфраструктуру замедлялся.

Опережающие индикаторы инвестиционной активности в ноябре указывают на сокращение вложений в основной капитал в годовом выражении. Снизилось производство отечественных товаров инвестиционного назначения, замедлился рост импорта инвестиционных товаров. После увеличения в предыдущие месяцы отмечалось заметное падение железнодорожных перевозок строительных грузов, которое может быть связано с усилением конкуренции с автомобильным транспортом. Кроме того, сказывалось исчерпание эффекта низкой базы прошлого года. Тем не менее с учетом ожидаемого ускорения роста государственных инвестиционных расходов и сохраняющейся в положительной зоне динамики инвестиционного импорта годовой темп прироста инвестиций в основной капитал в IV квартале 2019 г. оценивается в интервале 0,6–1,0%.

ИНДИКАТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ *Рис. 9*

Источники: Росстат, ФТС, расчеты Банка России.

Потребительская активность

В ноябре 2019 г. наблюдалось оживление потребительской активности населения. Годовой темп прироста оборота розничной торговли увеличился до 2,3% (в октябре: 1,7%, рис. 10), что было обусловлено как замедлением инфляции, так и ростом доходов от трудовой деятельности (см. раздел «Рынок труда и доходы населения»). Кроме того, по оценкам экспертов и ретейлеров, в этом году распродажи в «черную пятницу» прошли успешнее, чем в 2018 году. Согласно исследованию GfK, в 2019 г. прирост продаж бытовой техники и электроники в неделю «черной пятницы» по отношению к предыдущей неделе составил 35,3%, что на 5 п.п. выше значения 2018 года. На это указывают и данные Росстата: ускорение роста оборота розничной торговли в годовом выражении было наиболее заметным среди группы непродовольственных товаров – 3,0% (в октябре: 2,1%).

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ *Рис. 10*

Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Рынок труда и доходы населения

В ноябре 2019 г. безработица осталась на уровне предыдущих месяцев. По данным опроса IHS Markit PMI, снижение занятости происходило в обрабатывающей промышленности (PMI Manufacturing: 47,7% SA). Вместе с тем в сфере услуг индекс PMI демонстрировал позитивную динамику (52 SA).

Рост реальной заработной платы в октябре 2019 г. ускорился до 3,8% в годовом выражении (в сентябре: 3,1%, рис. 13), что связано в основном с индексацией оплаты труда госслужащим и военнослужащим на 4,3%, а также со снижением темпа роста цен. По оценкам Банка России, на фоне дальнейшего замедления инфляции в IV квартале прирост реальной заработной платы несколько ускорится и по итогам 2019 г. составит 2,5–3,0%.

Ускорение роста реальной заработной платы будет поддерживать потребительский спрос в ближайшие месяцы.

Источник информации:

https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25696/EC_2019-11.pdf

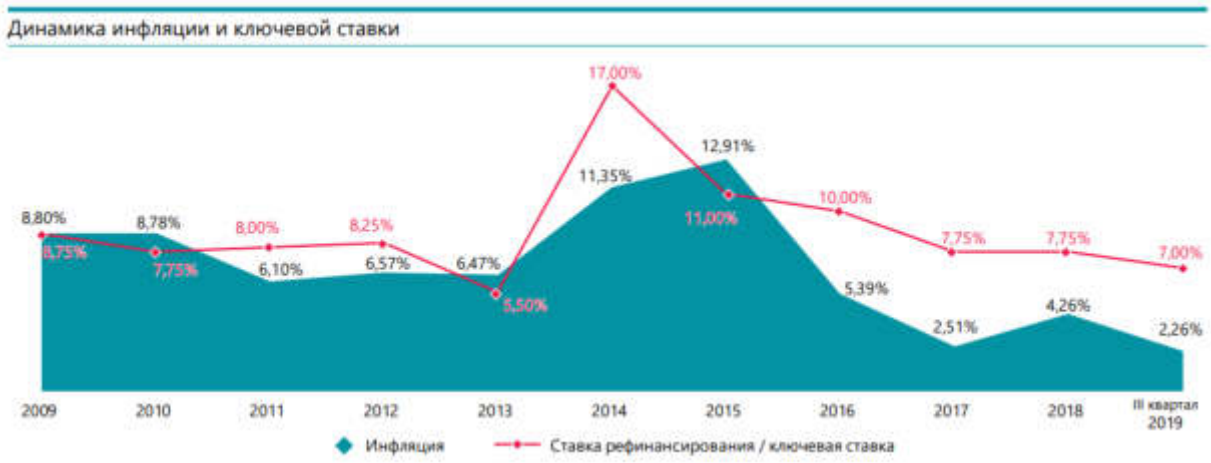
8.2 РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ – ИТОГИ 3 КВАРТАЛА 2019 ГОДА

«По итогам трех кварталов 2019 года эксперты рынка отмечют значительный рост спроса на площадки под девелопмент на фоне снижения интереса к традиционным видам коммерческой недвижимости (офисы, торговые и индустриальные объекты). Крупных сделок в этих сегментах не происходит в первую очередь из-за отсутствия приемлемого с точки зрения стоимости продукта. Инвесторы в такой ситуации ищут доходность в более рисковой зоне девелопмента. Перспектива дальнейшего снижения ключевой ставки увеличит интерес к коммерческой недвижимости как классу инвестиционных активов и обеспечит необходимый рост доходности вследствие удешевления кредитов.

Поведение основных индикаторов российской экономики оказалось соответствующим данным ранее прогнозам, однако ожидания относительно части показателей становятся все менее оптимистичными. В сентябре наблюдалось существенное ускорение роста экономики – до 2%, при этом за период январь – сентябрь показатель оценивается на уровне 1,2%. Следует отметить, что такое резкое ускорение носит неустойчивый характер и подвержено ряду разовых факторов влияния. Всемирный банк скорректировал свой прогноз роста экономики России: еще ниже, чем заявлял ранее – до 1%.

Показатель инфляции продолжил снижение: за январь – сентябрь рост цен составил 2,26%, в годовом выражении – 3,99%.

В III квартале Министерство экономического развития изменило свои прогнозы относительно роста цен в 2019 году с 4,3% до 3,8%, в 2020 году – с 3,8% до 3%. Одновременно Центральный банк также представил новый прогнозируемый уровень инфляции – 4–4,5% в 2019 году и 4% на 2020 год. Вместе с этим в сентябре ЦБ принял решение об еще одном раунде снижения ключевой ставки, которая традиционно потеряла 25 б. п. и закрепилась на уровне 7,00%. Основной драйвер принятия такого решения – желание продолжить смягчение денежно-кредитных условий. Мнение агентства S&P Global Ratings (S&P) не изменилось с последнего пересмотра долгосрочного суверенного кредитного рейтинга России, который на текущий момент остался на уровне BBB- со стабильным прогнозом.

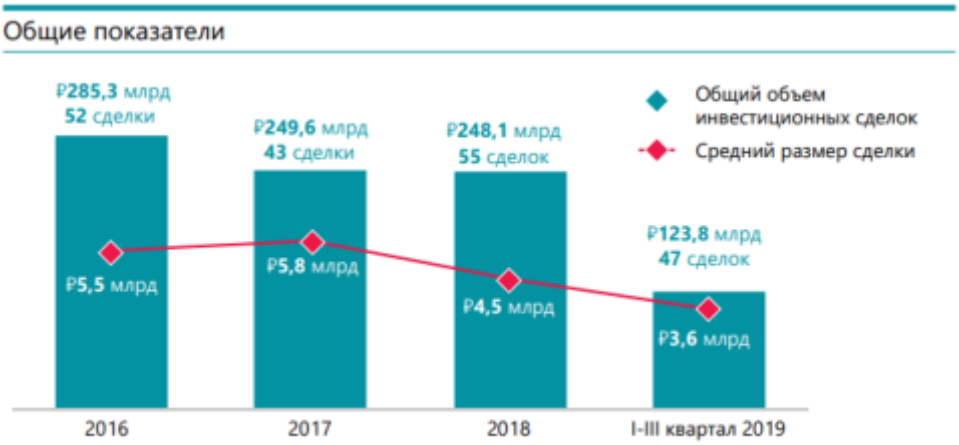


Источник: knightfrank.com

Кредитный рейтинг России, по мнению агентства Moody's, также не претерпел изменений – уровень Baa3 со стабильным прогнозом. Кредитный рейтинг России, по мнению Fitch, находится на уровне BBB также со стабильным прогнозом.

Центральный банк уточнил данные по оценке чистого оттока капитала, который за январь – август составил $26,1 млрд, на 27% больше, чем годом ранее. Ожидания ЦБ относительно совокупного годового показателя оттока капитала – $40 млрд.

По итогам первых трех кварталов 2019 года объем инвестиций в недвижимость России достиг 123,8 млрд руб., таким образом, рост показателя по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 10%. Наблюдается дальнейшее снижение среднего размера сделки, который составил в I–III кварталах 2019 года 3,6 млрд руб.



Источник: knightfrank.com

Источник: knightfrank.com

Традиционно ожидается существенный вклад IV квартала в совокупный годовой показатель инвестиций в недвижимость, который до конца 2019 года может достичь уровня 260–280 млрд руб.

В течение I–III кварталов 2019 года наибольший объем инвестиций пришелся на сегмент площадок под девелопмент, его доля составила в структуре спроса 36% против 10% годом ранее. Крупнейшей сделкой в этом сегменте в III квартале 2019 года стала покупка девелопером «Инград» участков под строительство у ИФК «Лираль» вблизи метро Войковская. Доля офисного сегмента составила по итогам трех кварталов 21%, в III квартале были закрыты две крупные сделки – покупка «Райффайзенбанком» BTS-проекта в рамках делового кластера «Нагатино i-Land» и покупка O1 Properties здания Центрального телеграфа в Москве.

Выросла доля инвестиций в гостиничную недвижимость: если в прошлом году на нее пришлось лишь 2% инвестиций, то сейчас показатель достиг доли в 15%.

Доля торговой и индустриальной недвижимости по итогам трех кварталов составила 8% и 4% соответственно. Учитывая анонсированные до конца года сделки, ожидается увеличение доли торговой недвижимости в общем объеме спроса.

16% в структуре инвестиций по сегментам занимают инвестиции в арендное жилье.

Среди таких сделок в III квартале можно выделить приобретение банком ВТБ площадей в ЖК Headliner.

Динамика объемов инвестиционных сделок по сегментам (по сравнению с 1 полугодием 2018 г.)

Площадки под девелопмент	x9,2
Складская недвижимость	x4,4
Офисная недвижимость	-38%
Торговая недвижимость	-63%
Гостиничная недвижимость	-67%

Источник: knightfrank.com

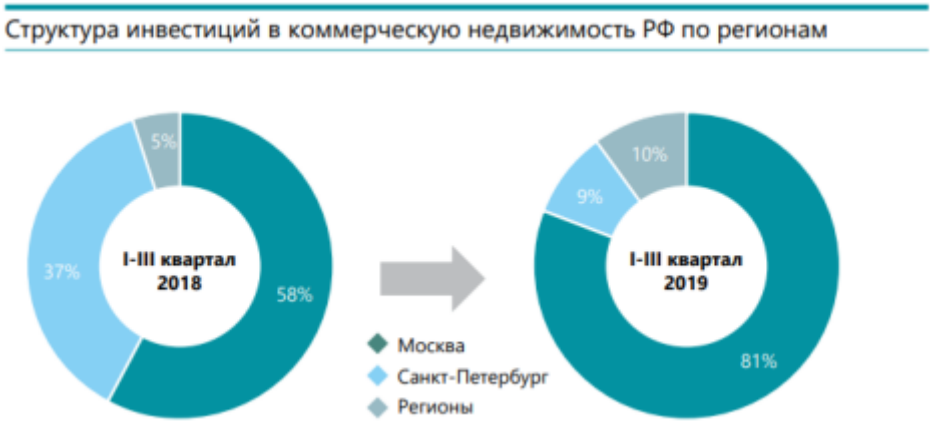
Относительно первых трех кварталов прошлого года заметно увеличилась доля инвестиций в Москву и регионы России: увеличение на 23 п. п. – до 81% и на 5 п. п. – до 10% соответственно. Доля инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга снизилась более чем в четыре раза и составила 9%, при этом по итогам 2019 года ожидается увеличение доли города в структуре инвестированных средств.

Доля девелоперов в структуре инвестиций продолжила увеличиваться, достигнув 45% по итогам I–III кварталов 2019 года. На втором месте расположились инвесткомпании, чья доля составила 24% против 12% годом ранее. Тройку лидеров замыкают банки, чья доля также выросла, на 4 п. п. в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Активность иностранных инвесторов в I–III кварталах 2019 года замедлилась, их доля в структуре инвестиции в российскую недвижимость снизилась до 12% – на 8 п. п. меньше, чем годом ранее. Тем не менее по итогам года возможно ее сохранение на уровне прошлого года (20–25%).

Ставки капитализации за I–III кварталы 2019 года не претерпели изменений.

Диапазон ставок капитализации на первоклассные активы составляет в офисном сегменте 9,50–10,00%, в торговой недвижимости – 9,75–10,25%, в складской и индустриальной недвижимости диапазон составляет 11,50–12,00%.



Источник: knightfrank.com

Источник информации:

https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6789.pdf

8.3 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ - ИТОГИ 3 КВАРТАЛА 2019 ГОДА

Тенденции

К концу года увеличивается интенсивность ввода новых объектов. В объеме нового предложения доминируют помещения класса А (80%). Основной ввод был сконцентрирован в зоне Третьего транспортного кольца (ТТК), однако постепенно новые объекты появляются в зоне Садового кольца (СК) и даже Бульварного кольца (БК), где впервые с 2016 г. был введен новый объект - БЦ «Новый Балчуг».

Интенсивность спроса высока: порядка 650 тыс. кв. м по итогам первых 9 месяцев, что составляет +45% к показателю прошлого года. При этом рост обусловлен совершением более крупных сделок: средний размер сделки вырос с 1 670 до 2 320 кв. м. По итогам года ожидаем, что будет совершено сделок в объеме 1 млн кв. м.

Уровень вакансии стремительно снижается, достигая в отдельных классах отметок в 5% и даже 3%. Лидерами снижения выступают качественные объекты класса А и В+. Интенсивно уходят помещения, расположенные в районах ТТК, БК и СК. Средневзвешенная арендная ставка имеет стимулы к росту, однако колеблется в диапазоне 18 000 – 18 100 руб./кв. м/год, выражая противоречивые тенденции в разных классах рынка.

Показатель по итогам III квартала 2019 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв. м	6,1	5,8	4
Объем нового предложения, тыс. кв. м	100	8	-
Объем сделок, тыс. кв. м	169	102	42
Доля вакантных площадей	8,0%	7,5%	5,7%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	24 900	14 400	11 700

* для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов

Источник: www.ricci.ru

Инвестиционный рынок

С января по сентябрь 2019 г. объем инвестиций в офисную недвижимость увеличился на 27% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. ($381 млн) и составил $485 млн. При этом за III кв. 2019 г. в офисный сегмент было вложено $306 млн.

По итогам 9 месяцев 2019 г. доля российских инвесторов составила 68% от общего объема, что в абсолютном выражении – $331 млн. Объем сделок, реализованный представителями иностранных компаний, составил $154 млн.

Ставка капитализации по итогам 9 месяцев для офисных объектов составила:

- ✓ для объектов класса А: 9,5-10%;
- ✓ для объектов класса В+: 10-10,5%;
- ✓ для объектов класса В: 11-12%.

Предложение

По итогам 9 месяцев 2019 г. объем нового предложения превышает аналогичный период 2018 г. (86 тыс.

кв. м) и составляет 143 тыс. кв. м. Отметим, что 76% нового предложения было сформировано в III квартале 2019 г. – 108 тыс. кв. м. Данный показатель почти в 2,5 раза больше показателя III квартала 2018 г. (46 тыс. кв. м).

По итогам 9 месяцев 2019 г. общий объем офисной недвижимости составил почти 16 млн кв. м.

По итогам 9 месяцев 2019 г. объем объектов класса А составил 117 тыс. кв. м. Объем новых офисных площадей класса В+ составил 25 тыс. кв. м.

Источник: www.ricci.ru

Порядка 60% нового предложения было сформировано в зоне Третьего транспортного кольца, что в абсолютном выражении составило 84 тыс. кв. м. В пределах зоны Садового кольца объем новых

площадей составил 25 тыс. кв. м (18% от общего объема). В территориальной зоне Бульварного кольца впервые с 2016 г. был введен единственный объект.

По заявлению девелоперов до конца года к вводу планируется 217 тыс. кв. м новых офисных площадей. Почти половина новых объектов, заявленных к вводу, будет построена в зоне ТТК. Еще 44% новых бизнес-центров будет реализовано в зоне МКАД в составе сформированных деловых кластеров.

ПРИМЕРЫ ВВЕДЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ЗА I-III КВ. 2019 г.

Объект	Адрес	GLA, кв. м	Класс
Искра Парк	Ленинградский проспект, 35, стр. 2	58 200	А
Академик	проспект Вернадского, вл. 41	26 300	А
Новый Балчуг	Садовническая улица, 9, стр. 1	16 000	А

Спрос

По итогам 9 месяцев 2019 г. спрос на московском рынке офисной недвижимости выдался рекордным. Совокупный объем спроса составил 810 тыс. кв. м, включая новые сделки и договоры аренды по пересогласованию, что на 26% больше показателя аналогичного периода 2018 г. (643 тыс. кв. м).

По итогам 9 месяцев 2019 г. объем новых сделок по аренде и приобретению офисных площадей составил 650 тыс. кв. м. Данный показатель на 44% больше показателя аналогичного периода 2018 г. (450 тыс. кв. м).

В III кв. 2019 г. объем новых реализованных сделок составил 314 тыс. кв. м, что в 2,5 раза больше показателя III кв. 2018 г. (118 тыс. кв. м).

По итогам 9 месяцев 2019 г. объем сделок по пересогласованию договоров аренды сократился на 17% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г.: 193 тыс. кв. м против 160 тыс. кв. м.

В разрезе классности в III кв. 2019 г. в качественных бизнес-центрах класса А было арендовано и куплено 169 тыс. кв. м, что составляет 54% от общего объема.

Напомним, что в III кв. 2018 г. доля сделок в данных объектах составила 42% от общего объема (49 тыс. кв. м). За три квартала 2019 г. в качественных объектах класса А объем спроса составил 311 тыс. кв. м.

Источник: www.ricci.ru

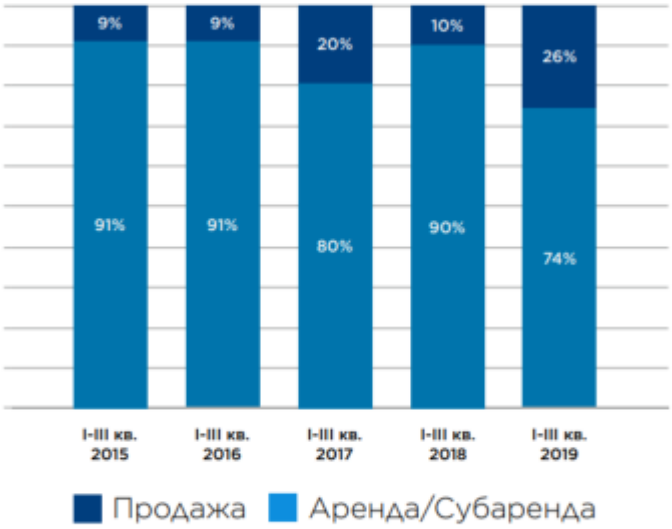
В III квартале 2019 г. в объектах класса B+ доля реализованных сделок составила 33% от общего объема (102 тыс. кв. м), что более чем в 2 раза превышает показатель III кв. 2018 г. (46 тыс. кв. м). С января по сентябрь 2019 г. спрос на офисные площади в объектах класса B+ увеличился на 65% по сравнению с показателем аналогичного периода 2018 г.: с 168 до 275 тыс. кв. м.

По итогам 9 месяцев 2019 г. доля сделок в объектах класса B составила 10% от общего объема (64 тыс. кв. м), что на 17% выше показателя 9 месяцев 2018 г. (55 тыс. кв. м).

В III кв. 2019 г. доля аренды офисных площадей составила 66% от общего объема, что в абсолютном выражении - 208 тыс. кв. м. Напомним, что в III кв. 2018 г. показатель был меньше почти на 50% (112 тыс. кв. м). Общий объем сделок по аренде с начала 2019 г. составил 469 тыс. кв. м, что на 15% больше аналогичного периода 2018 г. (407 тыс. кв. м).

По итогам 9 месяцев 2019 г. объем приобретенных площадей достиг рекордного показателя за последние 5 лет. Доля сделок по продажам составила 26% от общего объема сделок, что в абсолютном выражении - 163 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2018 г. было приобретено всего 43 тыс. кв. м.

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛОК ПО ИТОГАМ I-III КВ.



Источник: S.A. Ricci

Средний размер сделки по итогам 9 месяцев 2019 г. увеличился по сравнению с 9 месяцами 2018 г. с 1 670 кв. м до 2 320 кв. м соответственно. Количество сделок за отчетный период 2019 г. увеличилось всего на 5%. Рост объема спроса и средней сделки обеспечен совершением «дополнительных» сделок с крупными (5-10 тыс. кв. м) и очень крупными (более 10 тыс. кв. м) площадями.

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2019 г.

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
Nagatino i-Land	пр-т Андропова, 18	A	34 000	Райффайзенбанк	Покупка
Верейская плаза IV	Верейская ул., 29, стр. 34	B+	31 800	Структуры Правительства Москвы	Покупка
Аквамарин III	Озерковская наб., 24	A	18 759	Газбромбанк	Покупка
Лотте Плаза	Новинский б-р, 8	A	15 836	Яндекс.Маркет	Аренда
Верейская плаза III	Верейская ул., 29	B+	7 128	Транстелеком	Аренда*
Премьер	Тимирязевская ул., 1	B+	6 500	Спортмастер	Аренда
Victory Park Plaza	Минская ул., 2Г	B	5 490	Simple	Аренда*
ICUBE	Нахимовский пр-т, 58	A	4 186	ABB	Пересогла-сование*

В территориальном разрезе по итогам 9 месяцев 2019 г. почти во всех зонах отмечается высокая интенсивность спроса. Так по итогам I-III кв. 2019 г. лидирует зона ТТК – 308 тыс. кв. м (48% от общего объема), что на 44% больше показателя аналогичного периода 2018 г. (214 тыс. кв. м).

По итогам I-III кв. 2019 г. в бизнес-центрах, расположенных в пределах Садового кольца, было арендовано и куплено около 163 тыс. кв. м – это рекордный показатель за последние 5 лет. Напомним, что в аналогичном периоде 2018 г. показатель составлял 92 тыс. кв. м. В центральной части происходит вымывание площадей.

В объектах, расположенных в пределах Бульварного кольца, по итогам I-III кв. 2019 г. объем спроса составил 38 тыс. кв. м, что на 16% меньше аналогичного показателя 2018 г. (45 тыс. кв. м). В III кв. 2019

г. в данной зоне объем реализованных сделок составил 77 тыс. кв. м, что на 39% меньше показателя III кв. 2018 г. (48 тыс. кв. м).

По итогам 9 месяцев объем спроса в зоне МКАД увеличился почти в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2018 г.: с 47 до 85 тыс. кв. м.

В ММДЦ «Москва-Сити» объем реализованных сделок составил 54 тыс. кв. м.

По итогам III кв. 2019 г. выделяются три лидирующие отрасли:

- ✓ представители IT компаний и компании сферы телекома арендовали и купили 21% от общего объема (66 тыс. кв. м);
- ✓ финансовые организации (банки, инвестиционные компании, фонды) арендовали 58 тыс. кв. м (19% от общего объема);
- ✓ доля государственных компаний составила 16% от общего объема, что в абсолютном выражении – 51 тыс. кв. м, и мы наблюдаем тенденцию к росту показателя.

Вакантность

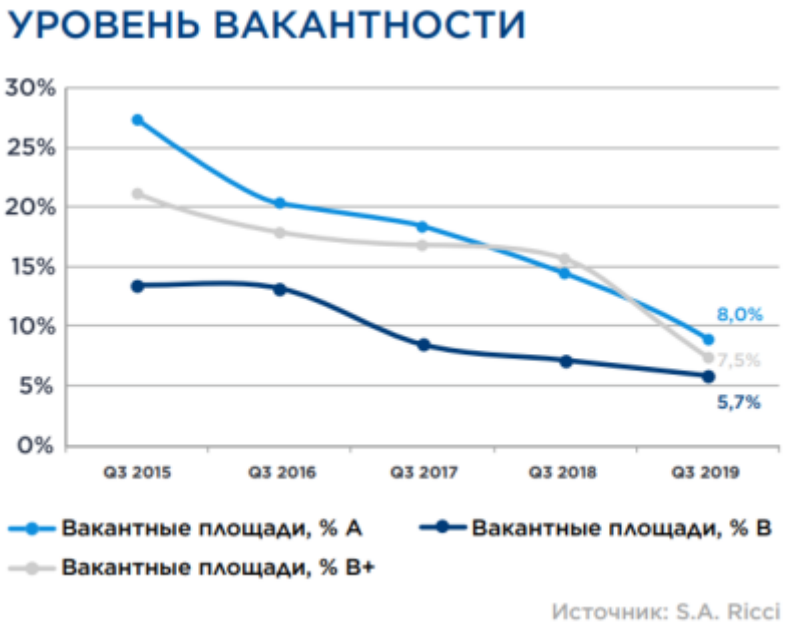
Средний уровень вакансии уменьшился на 1,8 п. п. по итогам 9 месяцев 2019 г. и составил 7,2%.

В объектах класса А доля свободных площадей снижалась достаточно интенсивно – в среднем на 1 п. п. в квартал. По итогам 3-х кварталов усредненный уровень вакансии в классе А составил 8%. Наиболее значительное падение отмечено в территориальных зонах ТТК (- 4,6 п. п.) и БК (- 4,4 п. п.). В объектах, находящихся в пределах ТТК, уровень вакансии снизился до критического уровня 5,3%. Также продолжается тенденция сокращения свободных блоков в центральной части Москвы – за 9 месяцев объем пустующих площадей во всех зданиях класса А внутри СК и БК снизился до 7,6%.

Уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса В+ сократился за 9 месяцев на 1,5 п. п. и составил 7,5%. Однако снижение объема вакантных площадей происходит неравномерно по территориальным зонам. Лидером снижения стала зона МКАД (- 6,9 п. п.), при этом уровень вакансии остается одним из самых высоких – 8,6%. В зоне БК снижение составило 4,9 п. п., и уровень свободных площадей упал до 3%. В зоне СК доля вакантных площадей составляет лишь 5,2%.

В классе В средней уровень вакансии составил по итогам 3-х кварталов 5,7% (снижение на 0,8 п. п.).

Тенденция к снижению объема вакантных площадей сохранится до конца года. На IV квартал традиционно придется пик реализованных сделок. Несколько притормозить динамку снижения сможет ввод новых объектов.



Ставки аренды

Средний уровень арендой ставки колеблется в районе 18 000 – 18 100 руб./кв. м/год, выражая противоречивые тенденции в разных классах рынка.

За 9 месяцев 2019 г. в объектах класса А показатель ставки аренды увеличился незначительно: с 24 800 до 24 900 руб./кв. м/год. Однако в зоне БК и ММДЦ рост составил 6,2 и 4,7 п. п. соответственно, в то время как в зоне МКАД показатель снизился на 11,5 п. п.

Средневзвешенная ставка аренды в классе В+ увеличилась на 10% с 13 100 до 14 400 руб./кв. м/год. Отметим, что ставки росли во всех зонах Москвы – в среднем увеличение составляло 1 600 – 1 700 руб./кв. м/год. Исключением стала зона МКАД, где усредненная арендная ставка снизилась на 200 руб.

В объектах класса В показатель средневзвешенной ставки аренды составил 11 700 руб./кв. м/год, что на 1,7% меньше показателя конца 2018 г. (11 800 руб./кв. м/год).

Усредненный показатель арендной ставки имеет сдержанную тенденцию к росту. Изменение по итогам 2019 г. будет находиться в пределах 1%.

Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_3q_2019_0.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 (аренда)[2]

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

№	Источник информации	Описание	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Арендная плата, руб./ кв.м в год с НДС
1	https://www.cian.ru/rent/commercial/222890831/	Бизнес-центр "Галерея Актер" класса А Аренда помещения площадью 343,0 кв.м Стоимость кв. метра 36 000 руб. в год включая НДС, возможен торг Бизнес-центр "Галерея Актер" расположен по адресу: Тверская улица, 14, Москва. До станции метро Пушкинская примерно 60 метров. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.	г. Москва, ул. Тверская, д.14	343,0	36 000р.
2	https://www.cian.ru/rent/commercial/220928068/	Офис. 8 мин. пешком от м. Тверская. Офисное помещение расположено на первом этаже представительского офисного особняка. Транспортная доступность обеспечена близостью к улицам Тверская и Новый Арбат. Шаговая доступность от станции метро "Арбатская". Парковка на прилегающей территории. Количество этажей: 4, здание: жилое. Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: МГТС, Билайн. Инфраструктура: столовая, кафе.	г. Москва, пер. Леонтьевский, д. 11	129,0	41 860р.
3	https://www.cian.ru/rent/commercial/225140158/	Предлагаем в аренду офисный блок 325 кв.м. на 4 этаже по адресу б-р Страстной, д. 8А. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Чеховская несколько минут	г. Москва, Страстной бул., 8А	325,0	34 900р.

[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	Описание	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Арендная плата, руб./ кв.м в год с НДС
		пешком. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников.			
4	https://www.cian.ru/rent/commercial/222629543/	Бизнес-центр класса В+. Сдаётся под офис блок на первом этаже площадью 500 кв.м. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС включен. Никитский переулок, 7с1, 4 минуты пешком от метро Охотный ряд	г. Москва, Никитский пер., д.7, стр.1	500,0	45 000р.
5	https://www.cian.ru/rent/commercial/225177290/	Аренда двухуровнего офиса в центре Москвы, в пешей доступности от метро Пушкинская. На первом уровне большой , великолепный зал , на втором этаже два кабинета .Презентабельный и аккуратный особняк имеет статус бизнес-центра класса А. Отделка помещения выполнена по индивидуальному дизайну из высококачественных материалов. Парковка 3-уровневая подземная, где можно арендовать машиноместа . Имеется также наземная, гостевая. В стоимость входит НДС и оплата эксплуатационных расходов. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно.	г. Москва, Леонтьевский пер., 25	175,0	42 000р.
6	https://www.cian.ru/rent/commercial/220913877/	Сдаем в долгосрочную аренду офисное помещение общей площадью 1672 метров квадратных в жилом комплексе, расположенном по адресу Москва, Тверская улица, 28 к1 в Центральном административном округе Москвы. Очень удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком! Высылаем план помещения на электронную почту по звонку. Возможна достройка кабинетов или объединение текущих. Возможны арендные каникулы до 2 месяцев для снижения расходов при бюджете. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства.	г. Москва, Тверская ул., 28к1	от 141 до 1672	51 166р.
7	https://www.cian.ru/rent/commercial/222618935/	Офис. 3 мин. пешком от м. Тверская. Здание постройки архитектора Шехтеля - памятник архитектуры, охраняемый государством. Общая площадь 5650 м2. Фасад здания Б.Путинковский переулок и соседствует с противоположной стороны переулка с киноконцертным залом Пушкинский. Здание оснащено современными системами безопасности и комфорта. Централизованная система кондиционирования и вентиляции воздуха. Система приточной вентиляции оснащена угольными фильтрами, обеспечивающие высококачественную подготовку воздуха перед его подачей в помещения. Спринклерная система пожаротушения, система пожарной сигнализации и речевого оповещения. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 6. Провайдеры: Интеграция Связи. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк	Москва, Большой Путинковский пер., 5	276,0	50 000р.
8	https://www.cian.ru/rent/commercial/222850958/	Уважаемые арендаторы! Предлагаем в аренду офисное помещение с отделкой в БЦ класса В площадью 480 кв.м (Многоярусный блок). стр.2/подвал и 1 этаж/вакантно с 01.03.20г.. До здания 5 минут пешком от ст.м Тверская. -Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. К услугам арендаторов - центральное кондиционирование, охрана, интернет, телефония. Провайдер: МГТС.	г. Москва, Тверская ул., 12	480,0	50 000р.
9	https://www.cian.ru/rent/commercial/219046651/	БЕЗ КОМИССИИ! Предлагаем в аренду офисное помещение БЕЗ МЕБЕЛИ в самом центре и сердце Москвы с большим балконом выходящим на первую линию Тверской улицы.	г. Москва, Тверская ул., 12С1	189.7	32 796р.
10	https://www.cian.ru/rent/commercial/22	Предлагаем в аренду офисный блок 220 кв.м. на цокольном этаже по адресу пер Брюсов, д. 2/14 стр 9. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также	г. Москва, пер. Брюсов, 2/14С9	220,0	35 455р.

№	Источник информации	Описание	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Арендная плата, руб./ кв.м в год с НДС
	5139992/	эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Арбатская несколько минут пешком. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 1410			

Диапазон цен объектов для аренды согласно представленной выборке составляет от 32 796р./ кв.м/год. до 51 166р./кв. м/год в зависимости от местоположения и других ценообразующих факторов. Ставки указаны с НДС, часть предложений - включая ОР, часть – не включая ОР/оплату коммунальных платежей.

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

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

- рыночные условия (дата продажи);
- местоположение;
- функциональное назначение здания, в котором располагаются оцениваемые помещения;
- назначение помещений (в соответствии с НЭИ);
- этаж/этажность;
- общая площадь;
- состояние здания и состояние/уровень отделки помещений;
- планировка помещений;
- наличие/отсутствие организованной парковки;
- наличие/отсутствие отдельного входа в помещения;
- коммуникации и инженерные устройства.

Условия продажи (торг). Уровень ставок, запрашиваемых арендодателем, отличается от уровня стоимости, который готов заплатить потенциальный арендатор. Фактические сделки проходят с дисконтом от ранее заявленного уровня цен, публичной информации о фактических сделках на рынке в достаточном объеме не присутствует.

Окончательная цена формируется в результате длительных переговоров и может отличаться в меньшую сторону от первоначально заявленной стоимости.

При определении корректировки оценщик использовал "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, раздел «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.36.

Рекомендуемое значение поправки на торг составляет 7,18% при аренде офисов класса «А».

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	7,18	4,21	11,10

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.

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

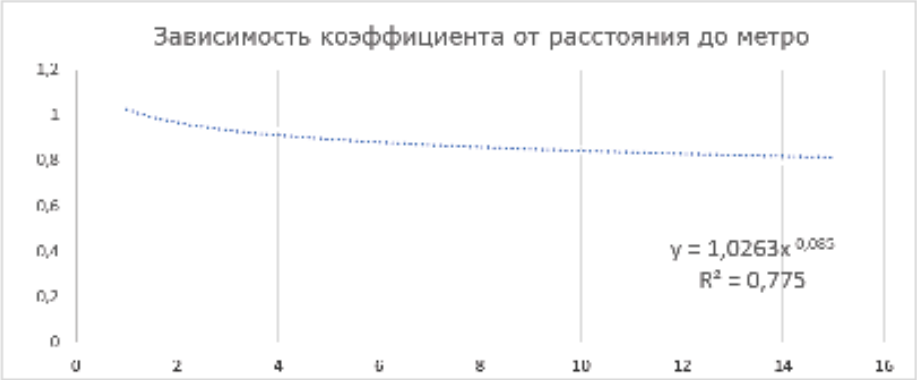
При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- 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.

Одним из ценообразующих факторов местоположения является удаленность от метро. Данный фактор очевидным образом влияет на стоимость объекта.

Удаленность от метро. При определении корректировки оценщик использовал "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, раздел «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.38.

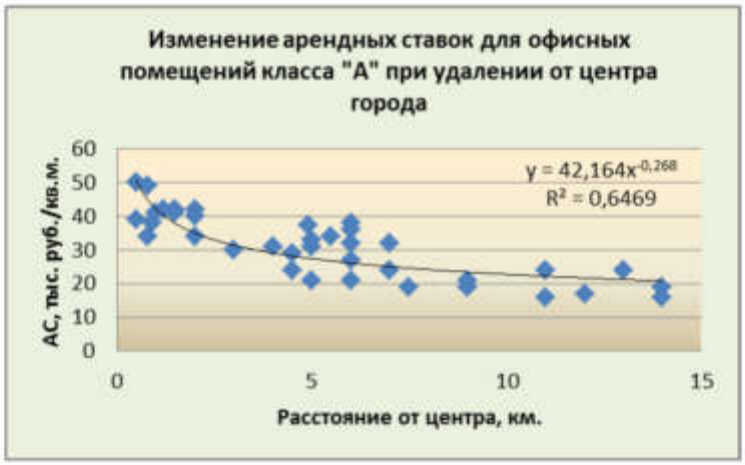


Зависимость описывается уравнением =1,0263*X^-0,085, где X- удаленность от метро в минутах.

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

При определении корректировки на удаленность от центра города оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 63).

Рисунок 24. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «А» при удалении от центра Москвы



Зависимость стоимости объекта от удаленности от центра города описывается уравнением =42,164*X^-0,268, где X- расстояние от центра в км.

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.

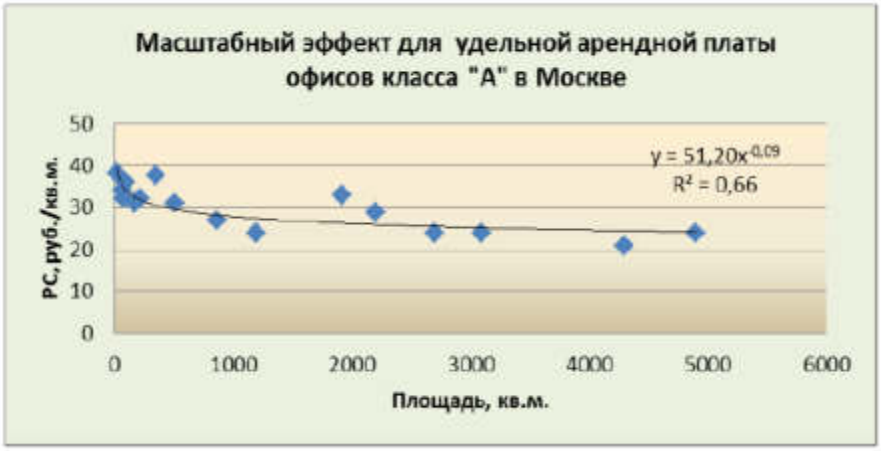
Класс объекта. Чем выше класс объекта, тем выше арендные ставки. При определении корректировки оценщик использовал "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, раздел «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.36.

2. Класс объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,14	1,08	1,22

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты сдаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Характер зависимости определен на основе обработки статистических данных о реальных сделках. В то же время, существуют оптимальные размеры объектов недвижимости, наиболее отвечающие требованиям потребителя. Избыточное превышение или недостаток необходимой оптимальной площади объекта приводит к уменьшению стоимости за единицу площади.

При определении корректировки на удаленность от центра города оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 92).



Зависимость стоимости объекта от удаленности от центра города описывается уравнением =51,2*X^-0,09, где X- расстояние от центра в км.

Этаж расположения. Этаж расположения помещений может оказывать влияние на стоимость помещений, используемых в коммерческих целях. Отрицательно влияет на стоимость офисных помещений их расположение в подвальных и цокольных этажах.

Отдельный вход. Наличие отдельного входа в помещение играет важную роль. В случае если объект оценки имеет отдельный вход, а объект аналог не имеет, то необходимо вводить корректировку.

Состояние помещений. Поправки на состояние помещений влияют на ставки аренды очевидным образом.

Планировка. Планировка может оказывать влияние на величину арендной ставки объекта коммерческой недвижимости.

Наличие парковки. Наличие организованной парковки положительно сказывается на ставке аренды нежилых помещений.

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

Операционные расходы (ОР). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. При определении величины операционных расходов для офисных помещений класса А, оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2019 год (СРК-2019) под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 103).

Таблица 59. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстроизнашиваемых элементов недвижимости

Таблица 58. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 160	6 110	4 308
	Эксплуатационные расходы	5 520	4 200	2 830

Операционные расходы (вкл. коммунальные платежи, эксплуатационные расходы) для офисных помещений класса «А» составляют 8 160 руб./кв.м/год.

При определении доли коммунальных расходов в составе ОР оценщик использовал "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, раздел «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.41.

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	23
Эксплуатационные расходы	17
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	16
Итого	100

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/

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 и величины арендной платы 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.

Обоснование отказа от использования доходного 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.

При оценке величины рыночной арендной платы мы отказываемся от использования доходного подхода в связи с тем, что при активном рынке наиболее представительным является сравнительный подход, так как он наиболее гибко отражает любые изменения рынка. Доходный подход при оценке величины арендной платы используется в основном на неактивном рынке, когда данных по сдаче в аренду площадей недостаточно, и полученный результат используется в основном индикативно.

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 восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Обоснование отказа от использования доходного 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.

В данном отчете мы не использовали затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки.

- **Затратный подход при оценке арендной платы является условно-применимым, так как сложно достоверно рассчитать расходы на обслуживание/издержки, для расчета коэффициента капитализации необходимо предварительно рассчитать ставку арендной платы методом рыночной экстракции.**
- **Кроме того, так как объектами недвижимости, для которых определяется рыночная стоимость права пользования, являются нежилые встроенные помещения, являющиеся частью здания, достаточно трудно определить величину затрат на их строительство от полной стоимости здания, в котором они расположены.**
- **Невозможно определить размеры земельного участка и корректно выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость нежилых встроенных помещений, для которых определяется рыночная стоимость права пользования.**

10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Арендные ставки по объектам-аналогам затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от объекта недвижимости, для которого определяется рыночная стоимость права пользования. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости права пользования объектом недвижимости.

Основные этапы оценки данным методом:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту недвижимости, для которого определяется рыночная стоимость права пользования.

- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.

- Сравнение объекта, для которого определяется рыночная стоимость права пользования, и отобранных аналогичных объектов, уже сданных или сдаваемых в аренду на рынке, по отдельным выбранным элементам сравнения, корректировка арендных ставок по объектам-аналогам.

- Установление величины рыночной арендной платы для объекта недвижимости, для которого определяется рыночная стоимость права пользования, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в методе сравнительного анализа при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как величина арендной платы за один квадратный метр общей площади в год (руб./кв. м/год). Тем самым обусловлен отказ от других единиц сравнения.

Для объектов-аналогов была определена арендная плата за 1 кв. м в год, в которую далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики объекта недвижимости, для которого определяется рыночная стоимость права пользования, и их отличия от объектов-аналогов. Затем рассчитывается среднее значение цены арендной платы за 1 кв. м. в год.

Расчет средневзвешенной величины арендной платы

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

В отличие от расчета средней арифметической стоимости объекта оценки, данный расчет учитывает негативное влияние внесения дополнительных корректировок на точность оценки, что обосновывает применение данного метода расчета.

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). Производить расчет предлагается 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 ниже. Далее средневзвешенное значение арендной платы находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной арендной платы для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

Весь этот процесс отображен в следующей таблице:

Расчет величины арендной платы

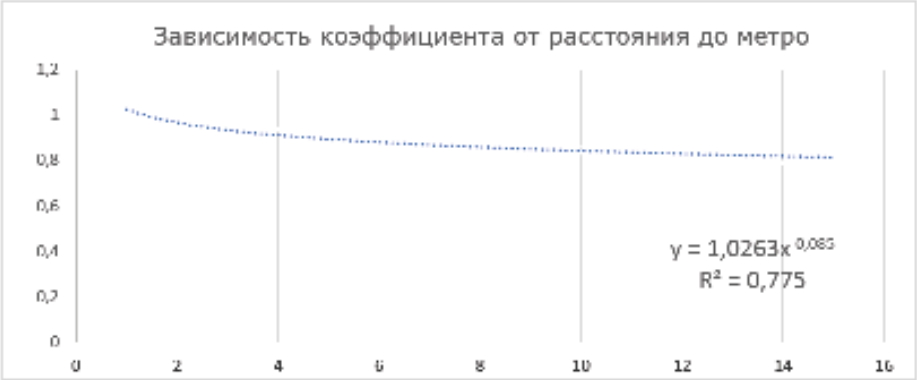
Характеристика/показатель					
Источник информации					
Контактные данные					
Наименование объекта					
Арендная плата, руб/кв. м в год (экспонирование)					
Условия экспонирования					
Корректировка					
Рыночные условия					
Корректировка					
Сводная корректировка					
Местоположение (адрес)					
Ближайшая станция метро					
Удаленность от станции метро					
Корректировка					
Удаленность от центра города (нулевой километр), км					
Корректировка					
Сводная корректировка					
Тип объекта (ОСЗ/встроенное помещение)					
Корректировка					
Тип здания, классность					
Корректировка					
Общая площадь, кв.м					
Корректировка					
Этаж расположения					
Корректировка					

Характеристика/показатель					
Наличие отдельного входа					
Корректировка					
Состояние помещения (уровень отделки)					
Корректировка					
Планировка					
Корректировка					
Парковка					
Корректировка					
Коммуникации					
Корректировка					
Сводная корректировка					
Операционные расходы (ОР), включая ЭР и коммунальные платежи					
Корректировка					
НДС (20%)					
Корректировка					
Итоговая относительная корректировка					
Скорректированная арендная плата, руб/кв.м в год (включая ОР и НДС)					
Распределение весовых коэффициентов					
Скорректированная арендная плата с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м в год (включая ОР и НДС)					
Средневзвешенная арендная плата, руб/кв. м в год (включая ОР, включая эксплуатационные расходы (в т.ч. клининг) и					

Характеристика/показатель					
коммунальные платежи, и НДС)					

Объяснение вносимых поправок

Удаленность от метро. При определении корректировки оценщик использовал "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, раздел «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.38.



Зависимость описывается уравнением =1,0263*X^-0,085, где X- удаленность от метро в минутах.

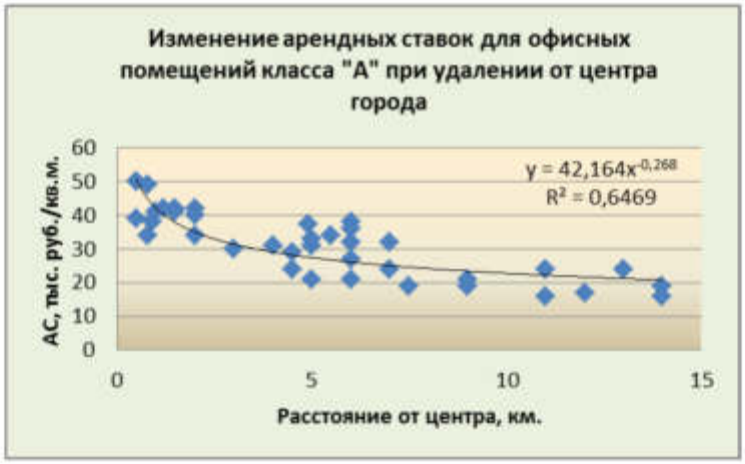
Расчет корректировки представлен ниже:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4

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

При определении корректировки на удаленность от центра города оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 63).

Рисунок 24. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «А» при удалении от центра Москвы



Зависимость стоимости объекта от удаленности от центра города описывается уравнением =42,164*X^-0,268, где X- расстояние от центра в км.

Расчет корректировки представлен ниже:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4

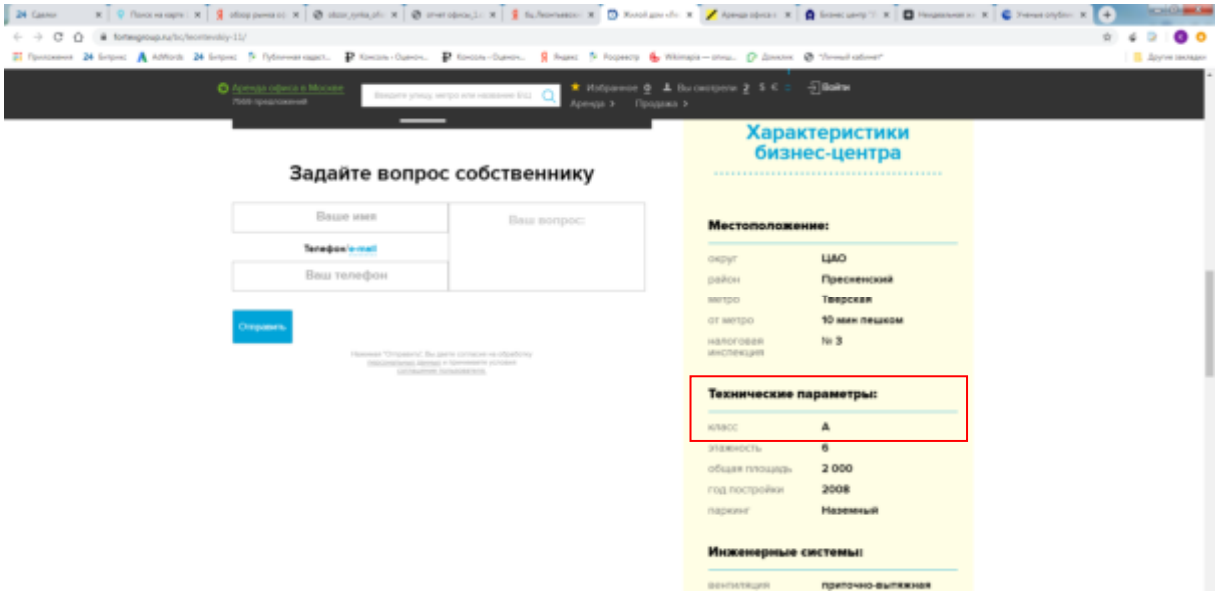
Класс объекта. Чем выше класс объекта, тем выше арендные ставки. При определении корректировки оценщик использовал "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, раздел «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.36.

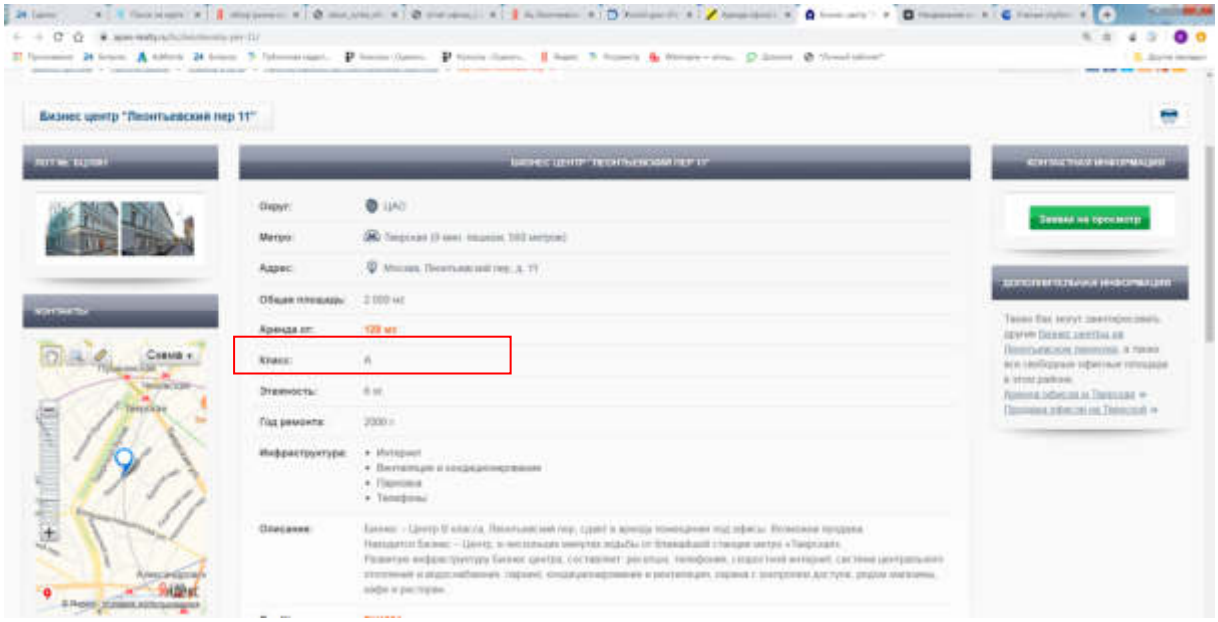
2. Класс объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,14	1,08	1,22

Корректировка применялась к объекту-аналогу №4.

В объявлении объекта-аналога №2 ошибочно указан класс здания – «В». По своим характеристикам данное здание относится к классу «А», что подтверждается различными открытыми источниками данных. Корректировка к объекту-аналогу №2 не требуется.

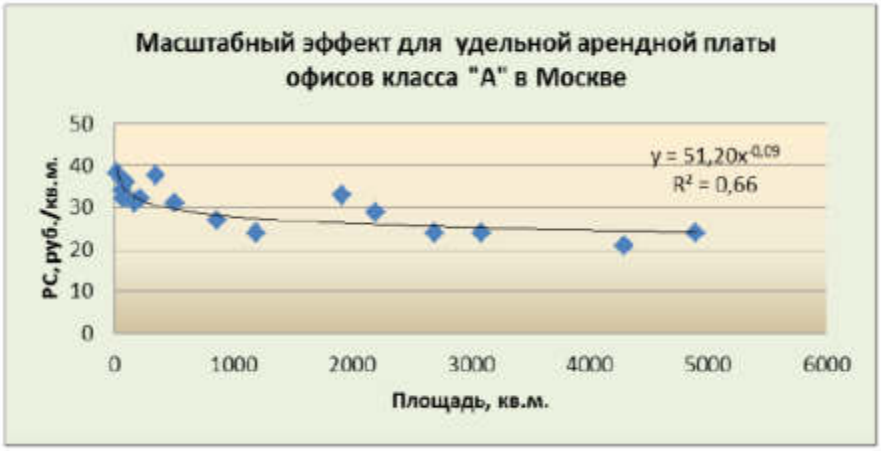




Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты сдаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Характер зависимости определен на основе обработки статистических данных о реальных сделках. В то же время, существуют оптимальные размеры объектов

недвижимости, наиболее отвечающие требованиям потребителя. Избыточное превышение или недостаток необходимой оптимальной площади объекта приводит к уменьшению стоимости за единицу площади.

При определении корректировки на удаленность от центра города оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2019 год под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 92).



Зависимость стоимости объекта от удаленности от центра города описывается уравнением =51,2*X^-0,09, где X- расстояние от центра в км.

Расчет корректировки представлен ниже:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4

Операционные расходы (ОР). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными, клинингом), налоги, земельные платежи, страхование. При определении величины операционных расходов для офисных помещений класса А, оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2019 год (СРК-2019) под редакцией Яскевича Е.Е. (стр. 103).

Таблица 58. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 160	6 110	4 308
	Эксплуатационные расходы	5 520	4 200	2 830

Операционные расходы (вкл. коммунальные платежи, эксплуатационные расходы) для офисных помещений класса «А» составляют **8 160 руб./кв.м/год**. Корректировка применялась к объектам-аналогам №1-3.

При определении доли коммунальных расходов в составе ОР оценщик использовал "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)", 2-е издание, Москва, 01.07.2019 г., ABN Group, раздел «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ», стр.41.

13. Состав операционных расходов

а) Офисные объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	7
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	15
Коммунальные платежи	23
Эксплуатационные расходы	17
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	16
Итого	100

Таким образом, размер коммунальных платежей для офисных помещений класса «А» составляет 1 877 руб./кв.м/год (=8 160 * 23%). Корректировка применялась к объекту-аналогу №4.

Описание прочих корректировок см. в разделе отчета "8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ".

Таким образом, рыночная стоимость права пользования нежилыми встроенными помещениями, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Адрес объекта оценки	Номер комнат по экспликации	Этаж	Арендуемая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./кв.м/год (включая операционные расходы, эксплуатационно-хозяйственные расходы (в т.ч. клининг) и коммунальные платежи)	
					с НДС	без НДС

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных методов оценки. Согласование - это анализ полученных результатов с целью обоснования окончательной расчетной величины стоимости. В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием единственного подхода - сравнительного. При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Оценщик принял во внимание следующие факторы:

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке недвижимости региона местоположения оценки. Поэтому мы считаем необходимым, присвоить результату, полученному сравнительным подходом, вес 1,0.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения и последующей продажи. При оценке величины арендной платы мы отказываемся от использования доходного подхода в связи с тем, что при активном рынке наиболее представительным является сравнительный подход, так как он наиболее гибко отражает любые изменения рынка. Доходный подход при оценке величины арендной платы используется в основном на неактивном рынке, когда данных по сдаче в аренду площадей недостаточно, и полученный результат используется, в основном, индикативно.

В рамках настоящего исследования эксперты не использовали **Затратный подход** в силу следующих обстоятельств: затратный подход при оценке арендной платы является условно-применимым, так как сложно достоверно рассчитать расходы на обслуживание/издержки, для расчета коэффициента капитализации необходимо предварительно рассчитать ставку арендной платы методом рыночной экстракции. Кроме того, так как оцениваемыми объектами являются встроенные помещения, являющиеся частью здания, достаточно трудно определить затраты на их строительство от полной стоимости здания. Невозможно определить размеры земельного участка и корректно выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость оцениваемого помещения.

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования

№ п/п	Адрес объекта оценки	Номер комнат по экспликации	Этаж	Арендуемая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./кв.м/год (включая операционные расходы, эксплуатационно-хозяйственные расходы (в т.ч. клининг) и коммунальные платежи)	
					с НДС	без НДС

Оценщик проанализировал полученный результат на соответствие рыночным данным. Согласно анализу рынка, диапазон цен объектов для аренды составляет от 32 796р./кв.м/год. до 51 166р./кв. м/год в зависимости от местоположения и других ценообразующих факторов. Ставки указаны с НДС.

С учетом скидки на торг (7,18%) значения данного диапазона составляют: от

Вывод. Таким образом, полученный результат соответствует рыночным данным.

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 Федеральными стандартами оценки 1 - 3, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ №№297, 298, 299 (ФСО 1-3) и 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 «Ассоциация 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 от. №611.
6. Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Методическая литература

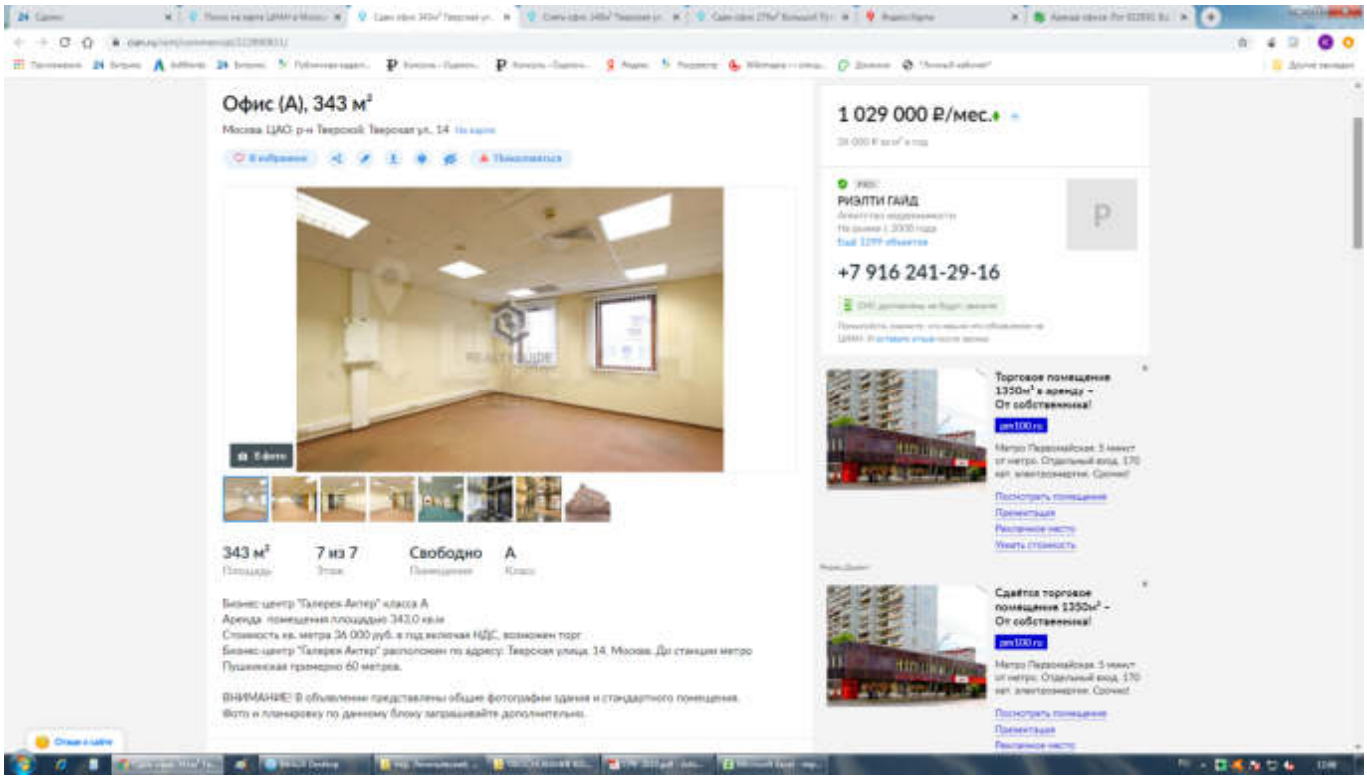
7. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
8. Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
9. Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997г.
10. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
11. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996г.
12. Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 год.
13. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.
14. В. Рутгайзер, «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», Москва, издательство «Дело», 1998 г.
15. В.П. Антонов, «Оценка машин и оборудования», Москва, Ассоциация «Русская оценка, 2005 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.
25. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. - 432 с.

Справочная литература

26. Информационная база «Restate» (www.restate.ru).
27. Информационная база «Циан» (www.cian.ru).
28. Портал о недвижимости «Риэлто», (www.www.realto.ru).
29. Данные агентств недвижимости: «Миэль», «ИНКОМ», «МИЦ-недвижимость», «Акрус недвижимость», «Бест недвижимость», «МГСН», «Партнер», «Триумфальная Арка», «Святоград» и др.
30. Данные консалтинговых компаний: Colliers International, Knight Frank, CBRE, S.A. Ricci, ILM, PwC и др.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ СТРАНИЦ ВЫБРАННЫХ АНАЛОГОВ[3]

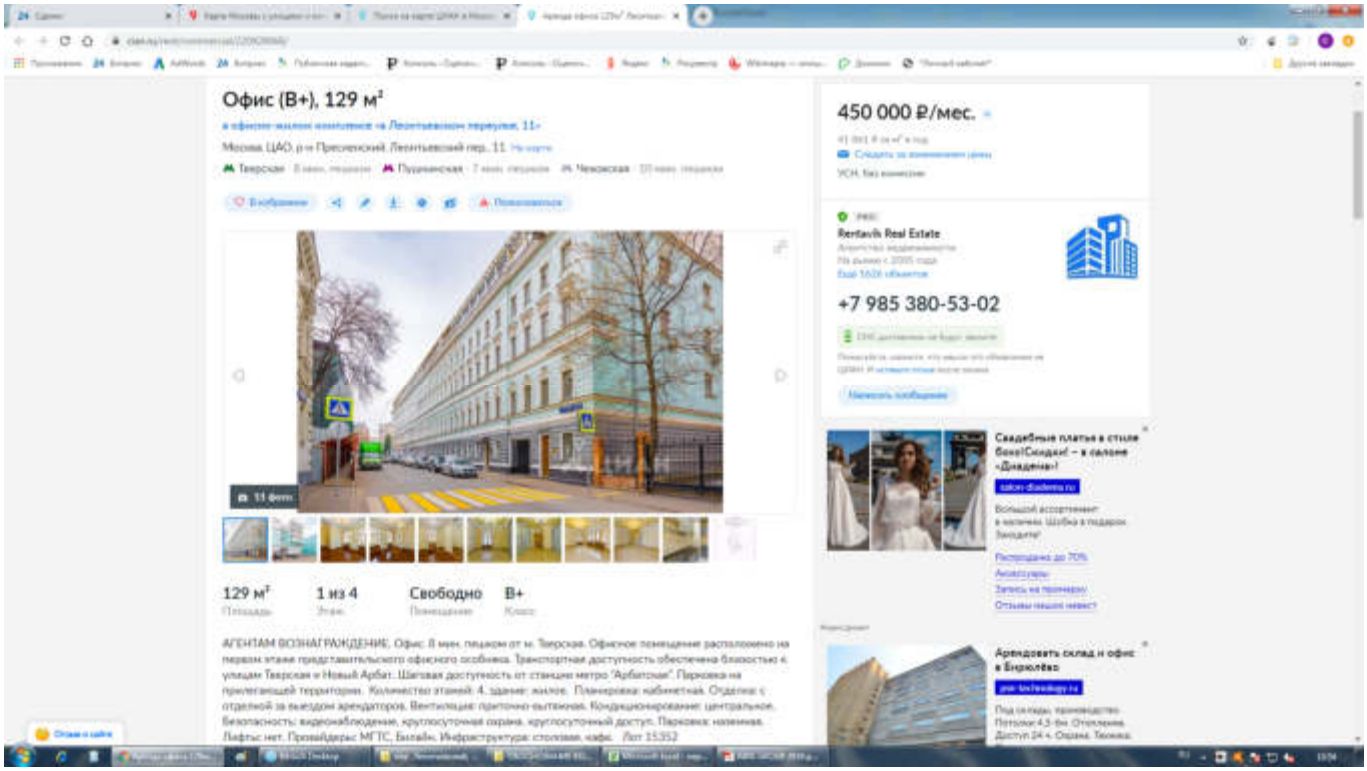
Объект-аналог №1



По данным контактного лица, ставка указана с НДС, без операционных расходов.

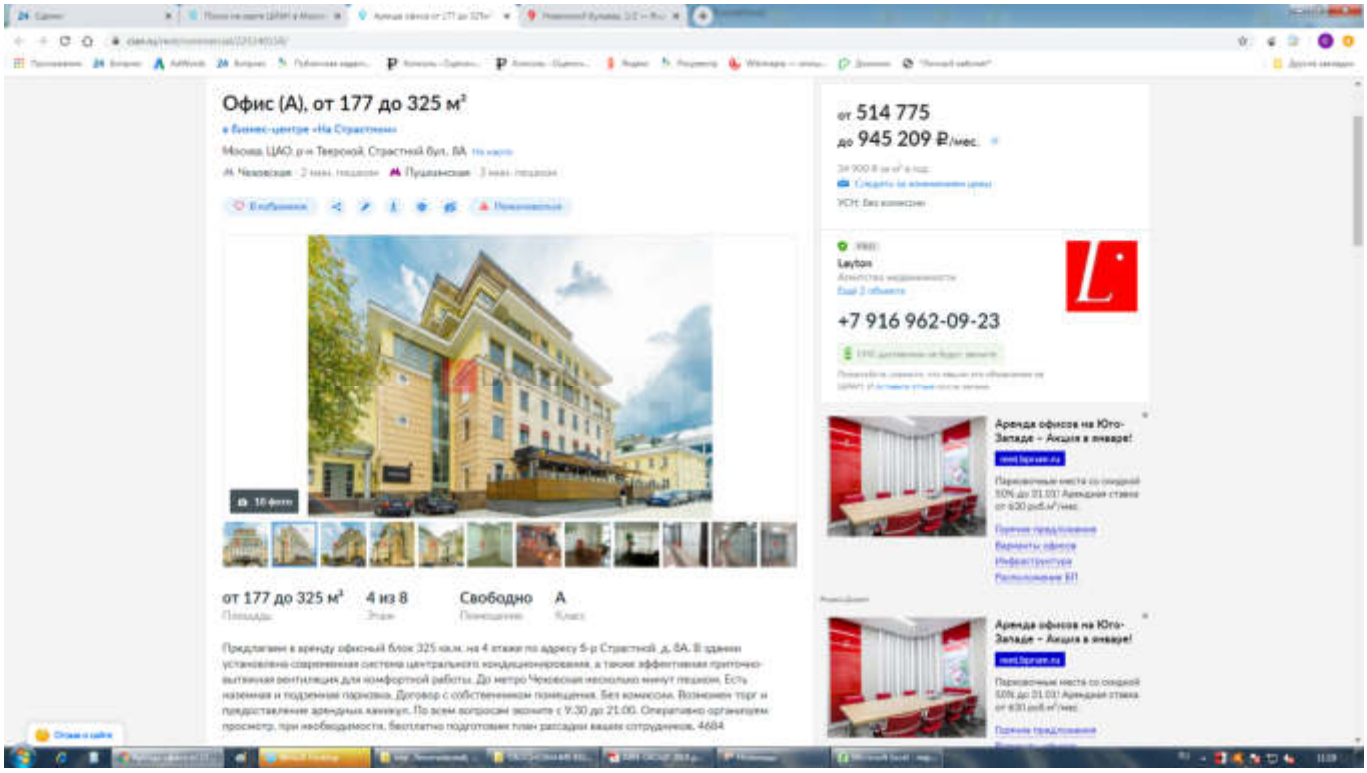
[3] Информация, представленная на приведенных принт-скринах, может отличаться от использованной в расчетах ввиду того, что вся использованная информация проверялась оценщиком путем телефонных переговоров и с помощью информации из открытых источников.

Объект-аналог №2



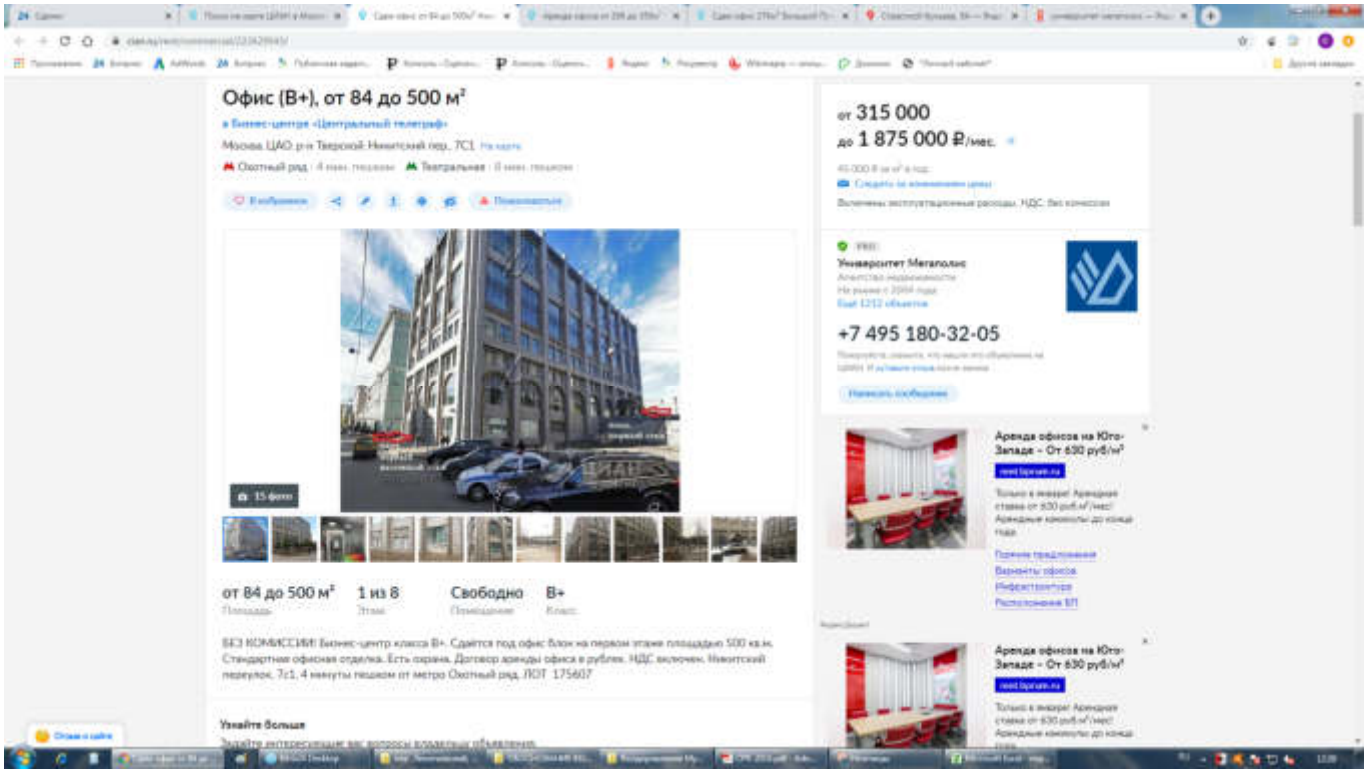
По данным контактного лица, ставка указана без операционных расходов, УСН.

Объект-аналог №3



По данным контактного лица, ставка указана без операционных расходов, УСН.

Объект-аналог №4



По данным контактного лица, ставка указана с НДС, с операционными расходами за исключением коммунальных платежей.

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

ERGO

Договор страхования профессиональной ответственности оценщиков
№ 1.26-42656

г. Москва. «31» июля 2019 г.

САО ЭРГО (далее «Страховщик»), именуемого в дальнейшем «Страховщик», в лице руководителя Агентства № XI САО "ЭРГО " Барановской Олеси Владимировны, действующего на основании доверенности № 412 от 09.01.2019 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Прайм консалтинг» (далее «Страхователь»), в лице генерального директора Бебаева Никиты Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор страхования в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков (далее Правила страхования), утвержденными решением Правления САО «ЭРГО», от 19.02.2014 г., которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, с учетом изменений и дополнений, указанных в настоящем Договоре.
В случае возникновения разногласий между положениями Правил страхования и настоящего Договора Стороны руководствуются положениями Договора.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью " Прайм консалтинг "
Юридический адрес: 117418, г.Москва, Нахимовский проспект, д. 47, эт/пом/ком 1-I/2
Фактический адрес: 117418, г.Москва, Нахимовский проспект, д. 47, эт/пом/ком 1-I/2
ИНН 7702747501
р/с 40702810200060001330
Банк ПАО Сбербанк
К/с 30101810845250000685
БИК 044525685

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: Страхователь.

2. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** Договор страхования вступает в силу с
«09» августа 2019 г., 00-00 часов, Московское время,
и действует по
«08» августа 2020 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 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 Страховщик 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 страхование 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 (потерпевшее лицо, Третье лицо).

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, которой 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 Страховщика возместить причиненный вред устанавливаются:
- **на основании судебного решения** по иску потерпевшего и/или 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) рублей.

Для убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц, в 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 является страховым случаем и не подлежит возмещению вред, причиненный вследствие событий, указанных в п.4. Правил страхования.
Не является страховыми случаями и не подлежат возмещению расходы, вызванные или связанные с удовлетворением требований о возмещении убытков, происшедших:
- в результате воздействия асбеста, асбестосодержа или любых продуктов, содержащих асбест, а так же диэтилстильбэстрола, диоксина, мочевинного формальдегида и радиоактивных изотопов;
В результате воздействия ядерного или радиоактивного излучений, а также 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

2

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 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 взноса страховой премии в размере, указанном в счете Страховщика.

10. **ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЯ 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 ходе 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. Представить 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 причинения 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 выполнения 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.

3

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 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.

12. **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Являются составной и неотъемлемой частью Договора страхования:
Приложение № 1. «Заявление-вопросник по страхованию профессиональной ответственности оценщиков от 23.07.2019

Приложение №2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАСО «ЭРГО Русь», утвержденные решением Правления, 19.02.2014 г.

Правила страхования вручены Страхователю, Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и согласен.
В подтверждение согласия с вышеизложенным настоящий Договор страхования подписан уполномоченными представителями Страховщика и Страхователя.
Страхователь, заключая договор страхования на основании Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков, в соответствии с Федеральным Законом РФ «О персональных данных» дает Страховщику согласие на обработку персональных данных, указанных в договоре. Страхователь несет персональную ответственность за предоставление согласия физических лиц на обработку их персональных данных.
Под обработкой персональных данных в настоящем договоре понимаются: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, а также совершение иных действий с персональными данными физических лиц в статистических целях и в целях проведения анализа страховых рисков.
Заключая договор страхования, Страхователь также подтверждает согласие на информирование о других продуктах и услугах, а также об условиях продлений правоотношений со Страховщиком.
Для осуществления вышеуказанных целей Страховщик имеет право передавать персональные данные, ставшие ему известные в связи с заключением и исполнением договора страхования, третьим лицам, с которыми у Страховщика заключены соответствующие соглашения, обеспечивающие надежное хранение и предотвращение незаконного разглашения (конфиденциальности) персональных данных.
Страховщик обязуется обеспечивать сохранность и нераспространение персональных данных в целях иных, нежели предусмотрены настоящим договором.
Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано субъектом персональных данных полностью или в части информированным о других продуктах и услугах, путем направления письменного заявления Страховщику способом, позволяющим достоверно установить дату получения данного заявления Страховщиком.

СТРАХОВЩИК:

САО ЭРГО
Адрес филиала в г. Москва:
Юридический адрес: Россия, 127015, г. Москва, Бутырская ул., д. 46, стр.1
Фактический адрес: Россия, 127015, г. Москва, Бутырская ул., д. 46, стр.1
ИНН 7815025049
Р/сч.: 4070 2810 9000 1034 1714
Банк: АО «ЮниКредит Банк», г. Москва
К/сч.: 3010 1810 3000 0000 0545
БИК 044525545

/Барановская О.В./

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью " Прайм консалтинг "
Юридический адрес: 117418, г.Москва, Нахимовский проспект, д. 47, эт/пом/ком 1-I/2.
Фактический адрес: 117418, г.Москва, Нахимовский проспект, д. 47, эт/пом/ком 1-I/2
ИНН 7702747501
Р/с 40702810200080001330
Банк ПАО Сбербанк
К/с 30101810845250000685
БИК 044525685

/Бабаев Н.М./

М.П.

4

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 2018 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 507703533913
_____ /Орлова Д.А./	_____ /Бабаев Н.М /

Договор «Первая» включение Договора № 07305/776/00001/18

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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. Камынский

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 приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.08.2018 г.

Дата составления выписки 21.08.2018 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Бурашова

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. Бункин

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

002833-КА1