Отчет № 02-10/18-1

об оценке рыночной стоимости объекта
капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м.,
расположенного по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6

Дата составления Отчета:	**05.11.2018 г.**
Номер договора:	**№ 02-10/18-1 от 08.10.2018 г.**
Заказчик:	**ООО «САЛОН ПАСТИЖ»**
Исполнитель:	**ООО «НБО»**

2018 г.

Итоговое заключение о стоимости

Конкурсному управляющему
ООО «САЛОН ПАСТИЖ»
Бобровскому А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с условиями Договора № 02-10/18-1 от 08.10.2018 г. специалистами ООО «НБО» по состоянию на 08.10.2018 г. была проведена оценка рыночной стоимости объекта капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что:

- рыночная стоимость объекта капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6. по состоянию на 08.10.2018 г. составляет (округленно):

84 000 000
(Восемьдесят четыре миллиона) рублей с учетом НДС

Оценка проведена, а Отчет № 02-10/18-1 от 05.11.2018 г. составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом N 274-ФЗ от 29.07.2017 г.), Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297, № 298 от 20 мая 2015 г., ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. с изменениями от 06 декабря 2016 г., ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г, а также стандартов и правил СРО «РАО».

Все исходные данные, принятые допущения и расчёты Вы найдёте в соответствующих разделах Отчёта.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «НБО» Д.В. Подшиваленко
05.11.2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и общая информация, идентифицирующая объект оценки 5
1.2 Задание на оценку в соответствии с ФСО 6
1.3 Сведения о заказчике и об оценщике, а также о привлекаемых к работе организациях и специалистах 8
1.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА 9
1.5 Применяемые стандарты, нормативные документы и методические основы проведения работ 10
1.6 Допущения, использованные оценщиками при проведении оценки. Ограничительные условия и пределы применения полученного результата 11
1.7 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 13
1.8 Источники информации и перечень использованных при проведении оценки данных 13
1.9 Состав и качество оцениваемых прав 13
1.10 Определение оценочных понятий (терминов) 14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
2.1 Описание имущественных прав на объект оценки 19
2.2 Количественные, технические и качественные характеристики объекта оценки 19
2.3 Местоположение и локальное окружение объекта оценки 24
2.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 27
2.5 Анализ Наилучшего и наиболее эффективногоиспользования 27
2.6 Анализ достаточности и достоверности использованной информации 28
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 29
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 29
3.2 определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 31
3.3 анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 41
3.4 анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 43
3.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 52
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 54
4.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки 54
4.2 Характеристика существующих подходов к оценке 54
4.3 Выбор и обоснование применения возможных подходов к оценке 58
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 60
5.1 Оценка стоимости в рамках сравнительного подхода ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 60
5.2 Оценка стоимости в рамках доходного подхода ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 69
5.3 Обоснование отказа от применения затратного подхода 83
5.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 84
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 87
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 88
8. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ 91
9. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИЗ СЕТИ ИНТЕРНЕТ 92
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 119
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 130

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1. Общие сведения об объекте оценки

Объект оценки и характеристика объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0002001:1010), расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6
Место расположения объекта оценки:	г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, предполагается к использованию для принятия управленческих решений. В случае использования результатов оценки для цели, отличной от заявленной, стоимость, указанная в Отчете об оценке, не может быть признана рекомендуемой. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя недействительно.
Дата проведения осмотра объекта оценки:	08.10.2018 г.
Дата составления Отчета:	05.11.2018 г.
Дата оценки	08.10.2018 г.
Порядковый номер Отчета:	№ 02-10/18-1
Основание для проведения оценки	Договор № 02-10/18-1 от 08.10.2018 г., между Заказчиком – ООО «САЛОН ПАСТИЖ», и Исполнителем – ООО «НБО»

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости оценщиком (далее – Оценщик) использовались сравнительный и доходный подходы. Затратный подход не применялся. Отказ от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки приведен в соответствующем разделе Отчета об оценке (далее – Отчет). Результаты, полученные в рамках каждого подхода, приведены в таблице ниже.

Таблица 1.1.2 Стоимость объектов оценки, полученная при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках Сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках Доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках Затратного подхода, руб.
1	Объект капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0002001:1010), расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6	92 891 241 (с учетом НДС)	74 969 429 (с учетом НДС)	Обоснованный отказ от применения подхода

Источник: расчеты Исполнителя

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки:

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости:

- объекта капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6. по состоянию на 08.10.2018 г. составляет (округленно):

84 000 000
(Восемьдесят четыре миллиона) рублей с учетом НДС

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах, указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость Объекта оценки, ограничены в пределах +/- 10% от ее итогового значения.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО

Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор на оказание оценочных услуг - Договор №02-10/18-1 от 08.10.2018 г. (далее – Договор) заключенный между Заказчиком – ООО «САЛОН ПАСТИЖ» и Исполнителем – ООО «НБО».

Задание на оценку

Таблица 1.2.1. Задание на оценку [1]

Объект оценки	Объект капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0002001:1010), расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- Объект капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0002001:1010), расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6; Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации элементов представлен в технических документах, правоподтверждающих документах, приведенных в соответствующих разделах Отчета.
Характеристика объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в технических документах и правоподтверждающих/правоустанавливающих документах, приведенных в соответствующих разделах Отчета.
Место расположения объекта оценки:	г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	- Право собственности на улучшения земельного участка без учета прав на земельный участок Право собственности на объект оценки имеет обременение – ипотека. Расчет рыночной стоимости выполнен исходя из допущения, что Объект оценки может быть реализован на типичных рыночных условиях (без учета скидки на наличие обременения (ограничения) права)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, предполагается к использованию для принятия управленческих решений.

[1] Заказчик, составляя Задание на оценку, не отразил в нем сведения о характеристиках объекта оценки и его оцениваемых частей, информация о характеристиках и документах, содержащих такие параметры, представлена в Главе 6 Отчета.

	В случае использования результатов оценки для цели, отличной от заявленной, стоимость, указанная в Отчете об оценке, не может быть признана рекомендуемой. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя недействительно.
Дата проведения осмотра объекта оценки:	08.10.2018 г.
Дата составления Отчета:	05.11.2018 г.
Дата оценки	08.10.2018 г.
Порядковый номер Отчета:	№ 02-10/18-1 от 08.10.2018
Основание для проведения оценки	Договор № 02-10/18-1 от 08.10.2018 г., между Заказчиком – ООО «САЛОН ПАСТИЖ», и Исполнителем – ООО «НБО»
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	➢ Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки. ➢ Исполнитель не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально. ➢ Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра Объекта оценки и его окружения. Исполнитель не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии. ➢ Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации Объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Исполнитель в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации. ➢ Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены. ➢ Отчет об оценке Объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке Объекта оценки. ➢ Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке Объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Исполнителем в Отчете об оценке Объекта оценки. ➢ В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении отчёта	➢ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297; ➢ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298; ➢ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО

	№3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299 с изменениями от 06 декабря 2016 г; ➢ Федеральный стандарт оценки (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.10.2014 г.

Исполнитель оказывает услуги в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 10.08.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится объект оценки.

Надлежащим выполнением Исполнителем своих обязанностей по настоящему договору является составление в письменной форме на бумажном носителе и передача Заказчику (или его представителю) Отчета об оценке, составленного в соответствии с требованиями ст. 11 и ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 10.08.1998 № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П).

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К РАБОТЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Сведения о Заказчике: Заказчиком оценки, согласно Договору, является Общество с ограниченной ответственностью "САЛОН ПАСТИЖ".

Таблица 1.3.1. Сведения о Заказчике

Реквизиты Заказчика	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "САЛОН ПАСТИЖ"; Краткое наименование: ООО «САЛОН ПАСТИЖ»; ИНН 7736066268, КПП 774901001 ОГРН 1027739348130, дата присвоения 09.10.2002 г. Юридический адрес: 119334, город Москва, проспект 60-летия Октября, 6 Банковские реквизиты: Р/сч. 40702810501100015318 в АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 044525593, Кор/сч 30101810200000000593

Сведения об Исполнителе[2]: Исполнителем услуг по оценке согласно Договору является Общество с ограниченной ответственностью «НБО».

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 10.08.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Оценщиком, выполнившим настоящий Отчет, является Исаев Евгений Олегович (далее – Оценщик), заключивший с Общество с ограниченной ответственностью «НБО» трудовой договор. В таблице ниже представлены сведения об Оценщике[3]

Таблица 1.3.2. Сведения об Исполнителе

Реквизиты Исполнителя	• Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «НБО» • Краткое наименование: ООО «НБО»

[2] Копии документов, подтверждающих сведения об Исполнителе представлены в Приложении настоящего Отчета

[3] Копии документов, подтверждающих сведения об Оценщике представлены в Приложении настоящего Отчета

	• Юридический адрес: 115114, г. Москва, Даниловская наб., д. 8, стр. 15, офис 5 • ИНН 7725335092/ КПП 772501001 • ОГРН 5167746181720, дата присвоения 07.10.2016г. • Р/сч. 40702810438000102234 в ПАО Сбербанк, г. Москва БИК 044525225 Кор/сч 30101810400000000225
Сведения о страховке Исполнителя	Полис (договор) № 0991R/776/90099/18 страхования ответственности, в соответствии с договором 0991R/776/90099/18, заключенным с АО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса страхования с 01.08.2018 г. по 31.07.2019 г., страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	115114, г. Москва, Даниловская наб., д. 8, стр. 15, офис 5
Рабочая группа	Исаев Евгений Олегович – оценщик. Сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации	• - Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», Номер по реестру 00767 от 19.04.2016 г, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 00792 от 19.04.2016 г., 350062, г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1; • Полис (договор) № 0991R/776/90138/18 страхования ответственности, в соответствии с договором 0991R/776/90138/18, заключенным с АО «АлфаСтрахование». Срок действия полиса страхования с 24.08.2018 г. по 23.08.2019 г., страховая сумма: 1 000 000 (Один миллион) рублей; • Документ о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №871117 от 30 июня 2006 г. Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008671-1 от 04.04.2018 г. • Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 года.
Место нахождения Оценщика	115114, г. Москва, Даниловская наб., д. 8, стр. 15, офис 5
Почтовый адрес Оценщика	115114, г. Москва, Даниловская наб., д. 8, стр. 15, офис 5
Электронный адрес Оценщика	rabotavocenke@gmail.com
Контактный номер Оценщика	+7 495 567-41-87

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: Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты и организации не привлекались.

1.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Оценщик, проводивший оценку объект оценки, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки оценщик вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ, НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (от 29.07.2017 N 274-ФЗ) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Используемые нормативные акты и стандарты Оценочной деятельности:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482).
- Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21 июля 2014 года № 225-ФЗ».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299 с изменениями от 06 декабря 2016 г.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.10.2014 г.
- Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которой он состоит (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

При составлении Отчета об оценке Оценщик Исполнителя придерживался следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтвержденная (принцип обоснованности);
- Отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание Отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей Отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в Отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценка объекта оценки проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

1.6 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения (исходные данные), полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержаться ссылки на источники информации.
6. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
7. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Информация, полученная от Заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность. Все предоставленные Заказчиком документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов.
11. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, расчеты, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, по мнению Оценщика, достоверными, обоснованными и не содержащими фактических ошибок по тексту отчета.
12. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком информации.
13. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
14. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и

действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

15. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

16. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Office Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

17. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

18. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

19. В связи с тем, что дата оценки ретроспективная, осмотр объектов оценки проводился только для ознакомления с объектами оценки. При этом оценка проводится на основании допущения, что с даты оценки до даты составления отчёта количественные и качественные характеристики объектов оценки не изменились.

20. Оценка проводилась на допущении того, что на дату проведения оценки:

- объект оценки не обременен обязательствами и не является объектом залога;
- правоустанавливающие документы достоверны и оформлены в соответствии с действующим законодательством РФ;
- отсутствуют какие-либо скрытые факторы, оказывающие влияние на объект оценки и его состояние (почв или грунтов). Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых;
- изменения качественных, технические и эксплуатационных характеристик объектов недвижимости, произошедших в период с даты определения стоимости до даты обследования объектов и даты составления Отчета принимаются оценщиком как незначительные и существенно не влияющие на итоговую стоимость объекта оценки.

21. Расчеты стоимости объекта оценки производились с учетом НДС, и без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли-продажи.

22. Информация, полученная из различных источников для целей анализа состояния рынка и объекта оценки, считалась достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам.

23. Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

24. Право собственности на объект оценки имеет обременение – ипотека. Расчет рыночной стоимости выполнен исходя из допущения, что Объект оценки может быть реализован на типичных рыночных условиях (без учета скидки на наличие обременения (ограничения) права).

25. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки), диапазон погрешности составляет 15% в обе стороны от результата.

Специальные допущения

- В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.7 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

а) заключение с заказчиком договора об оценке;

б) изучение предоставленной документации;

в) осмотр объекта оценки;

г) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;

д) выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

е) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

ж) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

1.8 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, и формат информационного источника не предполагает ее изменение. Информация, полученная из источников, формат которых предполагает ее изменение в течение времени представлена полностью в данном отчете.

1.9 СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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 (ст. 209 ГК РФ). В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе 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; Обременять его другими способами; Распоряжаться им иным способом)

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемые объекты, а также предмет оценки, предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

1.10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях;

Безрисковая ставка - ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Возраст объекта хронологический - период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный - возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Восстановительная стоимость - это стоимость воспроизводства или стоимость замещения ранее приобретенного объекта в современных условиях с учетом происшедших изменений цен и тарифов.

Внешний износ - потеря стоимости объекта оценки в результате действия внешних факторов по отношению к самой собственности (изменение управленческих концепций, сокращающийся спрос на производимую продукцию, перемена в характере трудозатрат, снижение арендной платы, безработица, кризис).

Вещное право - право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, право хозяйственного ведения имущества, право оперативного управления имуществом.

Дата оценки, согласно Стандартам, - это календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доход действительный валовой (ДВД) - потенциальный валовой доход (ПВД) минус потери от недозагрузки и недополученные платежи арендаторов. Тоже см. Эффективный валовой доход

Доход чистый операционный (ЧОД) - часть действительного (эффективного валового дохода), которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Единый объект недвижимости[4] (ЕОН) представляет собой комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных. При этом слово «единый» подразумевает единство, целостность данных об этих отдельных объектах недвижимости, которая не позволит оперировать одной из составляющих самостоятельно, независимо от других. Надо отметить, что единый объект недвижимости нельзя считать существующим или окончательно сформированным, если не обозначены чьи-либо права на него, то есть отсутствует субъект права. Это важно, потому что понятие объекта недвижимости вводится с целью обозначения прав на него и как следствие взимание пошлин за право пользования этим объектом. Следовательно, единый объект недвижимости, это не

[4] http://all-books.biz/pravo-grajdanskoe/teoriya-edinogo-obyekta-nedvijimosti.html

только земельный участок, здания и сооружения как объекты права, но и субъект права и как следствие вид права.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Земельная рента — доход, приносимый земельным участком.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

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.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки»

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимость (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и всё, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М., 1994).

В статье 130 Гражданского кодекса РФ (часть первая) «Недвижимые и движимые вещи»:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, судна внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, предусмотренных в законе.

Под термином «право собственности» понимается осуществление, собственником комплекса прав, включая право владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно его условиями, установленными государством в отношении прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Объект капитального строительства[5] (ОКС)— здание, строение, сооружение, объекты, неразрывно связанные с земельным участком строительство которых завершено либо не завершено имеющие государственную регистрацию, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Остаточная стоимость - это первоначальная стоимость или полная восстановительная стоимость за вычетом суммы накопленного износа на дату определения остаточной стоимости;

[5] Формулировка Оценщика для освещения целей и методик, используемых в настоящем отчёте

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата, за который определяется в соответствии с настоящим ТЗ.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Полная восстановительная стоимость основных фондов — это полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на новые аналогичные объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов - также таможенные платежи и т.д.

Подход к оценке – путь расчета стоимости с использованием одного или нескольких методов. Стандартами оценки установлено три подхода к оценке:

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

Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с момента представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Стоимость воспроизводства - это стоимость точной копии оцениваемого объекта, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время;

Стоимость замещения - это стоимость аналога оцениваемого объекта, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики;

Стоимость балансовая — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Физический износ — снижения стоимости, связанной с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в

результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов;

Функциональный износ - потеря стоимости объекта оценки в результате воздействия факторов, присущих самому объекту оценки в результате развития новых технологий, изменения в дизайне, материалах, производственном процессе, приводящих к появлению избыточных эксплуатационных затрат, недостатку полезности;

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог;

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Пределы использования полученных результатов

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для принятия управленческих решений, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Анализ достаточности и достоверности использованной информации

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Результаты анализа достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки представлены в следующей таблице.

Таблица 1.10.1. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Вид информации/	Критерий	
1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Представлена информация о социально-экономическом положении России и г. Москва.
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Информация получена с официальных интернет-сайтов
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
2. Информация о спросе и предложении на рынке		
Достаточность	Объем и содержание информации	Исследован рынок недвижимости г. Москва. Изучены существующие предложения о продажах и аренде отдельно стоящих зданий и земельных участков, выявлены показатели удельной стоимости и срок экспозиции объекта недвижимости
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Информация получена с интернет-сайтов, а также из печатных изданий.
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3. Информация об объекте оценки		

Вид информации/	Критерий	
3.1. Правоустанавливающие документы		
Достаточность	Объем и содержание информации	Вид имущественного права на объекты оценки установлен на основании правоустанавливающих/ правоподтверждающих документов
Соответствие критерию достаточности	Основания возникновения права предусмотрены гражданским законодательством (ст. 294, 295 ГК РФ). Правоустанавливающие документы соответствуют основаниям возникновения права. Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3.2. Сведения об обременениях		
Достаточность	Объем и содержание информации	Представленные правоустанавливающие/правоподтверждающие документы содержат сведения об обременении – в виде ипотеки на (более детальное описание наличия ограничений по каждому объекту недвижимости в соответствующих разделах отчета).
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3.3. Информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Заказчиком представлены правоустанавливающие/правоподтверждающие документы. С целью установления фактического состояния оценщиком проведен осмотр и фотографирование объекта оценки. Исходя из факта визуального осмотра, проведенного Оценщиком в присутствие представителя Заказчика (собственника), каких-либо отличий в качественных и количественных характеристиках не установлено, а также установлено наличие и местоположение объекта оценки и его окружения.
Соответствие критерию достаточности	В соответствии с правилами ведения кадастрового учета, кадастровый план земельного участка является первичным источником сведений об объекте недвижимости, информация включает кадастровый номер земельного участка, его местоположения, площадь. Кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом недвижимого имущества

В соответствии с предоставленной документацией и техническим заданием на оценку предоставлены объекты оценки: объект капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6.

Заказчиком предоставлены копии следующих документов, подтверждающих имущественные права на объект оценки и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2018 г. № 99/2018/98925010;
2. Кадастровый паспорт (здание) от 05 февраля 2016 г. № 77/501/16-115381;
3. Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) по состоянию на 30.11.2005 г.;
4. Справка БТИ о состоянии здания от 01.08.2006 г.;
5. Экспликация от 01.08.2006 г.;
6. Поэтажный план от 22.08.2008 г.

Таблица 2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях

Наименование объекта	Вид имущественного права	Правообладатель	Ограничений и обременения права
Объект капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0002001:1010), расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6	Право собственности	ООО «САЛОН ПАСТИЖ»	Ипотека
Земельный участок, необходимый для эксплуатации здания	Не оформлены	г. Москва	-

Источник: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2018 г. № 99/2018/98925010, данные Публичной кадастровой карты.

Описание ограничений и обременений, связанных с объектом недвижимого имущества:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2018 г. № 99/2018/98925010 на объект капитального строительства зарегистрировано обременение – ипотека.

Право собственности на объект оценки имеет обременение – ипотека. Расчет рыночной стоимости выполнен исходя из допущения, что Объект оценки может быть реализован на типичных рыночных условиях (без учета скидки на наличие обременения (ограничения) права).

2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ, ТЕХНИЧЕСКИЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа проведенного Осмотра и фотофиксации, а также документов, предоставленных Заказчиком.

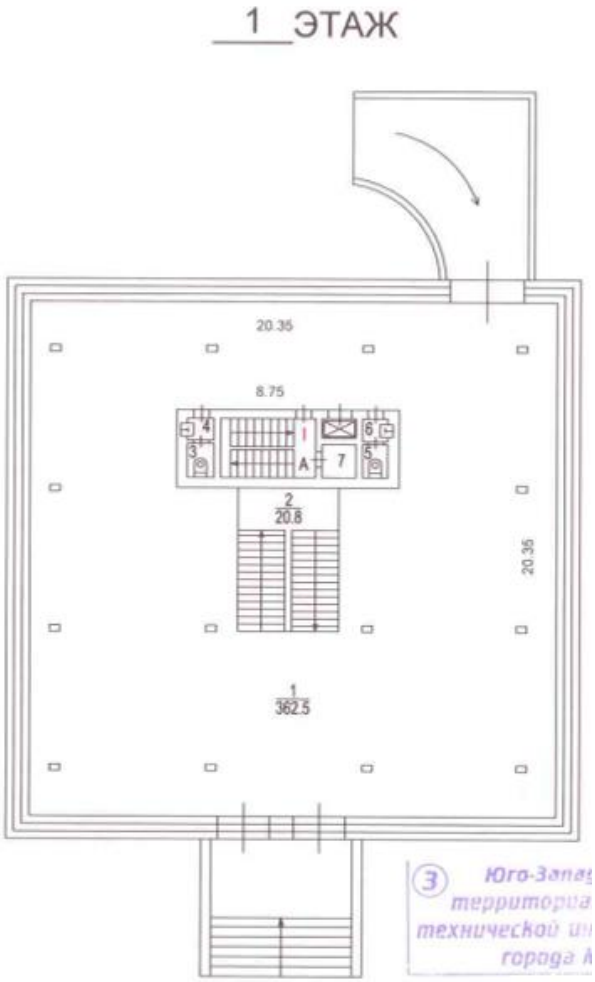
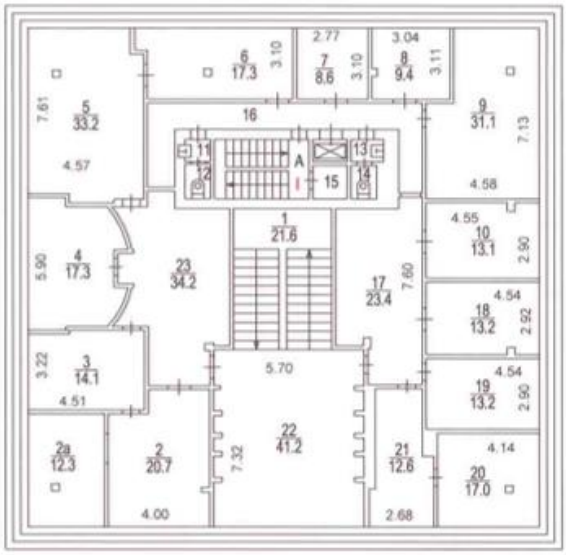
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки ОКС на 08.10.2018 г. не представлены.

Осмотр и фотофиксация проводились в светлое время суток при естественном освещении фасада объектов недвижимости и искусственном освещении внутренних помещений. Все внутренние помещения объекта недвижимого имущества были открыты, была предоставлена полная возможность доступа.

Таблица 2.2.1. Количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства. Технико-экономические показатели

Описание объекта оценки	
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Адрес	Россия, г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6
Административный округ, муниципальный район города	ЮЗАО, Гагаринский
Год постройки здания	1965

Этажность здания	подвал, 1 этаж, 2 этаж
Площадь общая, кв. м	1 084,4
Площадь застройки, кв.м.	538
Разбивка помещений по этажам	Подвал: 301,00 кв.м.; 1 этаж: 396,70 кв.м.; 2 этаж: 386,70 кв.м.; Итого: 1 084,4 кв.м.
Высота, м	подвал: 2,40 м.; 1 этаж: 3,40 м.; 2 этаж: 3,35 м.
Имущественные права	Собственность на объект капитального строительства без учета прав на земельный участок под ним
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Объем, куб. м	Данные не предоставлены
Конструктивные элементы	Материал фундамента- данные не предоставлены; Материал стен – каркасно-панельные; Материал перекрытий – данные не предоставлены.
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ (согласно данным БТИ)
Информация об износе и устареваниях	32% по состоянию на 1999 г.
Тип здания объекта оценки (функциональное назначение)	Здание административно-торгового назначения
Текущее использование	По назначению
Тип отделки, состояние	Стандартный ремонт в рабочем состоянии
Перепланировки	Сведения не предоставлены
Памятник архитектуры	Не является памятником архитектуры
Кадастровый номер	77:06:0002001:1010
План подвала	ПОДВАЛ

План 1 этажа	
План 2 этаж	

Информация об объекте по данным Росреестра (справочно):

Federal Service Of State Registration Cadastre And Cartography [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_s

ЗА Дата регистрации о | дати | РусАрх - подборки | КиберЛенинка пре | Портал РФФИ | Главная | ИСТИ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**77:06:0002001:1010**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**26.05.2012**
Площадь ОКС'а:	**1084,4**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**157698913,38**
Дата внесения стоимости:	**21.12.2016**
Дата утверждения стоимости:	**09.12.2016**
Дата определения стоимости:	**01.01.2016**
Адрес (местоположение):	**Москва, пр-кт 60-летия Октября, д 6**
(ОКС) Тип:	**Здание (Нежилое здание)**
(ОКС) Этажность:	**2**
(ОКС) Подземная этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Каркасно-панельные**
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	**1965**
(ОКС) Завершение строительства:	**1965**
Дата обновления информации:	**10.06.2017**

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	**2131809**
Форма собственности:	

Права и ограничения

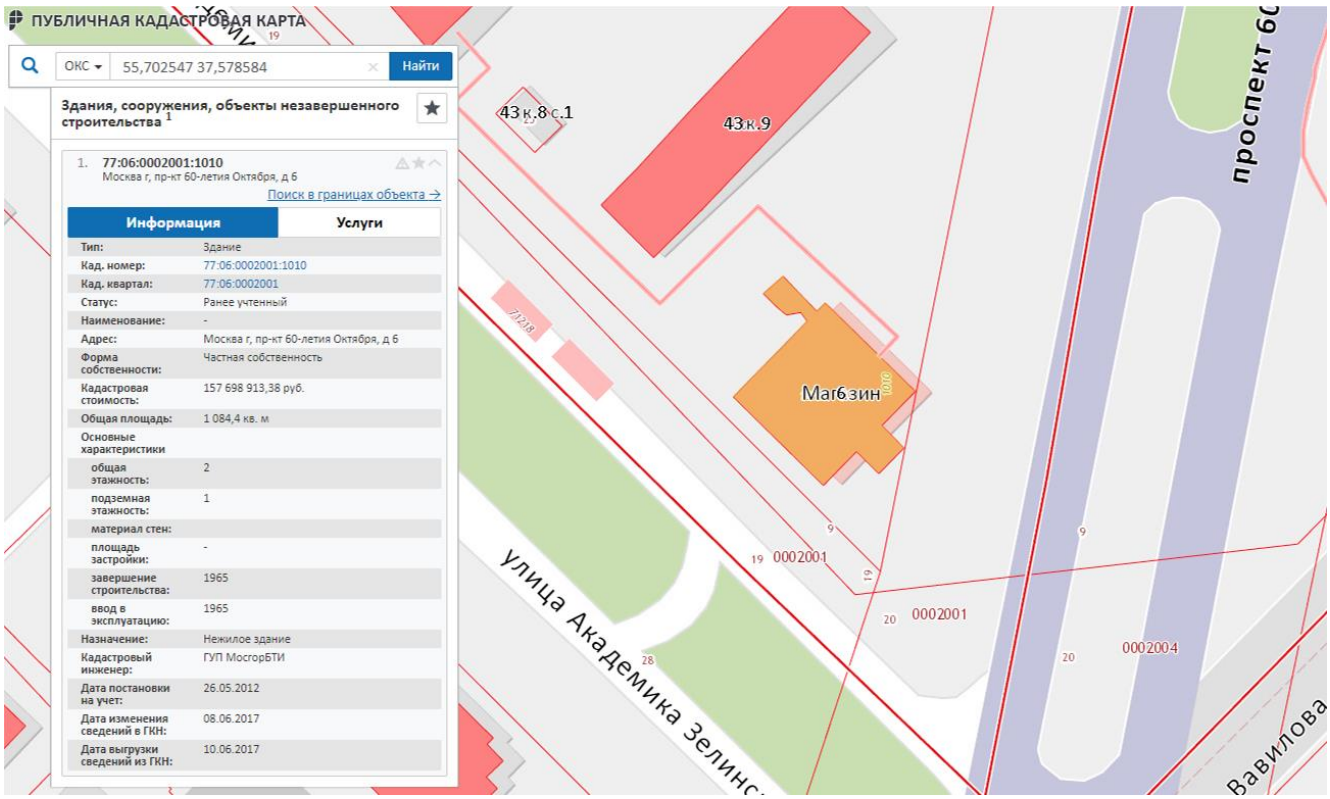
Право	Ограничение
№ 77-01/02-005/2001-1080 от 31.07.2001 (Собственность)	№ 77-77-06/031/2014-358 от 02.09.2014 (Ипотека)

› Найти объект на публичной кадастровой карте

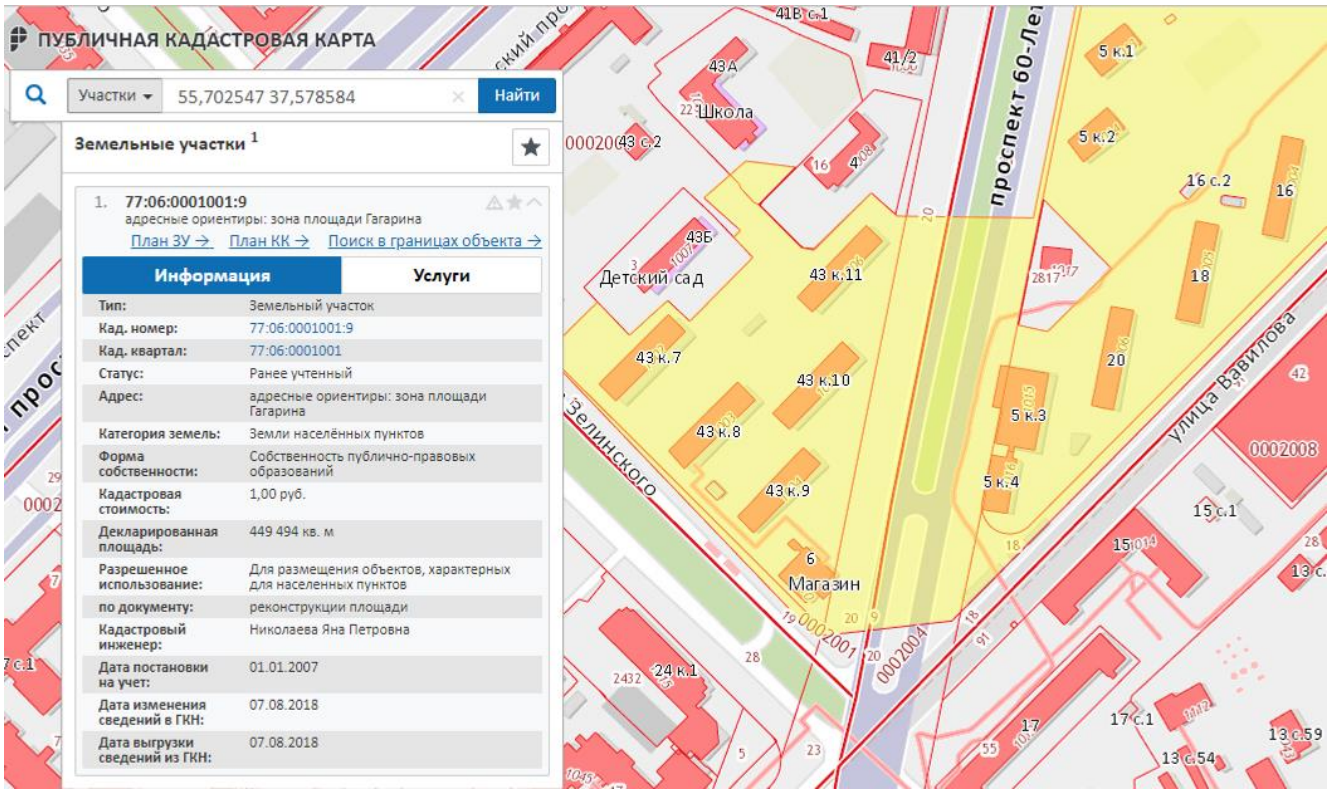
› Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник: https://rosreestr.ru



Источник: http://pkk5.rosreestr.ru



Источник: http://pkk5.rosreestr.ru

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСМОТР ОБЪЕКТА

Осмотр объектов оценки проводился в светлое время суток при естественном освещении фасада объекта недвижимости и искусственном освещении внутренних помещений. Все помещения были открыты, была предоставлена полная возможность доступа.

Объект недвижимости представляет собой объект капитального строительства без учета прав на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6.

Транспортная доступность к данному объекту высокая: имеется достаточное количество

остановочных пунктов вблизи объекта, подъездные пути к зданию имеют твердое асфальтное покрытие. Территория здания не огорожена.

Состояние осматриваемого объекта оценивается, как «хорошее», т.е. повреждений и деформаций нет. Капитальный ремонт здания и помещений не требуется.

Участок местности, на котором расположен объект, имеет ровный, спокойный рельеф. Благоустройство вокруг здания обеспечено наличием асфальтированных тротуаров и проезжей части, озеленением территории вокруг, а также освещенностью проездов и пешеходных дорожек.

Окружение – здания торговой, административной и жилой застройки.

Здание оборудовано всеми необходимыми электротехническими и слаботочными устройствами.

Описание наиболее важных факторов

Объект недвижимости – здание административно-торгового назначения. Рынок подобного вида недвижимости в г. Москве достаточно развит, имеет сложившиеся уровни спроса и предложения недвижимости.

Факторами, оказывающими наибольшее положительное влияние на стоимость объектов, являются:

- высокий уровень спроса на недвижимость административно-торгового назначения;
- эксплуатируются в нормальном режиме;
- расположение объектов на красной линии улицы;
- хорошая транспортная и пешеходная доступность (ст.м. Ленинский проспект - 9 мин. пешком).

Неблагоприятных факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов в целом, Оценщиком не обнаружено.

Вывод. К оценке представлен ликвидный объект недвижимости, представляющий собой по объемно-планировочному решению и уровню внутренней отделки помещения, пригодные к использованию по прямому функциональному назначению, оборудованные всеми необходимыми системами и коммуникациями. Объект эксплуатируется по прямому назначению в нормальном режиме без экстремальных нагрузок. Общее техническое состояние объекта оценивается как хорошее – повреждений, препятствующих эксплуатации объекта не выявлено.

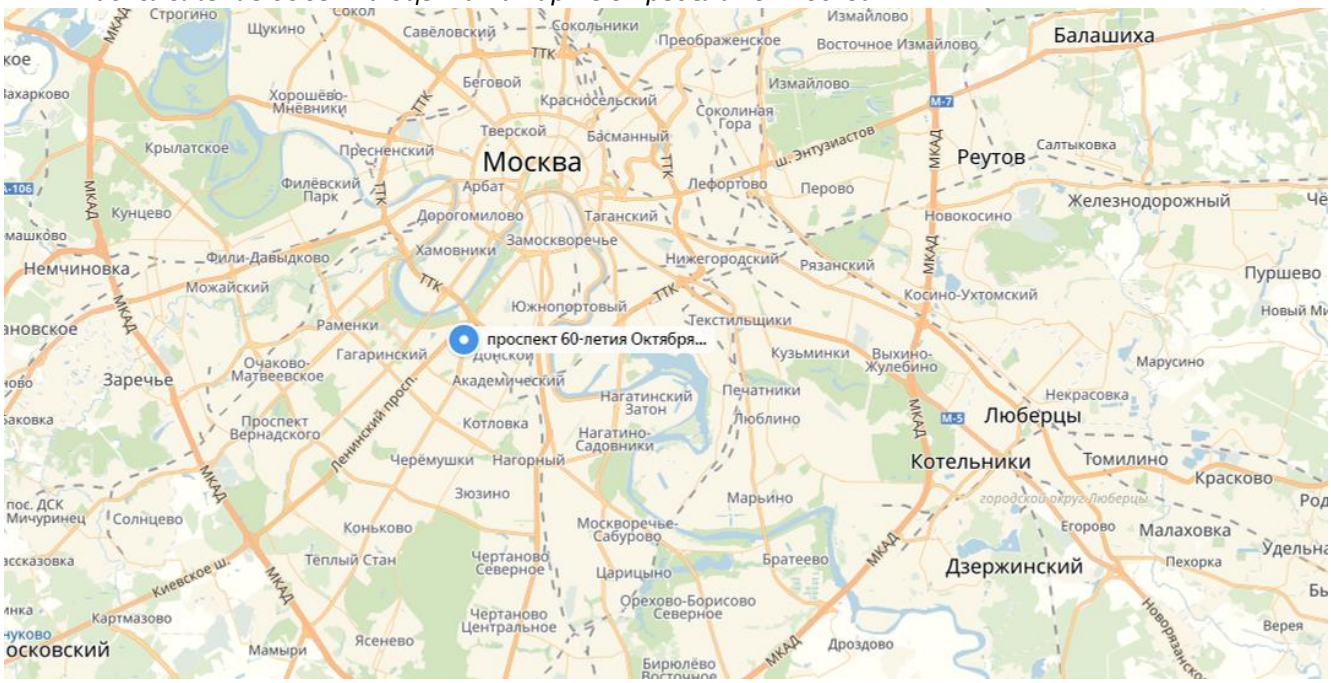
2.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью данного раздела Отчета является анализ характеристик местоположения, определяющих или оказывающих влияние на концепцию объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

Характеристика ближайшего окружения.

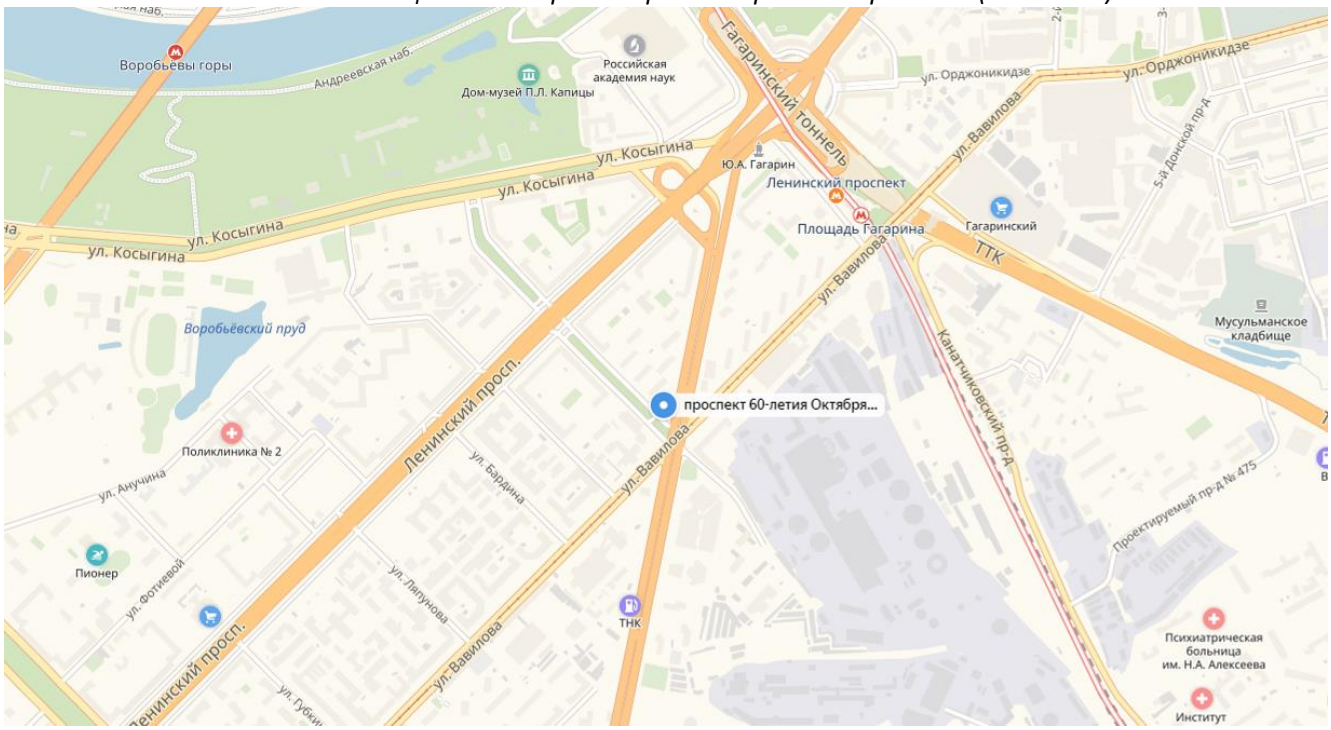
Объект оценки расположен в районе Гагаринский ЮЗАО г. Москвы.

Расположение объекта оценки на карте в пределах г. Москва



Источник информации: www.maps.yandex.ru

Расположение объекта оценки на карте в пределах р-на Гагаринский (локально)



Источник информации: www.maps.yandex.ru

Гага́ринский райо́н — район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Гагаринский. На месте района ранее располагалось село Семёновское. Площадь территории района — 549,91 га. Площадь жилого фонда района по данным на 2010 год составила 2,0953 млн м².

На территории района расположено 13 общеобразовательных школ, 20 детских садов, 4 взрослых поликлиники (№ 6, № 53, № 95, № 110), детская поликлиника № 41, 2 стоматологических поликлиники (№ 7, № 44 — детская).

На территории района располагаются по одному вестибюлю следующих станций Московского метрополитена: «Ленинский проспект», «Университет» и «Воробьёвы горы».

Трамваи: №№ 14, 26, 39 (по Ломоносовскому проспекту и улице Вавилова).

Железнодорожный транспорт: по территории района частично проходит Московское центральное кольцо (МЦК) и расположена станция Площадь Гагарина.

Гагаринский район расположен в северной части Юго-Западного округа. Район вытянут в меридиональном направлении вдоль Ленинского проспекта, который является главной магистралью юга столицы.

Дворец творчества детей и юношества включает 11 корпусов, объединенных сквозных проходом и многочисленными выходами на окружающие газоны. Во дворце свыше 1,5 тысячи объединений, кружков, секций, в которых занимается более 18 тысяч учащихся в возрасте от 6 до 18 лет.

Государственный цирк на проспекте Вернадского - крупнейший в мире стационарный цирк на 3300 мест.

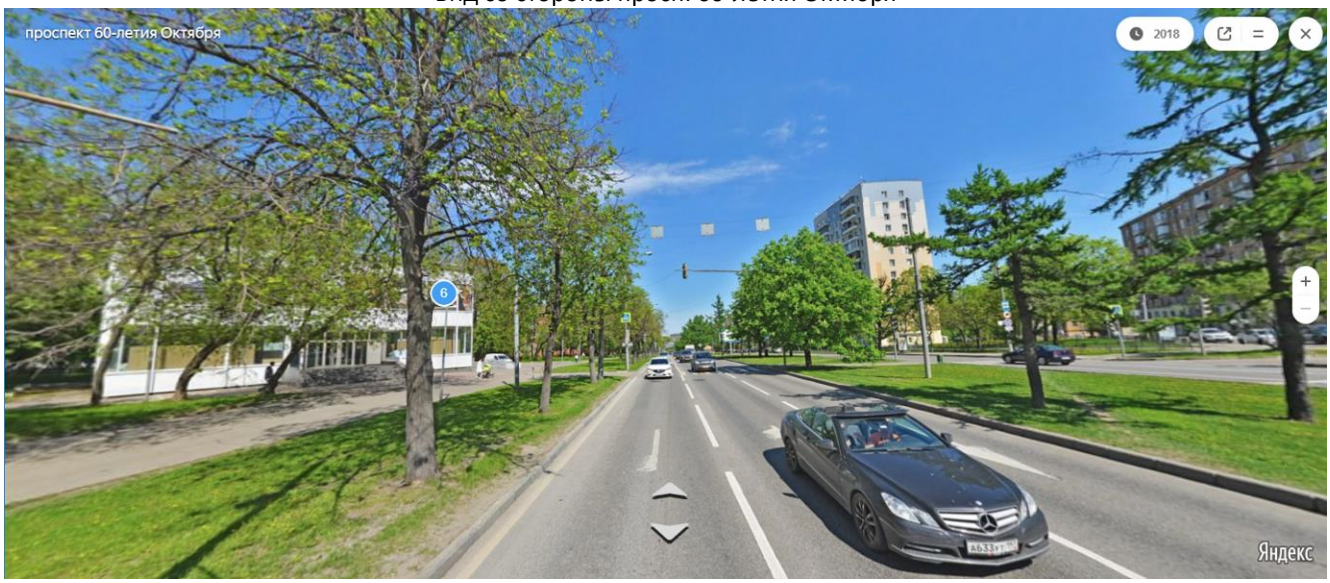
Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/ Гагаринский_район_(Москва), https://stroi.mos.ru/stroitelstvo-v-okrugah-raionah/stroitelstvo-v-uzao/gagarinskii?from=cl

Описание локального окружения объекта оценки

Район с высоким уровнем спроса на квартиры, торговые помещения и помещения свободного назначения. Район характеризуется наличием социальной инфраструктуры, характерной для данной части района. В районе много объектов административного, торгового, культурно-бытового и обслуживающего назначения, учреждений здравоохранения. Обеспеченность общественным транспортом хорошая (в непосредственной близости проходят основные маршрутные линии общественного автотранспорта). Район расположения объекта оценки имеет высокую привлекательность для размещения недвижимости коммерческого назначения для спальных районов.

Ниже по тексту Отчета приведены фотографии ближайшего окружения объекта оценки.

Вид со стороны просп. 60-летия Октября



Источник информации: www.maps.yandex.ru

Вид со стороны просп. 60-летия Октября по направлению в область

Источник информации: www.maps.yandex.ru

Таблица 2.3.1. Основные характеристики местоположения объекта оценки

Показатель	Характеристика
Город	Москва
Адрес	г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6
Административный округ, муниципальный район города	ЮЗАО, Гагаринский
Наличие парковки	Вдоль здания, свободная, стихийная
Социальная инфраструктура	Развитая: в ближайшем окружении магазины, банки, рестораны, аптеки и пр.
Удаленность от ближайшего метро	ст.м. Ленинский проспект, 9 мин. пешком
Выход на первую линию	1-я линия
Пешеходный трафик	Средний

Источник: составлено Оценщиком

Выводы из анализа местоположения

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной и пешеходной доступностью и является привлекательным для размещения объекта торгового назначения.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: на дату составления Отчета об оценке не обнаружены. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки при выполнении оценки не выявлена.

2.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком предоставлены копии следующих документов, подтверждающих имущественные права на объект оценки и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2018 г. № 99/2018/98925010;
2. Кадастровый паспорт (здание) от 05 февраля 2016 г. № 77/501/16-115381;
3. Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) по состоянию на 30.11.2005 г.;
4. Справка БТИ о состоянии здания от 01.08.2006 г.;
5. Экспликация от 01.08.2006 г.;
6. Поэтажный план от 22.08.2008 г.

2.5 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГОИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование – физически, юридически осуществимое, финансово целесообразное, вероятное использование, приводящее к максимальной стоимости.

Данный анализ включает следующие этапы:

1. Анализ текущего использования объекта:

$$V1=V_{тек} \quad \textbf{(формула 1)}$$

где: V_1 – расчетная стоимость;
Vтек – стоимость объекта в текущем использовании.

2. Анализ альтернативного использования с учетом реконструкции:

$$V_2=V_{рек}–E_{рек} \quad \textbf{(формула 2)}$$

где: $V_{рек}$– стоимость объекта после реконструкции;
Ерек – дисконтированные затраты на реконструкцию.

3. Анализ альтернативного использования с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых

$$V_3=V_{нс}–E_{снос}–E_{нс} \quad \textbf{(формула 3)}$$

где: $V_{нс}$– стоимость нового объекта;
Еснос – дисконтированные затраты на снос существующих улучшений;
Енс – дисконтированные затраты на новое строительство.

4. Выбор наиболее эффективного использования.

$$V_{нэи}=max\{V_1;V_2;V_3\} \quad \textbf{(формула 4)}$$

Максимальная стоимость объекта достигается за счет формирования предельной продуктивности (максимизации вклада) по каждому фактору путем оптимизации соответствующих технико-экономических характеристик объекта на основе принципов оценки и в соответствии с окружающей экономической средой с учетом физических, юридических и финансовых ограничений.

Объект капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6.

В текущих рыночных условиях основными теоретически возможными вариантами использования помещений, позволяющими получать рациональный уровень дохода, являются следующие варианты:

- размещение объекта производственно-складского назначения.
- размещение объекта административного назначения;
- размещение объекта торгового назначения.

Таблица 2.5.1. Сравнение качественных характеристик вариантов использования

Качественные характеристики	Возможные варианты использования		
	административное (офисное) назначение	**торговое назначение**	**производственно-складское назначение**
Местоположение	3	2	1
Технические характеристики (планировочные, архитектурные)	3	3	1
Функциональные характеристики (системы обеспечения, инженерное оборудование)	3	3	2
Доходность	2	3	1
Сумма баллов:	**11**	**11**	**5**
где: 1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо.			

Источник: составлено Исполнителем

По данным таблицы видно, что наиболее эффективными вариантом использования объекта оценки является размещение здания административного или торгового назначения.

По критерию законодательной разрешенности, физической осуществимости и экономической эффективности, а также учитывая местоположение (в удаленном спальном районе города), характер близлежащей застройки (жилые и административные, торговые здания), размер и планировку помещений варианты использования существующих помещений в качестве производственно-складских могут быть исключены из рассмотрения.

Для использования под торговые функции традиционно важными являются такие факторы как: высокая плотность пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от объекта, незначительное удаление от станции метрополитена и иных локальных центров притяжения, расположение на 1,2 этажах здания, планировка и площадь, характерная для торгового использования и т.п.

Для использования под офисные функции традиционно важными являются такие факторы как: соответствие современным стандартам по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

В связи с тем, что оцениваемый объект отвечают требованиям, предъявляемым рынком к объектам административно-торгового назначения, целесообразным вариантом является размещение здания административно-торгового назначения.

Вывод: с учетом выше изложенного, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве здания административно-торгового назначения.

2.6 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Ниже по тексту Отчета Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики страны на дату оценки, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие сегмента рынка объекта оценки в ближайшем будущем.

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.

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПОКАЗАТЕЛИ РФ ПО СОСТОЯНИЮ НА СЕНТЯБРЬ 2018 Г.[6]

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь–август, по оценке, составил 1,6 % г/г.

В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2 % г/г в августе с 4,6 % г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли – химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня.

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиаперевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернетмагазинах – сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост.

Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5 % г/г с 7,2 % г/г месяцем ранее (в августе – по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился, о чем свидетельствуют снижение объема строительных работ и значительное падение инвестиционного импорта. При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства (выпуск машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении).

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов роста потребительских цен (в помесячном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная инфляция в сентябре ускорилась до 5,03 % м/м SAAR (по сравнению с 3,34 % м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5 % м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на

[6] Источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7/181012_econ.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5f34f7d9-2239-40f9-9885-b43381e54aa7

текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9 %. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь–август составил 1,6 % г/г3 .

Основной вклад в замедление роста в августе внесло резкое ухудшение годовой динамики сельского хозяйства (-10,8 % г/г после слабого роста в июне–июле). Снижение выпуска сельскохозяйственной продукции в августе было обусловлено негативной динамикой растениеводства из-за снижения урожайности и сокращения посевных площадей ряда культур по сравнению с 2017 годом. Кроме того, вклад в ухудшение годовой динамики растениеводства внесла высокая база августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Слабые показатели растениеводства в августе не были компенсированы ростом выпуска животноводческой продукции, который замедляется на протяжении нескольких месяцев подряд.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Помимо сельского хозяйства, снижение годовых темпов роста в августе продемонстрировали грузооборот транспорта (2,5 % г/г после 4,1 % г/г в июле) и промышленное производство (2,7 % г/г после 3,9 % г/г в июле). Темпы роста оборота розничной торговли в августе незначительно увеличились по сравнению с предыдущим месяцем (2,8 % г/г и 2,7 % г/г4 соответственно).

В структуре промышленного производства рост добычи полезных ископаемых в августе продолжил ускоряться, в то время как темпы роста обрабатывающей промышленности снизились.

Ускорение роста выпуска добывающей промышленности (до 4,5 % г/г в августе с 3,2% г/г в июле) было обусловлено в первую очередь позитивной динамикой нефтяной отрасли в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. По данным Минэнерго России, среднесуточная добыча сырой нефти выросла до 11,21 млн. баррелей в июле и августе после 10,98 млн. баррелей в среднем за первое полугодие. Производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста. В то же время рост добычи естественного природного газа, по данным Росстата, в августе замедлился до 0,1 % г/г с 5,9 % г/г в июле. Ухудшение годовой динамики по данному виду деятельности обусловлено в том числе высокой базой августа прошлого года, когда наблюдался рост спроса на российский газ со стороны зарубежных потребителей из-за аномальной жары в ряде европейских стран.

Рост обрабатывающей промышленности в августе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 4,6 % г/г в июле. По-прежнему высокие темпы роста демонстрировали химическая и пищевая промышленность, деревообработка, производство прочей неметаллической минеральной продукции. Позитивная динамика наблюдается и в машиностроительном комплексе (в августе выпуск увеличился на 10,0 % г/г, за период с начала года – на 5,8 % г/г). В то же время металлургическая отрасль, динамика которой в последние месяцы демонстрирует повышенную волатильность, в августе снова внесла отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности.

Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в августе снизился до 1,2 % г/г с 3,0 % г/г месяцем ранее.

Источник: Минэкономразвития России

Влияние общей политической и экономической обстановки в стране и регионе на рынок объекта недвижимости.

На сегмент рынка недвижимости оказывают влияние следующие признаки:

- Снижение ВВП (внутреннего валового продукта). Именно этот показатель свидетельствует о состоянии экономики и уровне жизни населения. Чем меньше ВВП, тем ниже наполняемость бюджета и уровень жизни граждан. Снижение уровня ВВП считается очень серьезным фактором, провоцирующим развитие кризиса недвижимости.

- Рост инфляции тоже не способствует оживлению продаж в любом сегменте рынка. Чем выше инфляция, тем дороже в итоге стоит любой объект. При этом уровень доходов граждан не возрастает, а, значит, падает покупательная способность. В итоге это может привести не только к падению рынка, а к его полному обрушению (как было в Америке, когда отличные дома стоили просто копейки).

- Политика девальвации рубля. Ослабление национальной валюты, пусть и запланированное, спровоцировало поначалу резкий всплеск потребительской активности. Это было обусловлено тем, что граждане стремились вложить средства в активы для сохранения денег. Те, кто успел взять кредит или просто купить недвижимость в итоге выиграли. Но денежная масса, хранившаяся у населения, в большинстве своем была потрачена. Сегодня подобного ажиотажа ожидать уже не приходится. Поэтому рынок недвижимости приостанавливает работу. Крупные игроки, располагающие достаточными финансовыми возможностями, пока не инвестируют свои средства в этот сегмент экономики, ожидая дальнейшего понижения цен и выхода из кризиса.

Неплатежи по кредитам подстегнули финансово-кредитные учреждения в плане ужесточения кредитной политики. Так как практически 75% населения предпочитают покупать недвижимость, прибегая к ипотечному кредитованию, банки были вынуждены поднять ставку по этому виду кредита.

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки, исходя из предоставленной документации и данных визуального осмотра, представляет собой отдельно стоящее здание административно-торгового назначения и земельный участок (более детальное описание по каждому объекту приведено в разделе «Описание объекта оценки»).

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

– рынок жилья;

– рынок коммерческой недвижимости;

– рынок земельных участков.

Рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные,
- торговые,
- складские,
- производственные,
- ПСН;
- гостиничная недвижимость.

Объект капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6.

Отдельно стоящее здание или сокращенно ОСЗ - единичное строение, коммерческого, административного или жилого назначения. В большинстве случаях в г. Москве осуществляется продажа ОСЗ малой этажности - 2-3 этажа. Купить отдельно стоящее здание (ОСЗ) можно, но земля под ним и вокруг будет в аренде.

На рынке коммерческой недвижимости Москвы единовременно в продаже присутствуют 300-350 таких объектов, площадью 300-700 м2, хотя встречаются и большие сооружения в несколько тысяч квадратов. Часть строений продаются уже готовые, с ремонтом, мебелью, обслуживанием и якорными арендаторами, но есть и такие, которые профессиональные риэлторы называют "коробка", т.е. только костяк здания без внешней и внутренней отделки, а коммуникации "по границе".

Стоимость ОСЗ зависит от назначения, места, размера, ремонта (отделки) и состояния. Чем больше площадь здания, тем дешевле квадратный метр. При этом стоит учитывать, что у коммерческой недвижимости цена выше, чем жилой.

Кроме затрат на покупку, отдельно стоящие здание требует обслуживания и это не только коммунальные платежи за воду, электричество, вывоз мусора, но и содержание электриков, сантехников, дворников лифтёров, ремонтников.

При покупке отдельно стоящего здания надо рассчитать экономическую целесообразность. Считается очень выгодно, если прибыль, которую приносит ОСЗ, покроет расходы на покупку за 7 лет, приемлемым до 10 лет включительно, а вот если срок окупаемость больше 10 лет, то стоит задуматься о рациональности данного приобретения.

Оцениваемое здание можно отнести к сегменту зданий административно-торгового назначения.

На момент оценки на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы выявлено достаточно большое количество сопоставимых по местоположению с объектом оценки зданий административно-торгового назначения, выставленных на продажу и предлагаемых к сдаче в аренду.

Выводы: Исходя из вышеописанного объект оценки представляет собой здание административно-торгового назначения.

Объект оценки представляет собой здание административно-торгового назначения. Таким образом, далее приведен обзор рынка административно-торговой недвижимости г. Москвы по итогам 1 полугодия 2018 г.

Обзор рынка административной недвижимости г. Москвы по итогам 1 полугодия 2018 года[7]

Темпы нового строительства продолжают находиться под влиянием посткризисной ситуации. По итогам двух кварталов в эксплуатацию было введено всего 56 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателями прошлого года. До конца года будет введено еще около 150-200 тыс. кв. м новых офисных площадей. Таким образом, объемы прироста в 2018 г. будут на 35-45% ниже предыдущего года. Это вновь может побить антирекордные значения по минимальному вводу нового предложения за последние десять лет.

По итогам первого полугодия 2018 г. суммарный объем чистого поглощения составляет 365 тыс. кв. м. Это на 18% превышает показатель за аналогичный период прошлого года. В условиях низких темпов нового строительства дополнительные вакантные площади будут и дальше "вымываться" рынком. Пользуясь условиями пока еще низких ставок, компании будут переезжать в помещения высокого класса и улучшать качество размещения.

Чистое поглощение превосходит объемы нового строительства более чем в 6,5 раз. В результате этого уровень вакантных офисных площадей продолжил снижаться. В течение первого полугодия показатель уменьшился на 1,6 п.п. в среднем по всем классам и по итогам июня составил 10,7%. Снижение уровня свободных площадей происходит уже на протяжении двух лет подряд. Начиная со 2 квартала кризисного 2015 г. доля незанятых помещений в Москве сократилась в среднем по всем классам на 50%.

[7] Источник информации:
https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_po_itogam_2_kv_2018.pdf

Снижение темпов нового строительства на фоне растущего спроса стимулирует уменьшение доли вакантных площадей. Как следствие, это привело к постепенному росту ставок аренды. В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды продолжил расти и по итогам июня достиг 25 800 руб. за кв. м в год. В течение квартала арендные ставки здесь поднялись на 1,5%.

Собственники все меньше готовы обсуждать существенные скидки и идти на уступки арендаторам. В некоторых случаях, владельцы помещений поднимают заявленную стоимость аренды. Можно констатировать, что в наиболее востребованных локациях и субрынках падение ставок окончательно прекратилось.

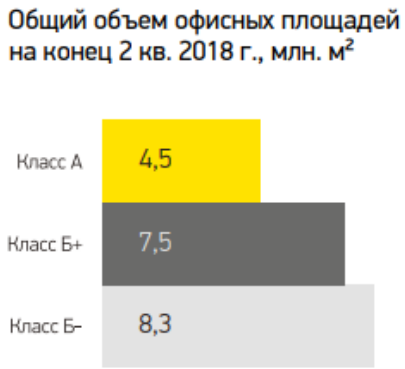
Предложение

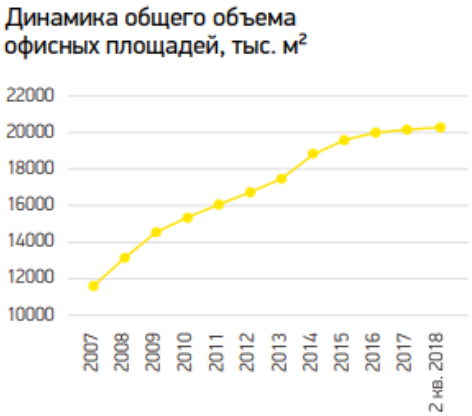
По итогам 1 полугодия 2018 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 20,4 млн. кв. м, из которых 22%, или 4,5 млн. кв. м, соответствуют классу А, 37%, или 7,6 млн. кв. м, относятся к объектам класса Б+ и 41%, или 8,3 млн. кв. м - к классу Б-.

Результат первого полугодия продемонстрировал, что темпы нового строительства продолжают находиться под влиянием посткризисной ситуации. По итогам двух кварталов в эксплуатацию было введено всего 56 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателями прошлого года.

Во 2 квартале был введен в эксплуатацию единственный офисный объект: строение 3 в составе гостинично-делового центра "Парк Легенд".

Согласно анонсированию собственников объектов, до конца года будет введено еще около 150-200 тыс. кв. м новых офисных площадей. Таким образом, объемы прироста в 2018 г. будут на 35-45% ниже предыдущего года. Это вновь может побить антирекордные значения по минимальному вводу нового предложения за последние десять лет.





Децентрализованный характер территориального распределения нового предложения только усиливается. При условии осуществления планов девелоперов, 80% офисных площадей, ожидаемых к вводу до конца 2018 г., будет расположено за пределами ЦАО. С развитем Московского центрального кольца будет наблюдаться увеличение популярности объектов, которые ранее находились в отдалении от метро. А с учетом дефицита крупных высококачественных площадей, арендаторы будут

обращать большее внимание на объекты, ранее не попадавшие в короткие списки потенциальных резидентов.

По-прежнему высока вероятность переноса ввода уже заявленных объектов в 2018-2019 гг. на более поздние сроки. Однако, ряд крупных девелоперов решаются воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и анонсируют о начале новых или возобновлении строительства текущих проектов. При этом стоит учитывать, что период реализации объекта составляет в среднем около 2-3-х лет. Поэтому темпы ввода нового предложения в последующие два года останутся низкими.

Спрос

Потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях продолжает расти. По итогам первого полугодия 2018 г. суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составляет 365 тыс. кв. м. Это на 18% превышает показатель за аналогичный период прошлого года.

Самое высокое значение показателя в первом полугодии зафиксировано в классе Б+. Суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня здесь составило 174 тыс. кв. м. Во 2 квартале показатель составил 60 тыс. кв. м против 114 тыс. кв. м в 1 квартале года. Несмотря на увеличение числа сделок, в объектах класса Б+ в течение 2 квартала произошло освобождение большого объема помещений. Это эффект отложенного высвобождения площадей, когда фактический переезд компании в новый офис осуществляется спустя несколько месяцев после заключения договора аренды.

В классе А чистое поглощение по итогам шести месяцев равно 107 тыс. кв. м. Во 2 квартале, за счет роста количества сделок, объем чистого поглощения в объектах данного класса увеличился на 64 тыс. кв. м, что на 45% больше, чем в первые три месяца года.

В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы чистого поглощения приобрели в 2017 г. положительное значение. Эта тенденция продолжилась и в нынешнем году. Поглощение здесь формировалось равномерно в течение двух кварталов и по итогам первого полугодия значение показателя достигло 84 тыс. кв. м.

Таким образом, второй квартал сохранил высокие объемы чистого поглощения. Однако, по сравнению с предыдущим кварталом, темпы поглощения в последние три месяца снизились на 19% и составили 163 тыс. кв. м.

Что касается распределения спроса по профилю компаний, то внутренняя структура в течение первого полугодия сохраняется. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 18% от всех поступающих запросов, что на 4 п.п. больше, чем по итогам 2 квартала 2017 г. Также уверенный спрос продолжают демонстрировать представители IT сектора. По итогам июня они поделили второе место в общем рейтинге с торговыми компаниями, количество запросов со стороны которых составило 14%.

В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади будут и дальше "вымываться" рынком. Пользуясь условиями пока еще низких ставок, компании будут переезжать в помещения высокого класса и улучшать качество размещения. С учетом дефицита крупных площадей, мы ожидаем сохранения активности арендаторов в офисном сегменте.

Вакантные площади

Чистое поглощение значительно превосходит объемы нового строительства: по итогам 2 квартала превышение составило более чем в 6,5 раз. В результате этого уровень вакантных офисных площадей продолжил снижаться. Доля незанятых помещений в течение последнего квартала уменьшилась на 0,7 п.п. в среднем по всем классам и по итогам июня составила 10,7%. По сравнению с началом года вакансия в целом по рынку снизилась на 1,6 п.п. В абсолютном выражении на данный момент незанятыми остаются 2,2 млн. кв. м офисных площадей.

Если говорить о динамике уменьшения невостребованных офисов, то можно отметить, что снижение уровня свободных площадей происходит уже на протяжении двух лет подряд. Начиная со 2 квартала кризисного 2015 г., доля незанятых помещений в Москве сократилась в среднем по всем классам на 50%.

На фоне минимального ввода нового предложения наличие стабильного спроса на качественные офисные помещения привело к сокращению доли вакантных площадей по итогам первого полугодия во всех классах. Наибольшее снижение показателя по итогам двух кварталов зафиксировано в объектах класса А. Доля свободных помещений в течение шести месяцев здесь уменьшилась на 2,1 п.п. и составила 14,5%, достигнув уровня середины 2012 г. Сейчас каждый седьмой квадратный метр класса А остается вакантным. В классе Б+ показатель также продолжил тенденцию стабильного снижения. Здесь доля вакантных площадей в течение двух кварталов сократилась на 1,9 п.п. до 12,6%.

В структуре предложения высококлассных помещений сохраняется дефицит площадей крупного объема. По итогам первого полугодия 2018 г. единые офисные блоки площадью более 15 тыс. кв. м доступны лишь в 15 введенных офисных зданиях класса А/Б+. Это приводит к появлению запросов со стороны крупных компаний на объекты build-to-suit, а также старту нового строительства и разморозке площадок под офисные объекты.

В объектах класса Б- на фоне растущего положительного чистого поглощения объем свободных площадей продолжил сокращаться. По сравнению с началом года доля незанятых помещений здесь снизилась на 1,1 п.п. и на конец марта составила 6,9%.

Ставки аренды

Снижение темпов нового строительства на фоне растущего спроса стимулирует уменьшение доли вакантных площадей. Как следствие, это привело к постепенному росту ставок аренды.

В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды продолжил расти и по итогам июня достиг 25 800 руб. за кв. м в год. В течение квартала арендные ставки здесь поднялись на 1,5%. По сравнению с концом прошлого года рост среднего уровня составил 3,5%. В долларовом выражении арендные ставки по итогам 2 квартала равны $410 за кв. м в год.

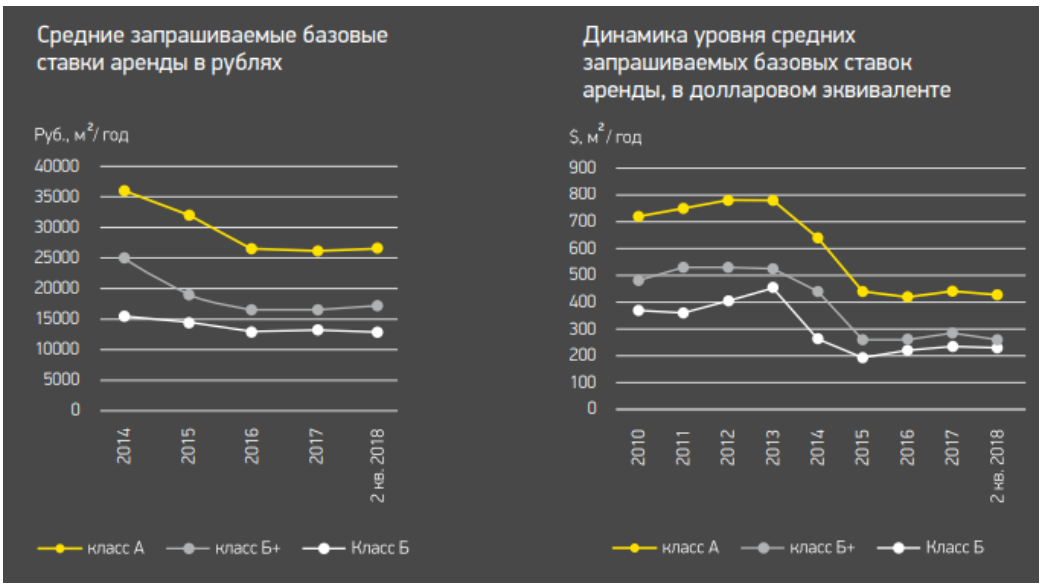
Такую же динамику показали рублевые ставки аренды в классе Б+. После сохранения в течение нескольких кварталов средней арендной ставки на уровне 16 000 тыс. руб. за кв. м в год, за последние три месяца запрашиваемые базовые ставки здесь выросли на 4% и по итогам июня составили 16 600 руб. за кв. м в год.

В классе Б- ставки аренды, после роста в 1 квартале, во 2 квартале года снизились и вернулись на уровень начала года, достигнув значения 13 900 руб. за кв. м в год. Данная динамика в объектах такого класса объясняется, в первую очередь, изменениями в структуре предложения: во 2 квартале ликвидные помещения, расположенные в популярных центральных локациях, ушли с рынка, тем самым повлияв на снижение среднего уровня ставок аренды.

Собственники все меньше готовы обсуждать существенные скидки и идти на уступки арендаторам. В некоторых случаях, владельцы помещений поднимают заявленную стоимость аренды. Можно констатировать, что в наиболее популярных локациях и субрынках падение ставок окончательно прекратилось. В 2019-2020 гг. ставки аренды на офисы в востребованных районах могут вырасти на 15-20%.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в разрезе площадей по итогам 2 кв. 2018 г.

Площадь помещений	до 100 м²	100-200 м²	200-500 м²	500-1000 м²	1000-3000 м²
класс А	39 100р.	31 400р.	24 600р.	22 400р.	23 800р.
класс Б+	21 600р.	16 800р.	16 900р.	15 600р.	15 700р.
класс Б-	14 400р.	14 100р.	14 000р.	13 300р.	13 300р.



Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам 1 квартала 2018 года

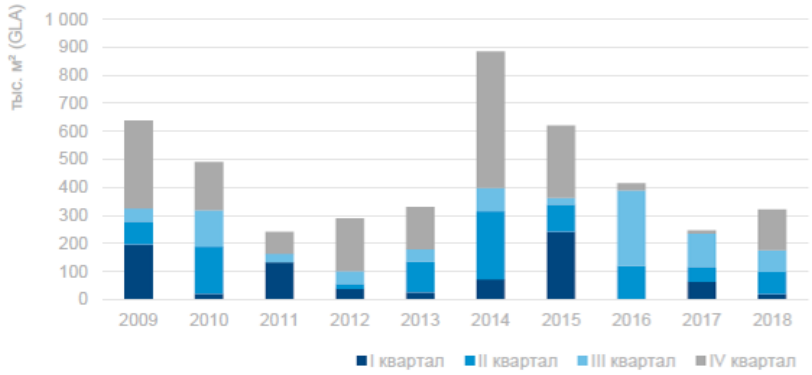
Объекты оценки представляют собой нежилое помещение административно-торгового назначения. Таким образом, далее приведен обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы за 2018г.

Основные индикаторы рынка

	I кв. 2016	I кв. 2017	I кв. 2018
Общее предложение торговых площадей, тыс. м²	6 168,0	6 652,8	6 961,7
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах, тыс. м²	0,0	63,1	19,2
Количество открытых ТЦ, штук	0	2	1
Уровень вакантности, %	8,0%	9,0%	7,8%

Предложение

1 квартал 2018 года стал одним из самых антирекордных за последние 10 лет с точки зрения объема ввода новых торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, уступив место только Іквартал 2016г., когда в столице не было зафиксировано ни одного открытия. За первые три месяца текущего года рынок торговой недвижимости Москвы пополнился одним профессиональным объектом–ТРЦ «Миля» в Жулебине, арендопригодной площадью 19160 кв.м. Таким образом, общий объем предложения качественных торговых площадей в столице на конец периода составляет 6 962 тыс.кв.м.

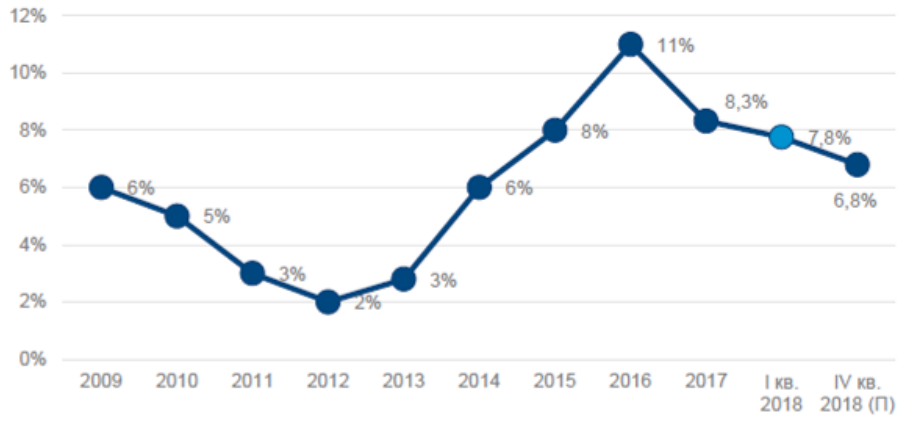


Что касается торговых объектов, не относящихся к категории профессиональных ТРЦ, то за I квартал года стоит отметить открытие ТЦ «Март» (GBA4000 кв.м) у станции метро «Электрозаводская», ТЦ «Лухмановский» (GBA9900 кв.м) в районе Косино.

В продолжение тренда на реновацию рыночных торговых комплексов советской постройки в феврале после проведенной реконструкции открылся Велозаводский рынок, площадью 13000 кв.м.

Общий уровень обеспеченности жителей Москвы и городов – спутников качественными торговыми площадями по итогам I квартала составил 489 кв.м на 1000 человек. Снижение расчетного показателя по сравнению с данными по итогам 2017 г. связано с обновлением оценки численности населения столицы и ближайших городов по состоянию на январь 2018г.–совокупный прирост населения составил 2,4% при одновременно сохраняющихся низких темпах ввода новых торговых площадей.

В единственном профессиональном ТРЦ, открывшемся в I квартале 2018г., уровень фактической вакантности, то есть доли торговых площадей, закрытых для покупателей, составил, по нашим оценкам, порядка 30%. ТРЦ «Миля» открылся с хорошей заполняемостью преимущественно за счет высокой доли якорных арендаторов, работавших на момент открытия объекта. В целом тренд на снижение уровня вакантных площадей в ТРЦ Москвы продолжился и в I квартале 2018г. Наконец периода доля пустующих площадей сократилась на 0,5п.п. по сравнению с итогами 2017г.



Спрос

За первые три месяца года на российский рынок вышло 10 новых международных брендов, 8 из которых открыли свои первые монобрендовые магазины в московских торгово-развлекательных центрах. Большинство из открывшихся брендов (6игроков) относятся к категории fashion, при этом все новые игроки представляют ценовые сегменты от «среднего» до «премиального». Среди новых игроков стоит отметить возвращение на российский рынок турецкого бренда косметики Flormar, открытие первого в мире магазина детской линейки Geox, а также появление первого монобрендового магазина женской линии бренда KarlLagerfeld, планирующего открыть в России 10 магазинов до 2020 г.

БРЕНД	СТРАНА	ПРОФИЛЬ	ГОРОД	ЛОКАЦИЯ
Karl Lagerfeld	Франция	Fashion	Москва	«Метрополис»
Coach	США	Fashion	Москва	ГУМ
Lipault	Франция	Fashion	Москва	«Афимолл Сити»
Skinfood	Корея	Парфюмерия и косметика	Москва	«Метрополис»
Geox Kids	Италия	Fashion	Москва	«Европейский»
LIU Jo	Италия	Fashion	Москва	«Атриум»
Adolfo Dominguez	Испания	Fashion	Москва	«Афимолл Сити»
Coccodrillo	Польша	Товары для детей	Москва	«Outlet Village Белая Дача»
Flormar	Турция	Парфюмерия и косметика	Новороссийск	«Колизей»
Panco	Турция	Товары для детей	Краснодар	OZ Mall

В настоящее время также известно о планах по выходу на российский рынок в 2018г. французского бренда косметики Sephora, чешской марки зоомагазинов DinoZoo, польского бренда товаров для детей

Wojcik, а также о возвращении на отечественный рынок немецкого бренда Orsay, планирующего развитие собственной розницы.

Прогноз

По нашим оценкам, общий объем ввода новых торговых площадей в Москве и городах-спутниках по итогам 2018г. составит порядка 321 тыс. кв.м в 12 профессиональных ТРЦ. Крупнейшими объектами, заявленными к открытию в текущем году, должны стать ТРЦ «Каширская Плаза» (GLA71000 кв.м), ТРЦ «Акварель Пушкино» (GLA48000 кв.м) и ТРЦ «Пушкино Парк» (GLA30000 кв.м), а также планируется полноценный за пуск ритейл-парка «Видное Парк». При этом наибольший объем ввода торговых площадей запланирован на IV квартал года –порядка 144 тыс.кв.м, или 45% от годового ввода. Согласно данным компаний -девелоперов, с 2018г. на 2019г. перенесено открытие ТРЦ «РИО» в строящемся МФК на Аминьевском шоссе, а также торговой составляющей в проекте «Остров Мечты».

НАЗВАНИЕ	GLA, М²	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ВВОДА
Миля	19 160	Москва	X5 Retail Group	I
Каширская Плаза	71 000	Москва	Enka	II
Петровский	8 500	Москва	«Атлантис»	II
Видное Парк	45 000	Видное	Trinity Retail Park Partnership	III
Арена Плаза	17 180	Москва	«Динамо»	III
Пять Планет	15 680	Мытищи	«Перспектива»	III
Акварель Пушкино	48 000	Пушкино	Immochan	IV
Пушкино Парк	30 000	Пушкино	«Торговая галерея»	IV
ТЦ «Сказка» в составе ТПУ «Рассказовка»	18 610	Москва	«СМС»	IV
Галерея 9-18	18 700	Видное	«Региондевелопмент»	IV
Смоленский Пассаж, 2-я очередь	15 100	Москва	«БИН»	IV
Галеон	14 000	Москва	MD Group	IV

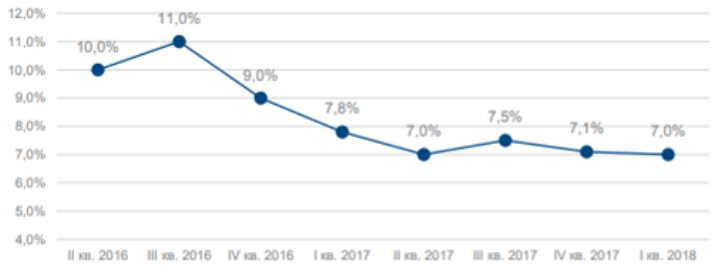
STREET RETAIL

Основные индикаторы рынка

	I кв. 2016	I кв. 2017	I кв. 2018
Общий объем площадей объектов street retail в центре Москвы, тыс. м²	541,2	560,1	560,1
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 054	3 123	3 125
Уровень вакантности, %	10,0	7,8	7,0

В I кв. 2018 г. не произошло заметных изменений на рынке стрит-ритейла Москвы. Уровень вакантности на центральных улицах столицы сохранился на уровне конца 2017 г. и составил 7%. При этом отдельные типы коридоров продемонстрировали большую динамику уровня вакантности, чем в среднем по рынку. С одной стороны, продолжилось сокращение доли свободных площадей на Садовом кольце: 8,1% против 10,9% в конце прошлого года. Снижение вакантности происходило в основном за счет заполнения пустующих площадей на улицах Земляной Вал, Смоленский бульвар и др. С другой стороны, мы наблюдаем незначительный временный рост вакантности на центральных торговых коридорах (7,3% против 6,4% в 2017 г.) и пешеходных улицах (5,5% против 4,3% в 2017 г.). Рост вакантности произошел за счет закрытия ряда магазинов, включая магазины люксовых марок Moncler, Jimmy Choo, Michael Kors, Chaumet в Столешниковом переулке, отделения «Форабанка» на улице Арбат, магазина Vertu на Петровке и др. Временный характер роста вакантности обусловлен тем, что рынок на сегодняшний день испытывает нехватку качественных площадок, в частности для заведений общепита, поэтому проблем с поиском арендаторов у собственников освободившихся помещений быть не должно. Наименьший уровень вакантности наблюдается на улицах: Камергерский переулок (0,3%), Никольская (2,1%), Неглинная (1,4%), Цветной бульвар (1,9%), Пятницкая (2%), Арбат и Новый Арбат (по 4%).

Динамика среднего уровня вакантности центральных коридоров Москвы, %
Источник: Colliers International



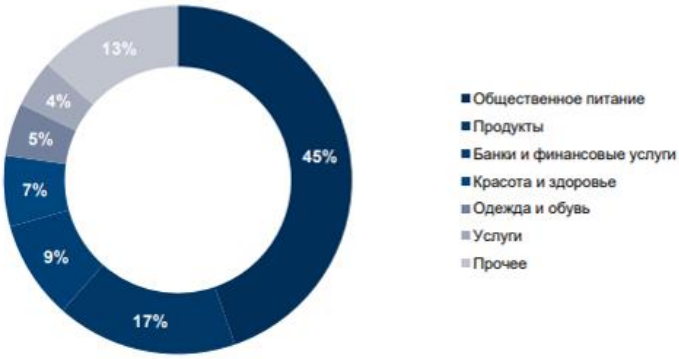
Динамика вакантности основных коридоров Москвы, %
Источник: Colliers International

УЛИЦА	I КВ. 2016	I КВ. 2017	I КВ. 2018
Столешников пер.	25%	17%	18,1%
Тверская ул.	9%	9%	5,8%
Петровка ул.	15%	12%	10,9%
Мясницкая ул.	4%	3%	4,8%
Никольская ул.	20%	7%	2,1%
Арбат ул.	3%	1%	4,8%
Новый Арбат ул.	5%	7%	4,3%
Неглинная ул.	13%	12%	1,4%

Рынок торговой недвижимости Москвы. Street Retail. Итоги I кв. 2018 1

Как и в прошлом году, основным источником спроса на помещения стрит-ритейла являются операторы общепита и продуктовые магазины: на них пришлось 45% и 17% занятых в I квартале площадей. Отдельно стоит выделить темп экспансии сети «Вкусвилл», которая за I квартал уже открыла два новых магазина на Садовом кольце, не говоря уже об активности на центральных коридорах и в спальных районах.

Структура арендованных площадей по профилю ритейлера,%
Источник: Colliers International



Одним из интересных и знаковых событий первой четверти года стало открытие гастромаркета «Вокруг света» в «Никольской плазе». Отличительной особенностью гастромаркета является модель, по которой он функционирует: здесь нельзя арендовать площади, так как у фудкорта один оператор – White Rabbit Family. Меню каждого корнера контролируется лично Владимиром Мухиным. Также стоит отметить скорое открытие первого в России монобрендового бутика одной из самых дорогих в мире часовых марок Richard Milles в Столешниковом переулке.

Ключевые открытия в I кв. 2018 г. на центральных улицах Москвы
Источник: Colliers International

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ПРОФИЛЬ
Рыба моя	1-я Тверская-Ямская ул., д. 21	Общепит
Тоторо	Кутузовский пр-т., д. 2/1, стр. 6	Общепит
Burger Heroes	Новый Арбат ул., д.17	Общепит
Tokyo	Большая Никитская ул., д. 22/2	Общепит
ВкусВилл	Комсомольский б-р	Продукты
Азбука вкуса	Мосфильмовская ул., д. 88	Продукты
Scrocchiarella	Никитский б-р	Общепит
Вареничная-1	Театральная пл., д. 5 стр.3	Общепит

Как и в прошлом году, основным источником спроса на помещения стрит-ритейла являются операторы общепита и продуктовые магазины: на них пришлось 45% и 17% занятых в I квартале площадей.

УЛИЦА	I кв. 2018 г.	
	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Столешников пер.	200 000	250 000
Тверская ул.	90 000	120 000
Кузнецкий Мост ул.	85 000	150 000
Петровка ул.	90 000	150 000
Мясницкая ул.	70 000	145 000
Арбат ул.	85 000	130 000
Новый Арбат ул.	78 000	115 000

Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/streetretailmoscowmarketreportq1%202018rus.pdf?la=ru-RU

Вакантность

В рамках настоящего Отчета потери от недозагрузки определялись на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. Доля экономического недоиспользования офисно-торговых помещений свободного назначения на активных рынках в среднем составляет 11,1%.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 34, Таблица 5.

Уровень ставок капитализации

Ставка капитализации для торговой недвижимости определялась на основании аналитических данных обзора ставок капитализации, подготовленного компанией ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА». Ставка капитализации для торгово-офисных объектов класса «С» по городу Москва за 2018 г. находится в диапазоне 9,23-11,01% и составляет в среднем 10,07%.

Москва

2018 год

Центральный федеральный округ

Ставка капитализации для коммерческой недвижимости класса «С» по городу Москва

Недвижимость	Коффициент капитализации	Мин	Макс
Офис класс «С»	10.07%	9.23%	11.01%
Street retail	9.55%	7.53%	10.78%
Производственно-складская класс «С»	11.20%	10.38%	12.34%

Сбор и анализ данных осуществляется ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»

Источник: http://www.capratio.ru/#/gorod/moskva

Уровень операционных расходов

В рамках настоящего Отчета величина операционных расходов для объектов оценки принята на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г.

Таблица 1.5.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650
1.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	8 340	7 020	5 190
	Эксплуатационные расходы	6 050	4 590	3 490
1.3	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	2 510	2 420	1 680
	Эксплуатационные расходы	2 130	1 610	1 210

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г., стр. 17.

3.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6

Анализ рынка отдельно стоящих зданий торгового назначения проведен на основании объявлений, опубликованных в средствах массовой информации и интернет-ресурсах свободного доступа:

- http://www.cian.ru;
- rosrealt.ru;
- bazametrov.ru;
- http://zdanie.info;
- http://www.apex-realty.ru/;
- http://www.realestate.ru;
- и др.

Таблица 3.3.1. Фактические данные о ценах предложений из сегмента недвижимости отдельно стоящих зданий торгового назначения

Описание	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб/кв.м.	Источник	Дата предложения
Отдельно стоящее здание, 5 наземных этажей + 1 подземный, состояние хорошее	г. Москва, ул. Шверника, 11	2 533	229 000 000	98 665	https://www.cian.ru/sale/commercial/192236591/	08.10.2018 г.
Отдельно стоящее 2-х этажное здание административного назн.	г. Москва, Нагорная ул., 23К4	852,4	85 000 000	99 719	https://www.cian.ru/sale/commercial/139862942/	08.10.2018 г.
2 отдельностоящих здания свободного назначения на едином земельном участке, 2 этажа	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, 37С2	916,2	170 000 000	185 590	https://www.cian.ru/sale/commercial/149425269/	08.10.2018 г.
Отдельно стоящее здание свободного назначения, 5 этажей и подвал	г. Москва, Большая Черемушкинская ул., 36К2	4 057	295 000 000	72 714	https://www.cian.ru/sale/commercial/194619711/	08.10.2018 г.
Отдельно стоящее здание свободного назначения, 2 этажа	г. Москва, Нагорная ул., 33К2	830,7	62 915 000	75 738	https://www.cian.ru/sale/commercial/148404947/	08.10.2018 г.
Отдельно стоящее здание торгового назначения, отличное состояние	г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, 22С1	133	23 500 000	176 692	https://www.cian.ru/sale/commercial/192980720/	08.10.2018 г.
Отдельно стоящее здание торгового назначения, 4 этажа	г. Москва, ул. Вавилова, 66	14 878	850 000 000	57 132	https://www.cian.ru/sale/commercial/193529330/	08.10.2018 г.
Отдельно стоящее здание свободного назначения, 2 этажа и подвал	г. Москва, Большая Черемушкинская ул., 25С12а	490,6	80 000 000	163 066	https://www.cian.ru/sale/commercial/190687052/	08.10.2018 г.
Отдельно стоящее здание свободного назначения, 2 этажа, отличное состояние	г. Москва, Нагорная ул., 29К4	531	105 000 000	197 741	https://www.cian.ru/sale/commercial/196218009/	08.10.2018 г.

Источник: анализ рынка, проведенный оценщиком

Диапазон цен выставленных на продажу объектов недвижимости: ОСЗ административно-торгового назначения варьируется от 57 132 рублей за кв.м. до 197 741 рублей за кв.м., с учетом НДС, без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов недвижимости обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: класс объекта, состояние здания, состояние внутренней отделки, расположение относительно красной линии и станции метро, наличие отдельного выхода, этажность здания. В нашем случае, объектом оценки является отдельно стоящее двухэтажное здание административно-торгового назначения, расположенное по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6 в ЮЗАО г. Москва, на 1 линии домов, в 9 минутах пешком от станции метро, состояние отделки «стандартный ремонт, хорошее состояние». Учитывая вышеизложенные факторы, объект оценки характеризуется средней привлекательностью для покупателей и, следовательно, будет иметь среднюю стоимость по объектам, выставленным на продажу на открытый рынок.

Анализ рынка аренды отдельно стоящих зданий и помещений торгового назначения проведен на основании объявлений, опубликованных в средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах, указанных выше.

Таблица 3.3.2. Фактические данные о ценах предложений по аренде из сегмента недвижимости торгового назначения

Описание	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка предложения, руб/кв.м.	Источник	Дата предложения
Помещение под офис, хостел, детский клуб, магазин, интернет магазин, склад, салон красоты на 1	г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, 23К1	115	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/192281269/	22.08.2018 г.

Описание	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка предложения, руб/кв.м.	Источник	Дата предложения
этаже жилого здания с отдельным входом					
Офисный блок со своим санузлом и коридором, общий вход, 3 этаж	г. Москва, ул. Кржижановского, 7К2	300	12 150	https://www.cian.ru/rent/commercial/166835780/	08.10.2018 г.
Офисный блок на 2 этаже административного здания	г. Москва, ул. Вавилова, 9АС5	355	10 692	https://www.cian.ru/rent/commercial/194180174/	26.09.2018 г.
Офисный блок в административном здании, 4 этаж, первая линия домов	г. Москва, ул. Кржижановского, 15К1	706,3	11 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/185293895/	08.10.2018 г.
Офис с отдельным входом, 2 этаж административного двухэтажного здания	г. Москва, ул. Вавилова, 9	108	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/167755066/	08.10.2018 г.
Помещение свободного назначения, 1 этаж и подвал жилого дома	г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, 17К1	694,7	10 356	https://www.cian.ru/rent/commercial/166918653/	08.10.2018 г.
Помещение свободного назначения, подвал жилого дома	г. Москва, Ленинский просп., 61/1	137	8 760	https://www.cian.ru/rent/commercial/193325916/	11.09.2018 г.
Помещение административного назначения, подвал жилого дома	г. Москва, Ленинский просп., 43	100	11 520	https://www.cian.ru/rent/commercial/186937984/	08.10.2018 г.
Офисный блок, 1 этаж административного здания, 1 линия	г. Москва, просп. 60-летия Октября, 9С2	187	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/193850681/	08.10.2018 г.
Здание административного назначения	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, 30К2	1 780	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/191406229/	06.08.2018 г.

Источник: анализ рынка, проведенный оценщиком

Диапазон арендных ставок зданий и помещений торгового назначения варьируется от 8 760 рублей за кв.м./год до 16 000 рублей за кв.м./год, с учетом НДС, без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов недвижимости обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: класс объекта, состояние здания, состояние внутренней отделки, расположение относительно красной линии и станции метро, наличие отдельного выхода, этажность здания. В нашем случае, объектом оценки является отдельно стоящее двухэтажное здание административно-торгового назначения, расположенное по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6, в ЮЗАО г. Москва, на 1 линии домов, в 9 минутах пешком от станции метро, состояние отделки «стандартный ремонт, хорошее состояние». Учитывая вышеизложенные факторы, объект оценки характеризуется средней привлекательностью для покупателей и, следовательно, будет иметь среднюю стоимость по объектам, выставленным на продажу на открытый рынок.

Согласно проведенному АННЭИ использование оцениваемого объекта в качестве объекта административно-торгового назначения является фактическим и единственным вариантом его использования, в связи с чем, фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений, не приводятся за отсутствием иных вариантов использования.

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования[8]. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого

[8] Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 3.4.1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Вид использования и (или) зонирование	5.1. Класс объекта
6. Местоположение	6.1. Престижность района 6.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 6.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 6.4. Качество окружения (рекреация и экология)
7. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики	7.1. Характеристики земельного участка 7.2. Размеры и материалы строений 7.3. Износ и потребность в ремонте строений 7.4. Состояние окружающей застройки
8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	8.1. Возможности ресурсосбережения 8.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	9.1. Наличие мебели 9.2. Наличие оборудования
10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	101. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 10.2. Наличие парковки и (или) гаража 10.3. Состояние системы безопасности

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости в размере 20%.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога

уменьшается па величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а не право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок. В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфрастуктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения

влияют и па величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости 40%.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости 30%.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременении в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды. Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта

оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен. Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости 2%.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений. Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. Наличие или отсутствие, необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки. Данный ценообразующий фактор имеет наибольший удельный вес ценообразования на рынке недвижимости 2%.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае

корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет. Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне»[9].

В рамках настоящего отчета при определении стоимости оцениваемого имущества оценщиками были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения/диапазоны *значений ценообразующих факторов:*

1. *Условия финансирования, особые условия.*

Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений между покупателем и продавцом. Данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, значение данного фактора равно 0%.

2. *Условия рынка (изменение цен во времени).*

Дата оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости – 08.10.2018 г. Информация о предложении объектов-аналогов подбиралась с учетом даты оценки.

3. *Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки).*

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов оценки принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г. Для г. Москва скидки на торг для недвижимости торгового назначения лежат в интервале от 10% до 12%.

Таблица 3.4.2. Величина корректирующих коэффициентов на торг

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Источник: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г., табл. 1.3.2.

4. *Местоположение*

Местоположение объектов, расположенных в г. Москва, рассматривалось с точки зрения расположения по округам, удаленности от основных транспортных магистралей и станций метро, наличия/отсутствия выхода на красную линию.

При выборе объектов-аналогов оценщиками рассматривались объекты, наиболее приближенные по местоположению к оцениваемым объектам коммерческой недвижимости.

В случае, если местоположение подобранных аналогов отличалось, корректировка на местоположение определялась в соответствии с исследованием рынка коммерческой недвижимости проведенным компанией «Максилайн» (http://maxyline.ru/analitika/statya.html) по средней величине

[9] Виноградов Дмитрий Викторович Глава из книги «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007

стоимости продажи торговых объектов в округах, где расположены сравниваемые объекты.

5. *Удаленность от метро*

Очевидно, что удаленность от станций метро оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости в г. Москве.

При определении корректировки на удаленность от метро оценщик воспользовался информацией, предоставленной профессиональными участниками рынка.

6. *Расположение объекта относительно главных пешеходных улиц и магистралей*

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.4.3. Величина корректирующих коэффициентов на выход на красную линию

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., табл.82

7. *Наличие отдельного входа.*

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.4.4. Величина корректирующих коэффициентов на наличие отдельного входа

Таблица 124

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

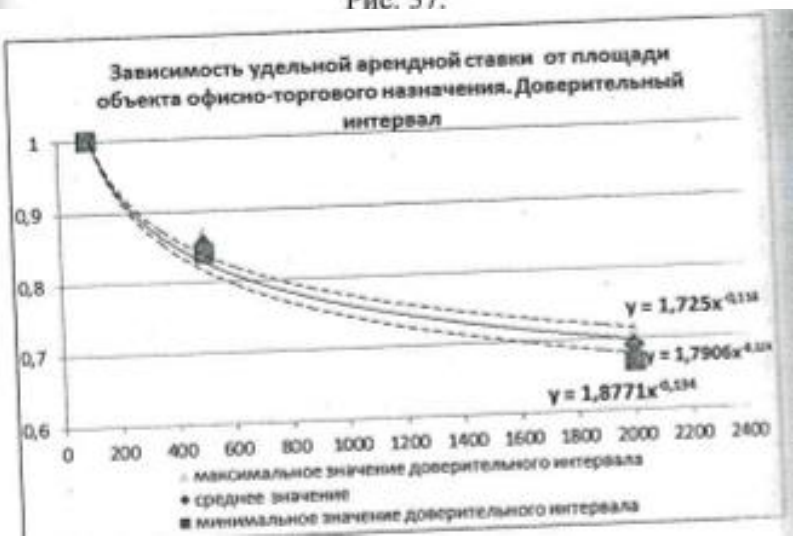
Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

8. *Площадь объекта*

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.4.5. Зависимость удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения

Рис. 57.[7]



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

9. Этаж расположения

В рамках реализации сравнительного подхода к оценке в качестве аналогов были подобраны объекты – нежилые помещения разной этажности наземной части и наличием подземных этажей.

При определении величины корректировок Оценщик использовал данные «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.4.6. Отношение удельных цен торгово-офисных объектов, расположенных на различных этажах

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

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

Таблица 130

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

10. Наличие собственной парковки

Наличие собственной парковки оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Объекты недвижимости с собственной парковкой ценятся на рынке выше аналогичной недвижимости, характеризующейся отсутствием паркинга.

Корректировка определялась на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.4.7. Корректировка на наличие парковки

Матрицы коэффициентов

Таблица 98

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи-зованная
объект оценки	без парковки	1	0,89	0,80
	стихийная	1,12	1	0,90
	органи-зованная	1,25	1,11	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

11.Тип объекта

На рынке коммерческой недвижимости различают типы объектов недвижимости: помещения и отдельно стоящие здания.

Корректировка определялась на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.4.8. Корректировка на тип объекта

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

12.Внутренняя отделка

Наличие внутренней отделки, ее качество и состояние влияет как на стоимость торговой недвижимости, так и на стоимость арендной платы за пользование торговым помещением.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 3.4.9. Корректирующие коэффициенты на наличие и состояние внутренней отделки

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Описание и обоснование применения вышеуказанных и других поправок приведено в соответствующих разделах Отчета.

3.5 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оценщики не обладают сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщики не обладают сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщики не обладают сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость в рамках данного Отчета.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- Объект оценки, исходя из технической документации, представляют собой отдельно стоящее двухэтажное здание общей площадью 1 084,4 кв.м. и земельный участок общей площадью 1

960 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6;

- По итогам 1 полугодия 2018 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 20,4 млн. кв. м, из которых 22%, или 4,5 млн. кв. м, соответствуют классу А, 37%, или 7,6 млн. кв. м, относятся к объектам класса Б+ и 41%, или 8,3 млн. кв. м - к классу Б-.;

- Потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях продолжает расти. По итогам первого полугодия 2018 г. суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составляет 365 тыс. кв. м. Это на 18% превышает показатель за аналогичный период прошлого года;

- В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади будут и дальше "вымываться" рынком. Пользуясь условиями пока еще низких ставок, компании будут переезжать в помещения высокого класса и улучшать качество размещения. С учетом дефицита крупных площадей, мы ожидаем сохранения активности арендаторов в офисном сегменте;

- В I кв. 2018 г. не произошло заметных изменений на рынке стрит-ритейла Москвы. Уровень вакантности на центральных улицах столицы сохранился на уровне конца 2017 г. и составил 7%. При этом отдельные типы коридоров продемонстрировали большую динамику уровня вакантности, чем в среднем по рынку;

- Ставка капитализации для торговой недвижимости определялась на основании аналитических данных обзора ставок капитализации, подготовленного компанией ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА». Ставка капитализации для торгово-офисных объектов класса «С» по городу Москва за 2018 г. находится в диапазоне 9,23-11,01% и составляет в среднем 10,07%;

- Диапазон цен выставленных на продажу объектов недвижимости: ОСЗ административно-торгового назначения варьируется от 57 132 рублей за кв.м. до 197 741 рублей за кв.м., с учетом НДС, без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов недвижимости обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: класс объекта, состояние здания, состояние внутренней отделки, расположение относительно красной линии и станции метро, наличие отдельного выхода, этажность здания. В нашем случае, объектом оценки является отдельно стоящее двухэтажное здание административно-торгового назначения, расположенное по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6 в ЮЗАО г. Москва, на 1 линии домов, в 9 минутах пешком от станции метро, состояние отделки «стандартный ремонт, хорошее состояние». Учитывая вышеизложенные факторы, объект оценки характеризуется средней привлекательностью для покупателей и, следовательно, будет иметь среднюю стоимость по объектам, выставленным на продажу на открытый рынок.;

- Диапазон арендных ставок зданий и помещений административно-торгового назначения варьируется от 8 760 рублей за кв.м./год до 16 000 рублей за кв.м./год, с учетом НДС, без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов недвижимости обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: класс объекта, состояние здания, состояние внутренней отделки, расположение относительно красной линии и станции метро, наличие отдельного выхода, этажность здания. В нашем случае, объектом оценки является отдельно стоящее двухэтажное здание административно-торгового назначения, расположенное по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6, в ЮЗАО г. Москва, на 1 линии домов, в 9 минутах пешком от станции метро, состояние отделки «стандартный ремонт, хорошее состояние». Учитывая вышеизложенные факторы, объект оценки характеризуется средней привлекательностью для покупателей и, следовательно, будет иметь среднюю стоимость по объектам, выставленным на продажу на открытый рынок.;

- Основными ценообразующими факторами объекта являются: тип объекта, назначение объекта, местоположение объекта, состояние здания, состояние внутренней отделки, наличие собственной парковки и т.д.

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

4.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

Общие понятия, используемые в процессе оценки.

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

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

Цена объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) – это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

4.2 ХАРАКТЕРИСТИКА СУЩЕСТВУЮЩИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ[10]

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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.

Объект капитального строительства площадью 1 084,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6

Затратный подход

[10] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

В соответствие с ФСО №1 п.18 «…Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний…»

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход используется при оценке уникальных объектов, новых, недавно построенных или незавершенных строительством объектов.

Затратный подход показывает оценку затрат на замещение (восстановление) за вычетом накопленного зданием износа, увеличенную на рыночную стоимость земельного участка, относимого к зданию.

Методология применения затратного подхода:

Расчет рыночной стоимости приобретения прав собственности или аренды свободного земельного участка в целях его оптимального использования.

Расчет рыночной величины затрат на замещение улучшений земельного участка (аналогичных по потребительским характеристикам, с применением технологий и материалов, применяемых на дату оценки) или восстановление улучшений земельного участка (создание точной копии).

Определение уменьшения полезности улучшений земельного участка в результате воздействия различных факторов, в том числе физического износа.

Расчет текущей стоимости улучшений путем вычитания из величины затрат на замещение (восстановление) совокупного износа.

Определение рыночной стоимости объекта оценки путем суммирования текущей стоимости улучшений и рыночной стоимости свободного земельного участка.

Сравнительный подход

В соответствие со ФСО №1 п.12 «…Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами…»

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В рамках сравнительного подхода применяют методы:

1. Метод сравнительного анализа продаж

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и её доступности при проведении.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

- Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложения о покупке продаже объектом, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению;
- Проверка достоверности информации и анализа типичности отобранных объектов - аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре;
- Составления списка объектов - аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов;
- Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов - аналогов, расчет и внесения необходимых корректировок в цену каждого

объекта - аналога;

- Анализ скорректированных цен аналогов и согласования полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

2. Метод соотнесения цены и дохода (Метод валового рентного мультипликатора)

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предложении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующих фактором и анализ соразмерности цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости.

Валовой рентный мультипликатор - это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используются как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Последовательность определения стоимости объекта методом валового рентного мультипликатора:

- Оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
- Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
- Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- По каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор;
- Определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;
- Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

3. Метод соотнесения цены и дохода (Метод общего коэффициента капитализации (ОКК))

Общий коэффициента капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется отношением чистого операционного сопоставимого аналога к его цене и используется как делитель к чистому операционному доходу оцениваемого объекта.

Перечислим основные этапы расчета стоимости объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации.

- Рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- По каждому аналогу рассчитывается общий коэффициент капитализации;
- Определяется итоговый ОКК как среднее арифметическое расчетных ОКК по всем аналогам;
- Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к среднему ОКК по отобранным аналогам.

Методология применения сравнительного подхода

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- анализ рынка предложений на продажу и отбор объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и выведение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход

В соответствие со ФСО №1 п.15 «…Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки…»

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

1.Метод прямой капитализации

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Метод прямой капитализации доходов не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства, т.е. в ближайшем будущем не представляется возможным выход на уровень стабильных доходов. Метод применяется, если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину.

2.Метод дисконтирования денежных потоков

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Метод применяется, когда предполагается, что: будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих, потоки расходов и доходов носят сезонный характер, имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости и др.

Методология применения методов доходного подхода

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием методов доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

Потенциальный валовой доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.

Действительный (эффективный) валовой доход потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные и условно-переменные расходы.

При использовании **метода прямой капитализации** основным инструментом является ставка капитализации. Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни (более 30 лет) ставка дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма

текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

4.3 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ВОЗМОЖНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Общие положения

Сложность оценки заключается в том, что методическая база для проведения оценки объектов капитального строительства (ОКС) в составе единого объекта недвижимости (ЕОН) в практике Российской оценки не существует, за исключением неширокого опыта проведения кадастровой оценки ОКС.

Существующие методики представлены Методическими рекомендациями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения (Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 03 ноября 2006 года № 358).

На практике документ представляет собой методику определения стоимости объектов методами массовой оценки и не отражает специфики, присущей каждому конкретному объекту недвижимости, и, следовательно, не годится для единичной рыночной оценки.

Наиболее подходящая для указанных целей методика представлена в Методических рекомендациях по определению стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р. С учётом допустимой модификации в сторону выделения не земельной составляющей, а составляющей ОКС в стоимости ЕОН представляется вполне применимой для адекватного отражения стоимостных показателей оцениваемого ОКС в составе ЕОН.

Оценка рыночной стоимости ОКС сводится, по сути, к определению рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного и доходного подходов. Для выделения рыночной составляющей стоимости, приходящейся на объект капитального строительства (объект оценки), необходимо из полученной согласованной итоговой величины рыночной стоимости ЕОН вычесть рыночную стоимость земельного участка или из полученных разными подходами величин стоимости ЕОН последовательно вычесть стоимость земли. Поскольку стоимость земельного участка является в данном случае величиной постоянной, то конечный результат оценки ОКС не изменится.

Выбор и обоснование применения возможных подходов к оценке

С целью возможности применения, имеющихся в распоряжении Исполнителя, подходов был проанализирован ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Каждый из указанных подходов приводит к получению определенного набора ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую рыночную стоимость объекта оценки на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Объект капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6.

Таблица 4.3.1. Выбор и обоснование применения подходов к оценке объекта оценки

Наименование подхода	Обоснование применения или отказа от применения
Затратный подход	
Затратный подход	Объектом оценки является недвижимое имущество: нежилое здание общей площадью 1 084,4 кв. м., расположенное на земельном участке, права на который не оформлены и не учитываются в составе Объекта оценки. Единый объект недвижимости (ЕОН) представляет собой комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных. При этом слово «единый» подразумевает единство, целостность данных об этих отдельных объектах

	недвижимости, которая не позволяет оперировать одной из составляющих самостоятельно, независимо от других. Единый объект недвижимости нельзя считать существующим или окончательно сформированным, если отсутствует субъект права, потому что понятие объекта недвижимости вводится с целью обозначения прав на него и как следствие взимание государством налогов с собственника объекта. Следовательно, единый объект недвижимости, это не только земельный участок, здания и сооружения как объекты права, но и субъект права и как следствие вид права. Сложность оценки заключается в том, что методическая база для проведения оценки объектов капитального строительства (ОКС) в составе единого объекта недвижимого имущества в практике Российской оценки не существует, за исключением неширокого опыта проведения кадастровой оценки ОКС. Несмотря на кажущуюся возможность широкого использования, затратный подход не может быть применен при определении рыночной стоимости ОКС, поскольку в едином объекте недвижимости оба компонента (земля и улучшения) находятся в неразрывной связи и для задачи оценки улучшения не могут рассматриваться как просто затраты на их создание. ОКС, также как и земля под ним, участвует в генерировании доходов собственника, что соответствующим образом сказывается на их рыночной стоимости. С точки зрения здравого смысла создание точной копии ОКС с позиции понятия «рыночной стоимости» не представляется возможным.
Сравнительный подход	
Метод сравнительного анализа продаж	Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что сегмент рынка предложений к продаже отдельно стоящих зданий достаточно развит. Это позволяет отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам для определения рыночной стоимости ЕОН при применении метода сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода.
Метод соотнесения цены и дохода (Метод валового рентного мультипликатора)	Анализ рыночной информации показывает недостаточность исходных данных об аналогичных объектах, а, именно, достоверной информации о цене продажи и дохода по аналогичным объектам на рынке недвижимости. В связи с чем не представляется возможным провести анализ соразмерности цены и дохода по объектам-аналогам и определить валовый рентный мультипликатор, являющийся основой применения метода. В рамках данного отчета применить метод соотнесения цены и дохода (метод валового рентного мультипликатора) не представляется возможным.
Метод соотнесения цены и дохода (Метод общего коэффициента капитализации (ОКК))	Анализ рыночной информации показывает недостаточность исходных данных об аналогичных объектах, а, именно, достоверной информации о цене продажи и величине чистого операционного дохода по аналогичным объектам на рынке недвижимости. В связи с чем не представляется возможным определить общий коэффициент капитализации, как соотношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его цене, что является основой применения метода. В рамках данного отчета применить метод соотнесения цены и дохода (метод общего коэффициента капитализации) не представляется возможным.
Доходный подход	
Метод прямой капитализации	Улучшения ЕОН относятся к сегменту коммерческой недвижимости, которая широко представлена на рынке аренды в месте положения объекта оценки, что позволяет Оценщику определить рыночную стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, включающий оцениваемый ОКС, в рамках доходного подхода.
Метод дисконтирования денежных потоков	Ввиду недостаточности данных по объекту, позволяющих обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта недвижимости, применение метода дисконтирования денежных потоков не представляется возможным в рамках данного отчета.

Источник: составлено Исполнителем

Вывод: По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Исполнитель, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при расчете рыночной стоимости объекта капитального строительства (ОКС) в составе единого объекта недвижимости (ЕОН) применить два из трех возможных подходов к оценке: сравнительный и доходный подходы. Затратный подход обоснованно не применялся.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Краткое изложение методологии

Краткое изложение методологии проведения оценки с использованием сравнительного подхода отражено в соответствующем разделе Отчета.

Объект оценки представляет собой объект капитального строительства общей площадью 1 084,40 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6. При продаже отдельно стоящих зданий цена предложения включает и стоимость земельного участка под ним (ЕОН). Таким образом, для определения стоимости объекта капитального строительства в качестве аналогов подбирались единые объекты недвижимости, в дальнейшем стоимость предложения корректировалась на стоимость земельного участка.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, публикуемых в открытых источниках (специализированные интернет-сайты cian.ru, avito.ru, http://bazametrov.ru и др.).

Анализ рынка объектов недвижимости, проведен на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах:

- http://www.cian.ru;
- https://www.novostroy.ru;
- rosrealt.ru;
- bazametrov.ru;
- http://zdanie.info;
- http://www.apex-realty.ru/;
- http://www.realestate.ru
- и др.

Выявленные предложения по продаже ЕОН, с описанием объема доступных оценщику рыночных данных об объектах, приведены в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или предложений) из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

Подбор объектов-аналогов

В результате анализа рыночной информации по предложениям к продаже были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 м² недвижимости. При сравнительном анализе стоимости подлежащих оценке объектов оценки с ценами аналогов Исполнитель использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

Критерии подбора аналогов:

1. Дата предложения – на позже даты оценки 08.10.2018 г.
2. Сходство целевого назначения и функционального использования;
3. Сходство вида использования/ зонирования;
4. Сходство местоположения;
5. Сходство масштабов предлагаемой площади;
6. Сходство состава прав/ ограничений и обременений;
7. Сходство условий продажи;
8. Сходство физических характеристик.

Выбор объектов-аналогов, обоснование выбора аналогов

Оценщик провел анализ рынка ЕОН на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. В качестве объектов-аналогов использовались объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Все выявленных предложения были проанализированы согласно вышеперечисленным критериям подбора объектов-аналогов. В результате исследования рынка были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объекта оценки. «Принтскрины» объявлений объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведены в таблицах ниже (см. расчетные таблицы).

Выбор единицы сравнения

Для расчетов необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м. общей площади объектов недвижимости.

Можно выделить следующие основные критерии выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Внесение корректировок

В цены предложений объектов-аналогов вносились корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносились:

- повышающие, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- понижающие, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге стоимость единого объекта недвижимости определялась как результат осреднения скорректированных цен объектов-аналогов.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.

Таблица 5.1.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/192236591/	https://www.cian.ru/sale/commercial/139862942/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149425269/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194619711/
Контактная информация		АН "ДомЭль", тел. +7 903 130 98 67	Представитель собственника, тел. +7 985 774 97 67	АН "Red Star", тел. +7 985 222 85 15	АН "VOLHONKA HOLDING", тел. +7 985 085 10 80
Площадь объекта, кв.м	1 084,40	2 533,40	852,40	916,20	4 057,00
Площадь земельного участка, кв.м	-	900,00	770,00	1 932,00	2 186,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.		59 780 628,00	37 117 280,20	96 477 105,48	45 695 488,20
Стоимость прав на земельный участок, руб.		50 813 533,80	31 549 688,17	82 005 539,66	38 841 164,97
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м		56 459,48	40 973,62	42 445,93	17 768,15
Стоимость предложения единого объекта недвижимости с учетом НДС, руб.		249 000 000	85 000 000	170 000 000	295 000 000
Стоимость предложения без учета стоимости земли, с учетом НДС, руб.	-	198 186 466	53 450 312	87 994 460	256 158 835
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./кв.м	-	78 229	62 706	96 043	63 140
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение помещений в составе объекта оценки	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Без учета прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата предложения	08.10.2018 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	-	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение	г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6	г. Москва, ул. Шверника, 11	г. Москва, Нагорная ул., 23К4	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, 37С2	г. Москва, Большая Черемушкинская ул., 36К2
Округ	ЮЗАО, Гагаринский	ЮЗАО, Академический	ЮЗАО, Котловка	ЮЗАО, Академический	ЮЗАО, Академический
Расположение относительно центра города	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и ЧТК
Ближайшее метро, удаленность	ст.м. Ленинский проспект, 9 мин. пешком	ст.м.Академическая, 15 мин. пешком	ст.м. Нагорная, 10 мин. пешком	ст.м. Академическая, 13 мин. пешком	ст.м. Академическая, 18 мин. пешком
Местоположение объекта внутри квартала	1-я линия (главная улица)	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Расположение в здании	1,2 этаж и подвал	1-5 этажи и подвал	подвал, 1, 2 этажи	1,2 этажи	подвал, 1-5 этажи
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Парковка	свободная вдоль здания (стихийная)	свободная вдоль здания (стихийная)	свободная вдоль здания (стихийная)	свободная вдоль здания (стихийная)	свободная вдоль здания (стихийная)

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м, в том числе:	1 084,40	2 533,40	852,40	916,20	4 057,00
- площадь помещений подвала, кв.м	301,00	422,23	284,13	0,00	676,17
- площадь помещений цокольного этажа, кв.м	0,00	0,00	0	0,00	0,00
- площадь помещений 1 этажа, кв.м	396,70	422,23	284,13	458,10	676,17
- площадь помещений 2 этажа и выше, кв.м	386,70	1688,93	284,13	458,10	2704,67
Внутренняя отделка, состояние	Стандартный ремонт, хорошее состояние	Стандартный ремонт, хорошее состояние	Стандартный ремонт, удовлетворительное состояние	Стандартный ремонт, хорошее состояние	Стандартный ремонт, хорошее состояние
Прочие отличия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Внесение корректировок					
Назначение объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дата предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Уторгование		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Местоположение объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от метро		5,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Местоположение объекта внутри квартала		14,94%	14,94%	14,94%	14,94%
Этажность		1,56%	1,37%	-5,90%	1,56%
Тип объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Парковка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта		11,10%	-2,94%	-2,07%	17,78%
Внутренняя отделка, состояние		0,00%	17,65%	0,00%	0,00%
Итоговая поправка		21,10%	19,52%	-4,53%	27,78%
Скорректированная стоимость объекта после введения поправок с учетом НДС, руб./кв.м		94 736	74 943	91 696	80 680
Коэффициент вариации ряда	10,85%				
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,2506	0,2452	0,2602	0,2440
Средневзвешенная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	*85 661*				
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	*92 891 241*				

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком

Скриншоты интернет-страниц с объявлениями о предложении аналогов представлены в Приложении к настоящему Отчету. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки (08.10.2018 г.). По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как https://www.google.ru/maps, https://maps.yandex.ru, http://www.moscowmap.ru, http://maps.rosreestr.ru и других доступных источников. Уточнённая информация была внесена в вышеприведенную таблицу и применялась в расчетах.

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок:

Назначение объекта

Разницы между оцениваемыми объектами и подобранными объектами нет (рассматриваются отдельно стоящие здания торгового или свободного назначения, что не исключает использование их в качестве торговых). Корректировка не вносилась.

Объем передаваемых прав на помещения/на земельный участок

Объект оценки представляет собой здание без учета прав на земельный участок. У всех объектов аналогов подразумевается передача права собственности на здание и права аренды на земельный участок. Ввиду того, что кадастровая стоимость земельных участков соответствует рыночным данным, в качестве корректировки на наличие земельного участка в составе объекта аналога использовалось значение кадастровой стоимости участков, относящихся к рассматриваемым объектам.

Ввиду того, что объекты-аналоги имеют в своем составе права долгосрочной аренды на землю под ними, а в качестве кадастровой стоимости определяется рыночная стоимость прав собственности на землю, требуется корректировка.

Корректировка определена по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том III. Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016, согласно которому отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности составляет в среднем 0,85. Таким образом, корректировка на вид права составила -15% (=0,85/1-1).

Условия финансирования

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами и объектами оценки предполагает сходные условия финансирования сделки (предполагается одинаковая форма оплаты и т.п.).

Особые условия

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Изменения цен во времени

Дата оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости – 08.10.2018 г. Информация о предложении объектов-аналогов подбиралась с учетом даты оценки. Все предложения о продаже аналогов актуальны на дату оценки.

Отличие цены предложения от цены сделки (уторгование)

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объекты, выставленные на свободную продажу.

Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов оценки принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г. Для г. Москва скидки на торг для недвижимости торгового назначения лежат в интервале от 10% до 12%, а административного – от 11% до 13%. В качестве скидки на торг используется среднее значение 11,5%.

Таблица 5.1.2. Значения корректировок на уторгование

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Источник: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г., табл. 1.3.2.

Местоположение

Диапазоны значений данного фактора определены различиями стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от округа и района расположения объектов.

Оцениваемый объект расположен в ЮЗАО, между ТТК и ЧТК. Подобранные аналоги расположены аналогичным образом. Поправка не требуется.

Таблица 5.1.3. Значения корректировок на местоположение

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6	г. Москва, ул. Шверника, 11	г. Москва, Нагорная ул., 23К4	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, 37С2	г. Москва, Большая Черемушкинская ул., 36К2
Округ	ЮЗАО, Гагаринский	ЮЗАО, Академический	ЮЗАО, Котловка	ЮЗАО, Академический	ЮЗАО, Академический
Расположение относительно центра города	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и ЧТК
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчет Исполнителя

Удаленность от метро

Согласно информации, предоставленной представителями компаний, специализирующихся на продаже и аренде коммерческой недвижимости г. Москвы и Московской области («Лига Про», тел. 7(495)-988-41-95, Владимир; Агентство недвижимости ООО “ЭКЮ”, тел. 7(495)-656-32-62; 7(495)-612-62-30, Татьяна; «Penny Lane Realty» тел. 7-(495) 232-00-99, Светлана, сайт: http://industry.realtor.ru/; ООО «НДБ-Невижимость», тел. 7 (495) 988-44-22; 8 (800) 200-44-02, Александр, сайт: http://kommercheskaya.ndv.ru/; Агентство недвижимости «Delta estate», тел. +7 (495) 213-82-46, Татьяна, сайт: http://www.deltaestate.ru/about/), разница в удаленности от станций метро менее чем в 5 минут ходьбы незначительно влияет на стоимость торговых объектов (данными значениями можно пренебречь). При превышении данного порога корректировка составляет 5% за каждые 5 минут превышения. После 20 минут превышения влияние удаленности от метро на стоимость объектов недвижимости не наблюдается.

Объект оценки расположен в 9 мин. пешком от ближайшей станции метро.

Удаленность от ближайших станций метро объектов-аналогов определена с помощью ресурса maps.yandex.ru.

Таблица 5.1.4. Корректировки на удаленность от станции метро объектов недвижимости

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от ближайшей станции метро	ст.м. Ленинский проспект, 9 мин. пешком	ст.м.Академическая, 15 мин. пешком	ст.м. Нагорная, 10 мин. пешком	ст.м. Академическая, 13 мин. пешком	ст.м. Академическая, 18 мин. пешком
Корректировка на удаленность от станции метро		5,00%	0,00%	0,00%	5,00%

Источник: расчета Исполнителя

Расположение относительно главных пешеходных улиц и магистралей.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных

типов объектов недвижимости

Таблица 5.1.5. Величина корректирующих коэффициентов на выход на красную линию

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., табл.82

Объект оценки расположены на 1-ой линии домов главной улицы (красная линия).

Расположение подобранных аналогов №№1-4 внутриквартальное, но рассматриваемый район Москвы отличается высокой плотностью жилых и административно-торговых зданий, и значительными потоками внутриквартального движения людей. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов составляет минимальное значение +14,94 (=1/0,87).

Наличие отдельного входа.

Объекты оценки и подобранные аналоги сопоставимы по данному фактору, применение корректировки не требуется.

Тип объекта

На рынке коммерческой недвижимости различают типы объектов недвижимости: помещения и отдельно стоящие здания.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, как и подобранные аналоги №№1-4, применение корректировки к удельной стоимости подобранных аналогов не требуется.

Тип парковки

Наличие собственной парковки оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Объекты оценки и подобранные аналоги представляют собой отдельно стоящие здания с прилегающей территорией и свободной парковкой вдоль здания, Объекты сопоставимы по данному фактору, применение корректировки не требуется.

Площадь улучшений

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

Размер корректировки был рассчитан на основе информации, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.1.6. Зависимость удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 5.1.7. Корректировка на площадь улучшений объектов недвижимости

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, м²	1084,4	2 533,40	852,40	916,20	4 057,00
Показатель зависимости удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения	0,7527	0,6775	0,7755	0,7686	0,6391
Корректировка на площадь		11,10%	-2,94%	-2,07%	17,78%

Источник: расчеты Оценщика

Этаж расположения

Помещения объекта оценки и объектов-аналогов №№1-4 расположены на различных этажах, в связи с чем, требуется введение корректировок по данному параметру.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.1.8. Корректировка на этажность

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Величина корректировки на площадь для каждого предлагаемых к продаже аналогов определена в таблице ниже.

Таблица 5.1.9. Расчет корректировки на этаж расположения помещений

Показатель	Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше	Итого площади	Коэффициент, рассчитанный для помещений на различных этажах	Коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки (%)
Среднее значение коэффициента	0,73	0,82	1	0,86	-	-	-	-

Показатель	Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше	Итого площади	Коэффициент, рассчитанный для помещений на различных этажах	Коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки (%)
Объект оценки	301,0	0,0	396,7	386,7	1084,4	0,8751	-	
Аналог № 1	422,2	0,0	422,2	1688,9	2533,4	0,8617	1,0156	1,56%
Аналог № 2	284,1	0,0	284,1	284,1	852,4	0,8633	1,0137	1,37%
Аналог № 3	0,0	0,0	458,1	458,1	916,2	0,9300	0,9410	-5,90%
Аналог № 4	676,2	0,0	676,2	2704,7	4057,0	0,8617	1,0156	1,56%

Источник: рассчитано Исполнителем с использованием программного обеспечения –Microsoft Office Excel с соответствующими округлениями нецелых чисел

Корректировка на текущее использование

Корректировка на текущее использование объектов недвижимости в настоящем расчете внесена не была, поскольку Объект оценки и объекты-аналоги не имеют существенных различий по данной характеристике и являются помещениями торгового (или свободного) назначения.

Корректировка на качество и состояние отделки

Объект оценки характеризуется отделкой, оцениваемой как «стандартный ремонт» в хорошем состоянии. В качестве объектов-аналогов №№1,3,4 подобраны объекты, внутреннее состояние которых и оценивается как «стандартный ремонт», в хорошем состоянии. Подобранный аналог №2 характеризуется необходимостью проведения косметического ремонта. Учитывая вышесказанное, требуется применение корректировки.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таким образом в стоимость аналогов №1 в обоих расчетах была внесена поправка в размере 17,65% (=1/0,85-1). Минимальное значение корректировки из рассматриваемого диапазона обусловлено соотношением средней стоимости 1 кв.м. торговых помещений и стоимости отделочных работ а абсолютном выражении.

Таблица 5.1.10. Корректирующие коэффициенты на наличие и состояние внутренней отделки

Таблица 146.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,80	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Корректирующий коэффициент для подобранного аналога №2 составит +17,65% (=1/0,85-1)

<u>Окончательный расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода</u>

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от количества примененных для каждого из аналогов корректировок.

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;
2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;

3. Рассчитана Дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n}(x_i - \bar{x})^2}.$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.

5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение;

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 33%. Полученное значение (см. расчетную таблицу выше) менее 33% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от количества примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

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

где Sn – сумма корректировок (по модулю) по объектам–аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов (А) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, С1;С2;С3 - стоимость сопоставимых объектов, К1;К2;К3 - весовой коэффициент аналогов.

Окончательный расчет стоимости помещений с применением сравнительного подхода, метода сравнения продаж представлен в таблице выше.

5.2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Краткое изложение методологии

Основными методами при применении доходного подхода являются метод прямой капитализации дохода и метод дисконтирования денежного потока. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании выражения:

V = NOI / К, где:

NOI – чистый операционный доход;

К – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимого имущества на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от коммерческого использования улучшений земельного участка (за год);

- расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимого имущества (земельного участка с улучшениями);

- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость в соответствии с вышеприведенной формулой, и определение рыночной стоимости оцениваемого актива.

Наиболее вероятным и прогнозируемым видом коммерческого использования оцениваемых улучшений является аренда (сдача в аренду).

1 этап. Расчет величины чистого операционного дохода

Для оцениваемого объекта потенциальный валовой доход определялся на основании арендных ставок (без учета эксплуатационных расходов), которые сложились на рынке помещений торгового назначения в ЮЗАО г. Москвы и/или близлежащих районах со схожими экономическими характеристиками на дату оценки.

При сравнительном анализе стоимости арендной ставки объекта оценки с арендными ставками аналогов оценщик использовал данные по предложениям (публичных оферт) арендных ставок аналогичных объектов, публикуемых в открытых источниках (специализированные интернет-сайты cian.ru, avito.ru, realty-dmir.ru, http://bazametrov.ru и др.).

Анализ рынка объектов недвижимости, проведен на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах:

- http://www.cian.ru;
- http://realty.dmir.ru;
- https://www.novostroy.ru;
- rosrealt.ru;
- bazametrov.ru;
- http://zdanie.info;
- http://www.apex-realty.ru/;
- http://www.realestate.ru;
- и др.

Выявленные предложения по аренде объектов недвижимости торгового назначения, с описанием объема доступных оценщику рыночных данных об объектах, приведены в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или предложений) из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

Подбор объектов-аналогов

В результате анализа рыночной информации по предложениям аренды были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 м² недвижимости. При сравнительном анализе стоимости арендных ставок с арендными ставками аналогов Исполнитель использовал данные по ценам предложений аренды (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

Критерии подбора аналогов:

1. Дата предложения – на позже даты оценки 08.10.2018 г.
2. Сходство целевого назначения и функционального использования;
3. Сходство вида использования/ зонирования;
4. Сходство местоположения;
5. Сходство масштабов предлагаемой площади;
6. Сходство состава прав/ ограничений и обременений;
7. Сходство условий продажи;
8. Сходство физических характеристик.

Выбор объектов-аналогов, обоснование выбора аналогов

Оценщик провел анализ рынка аренды объектов недвижимости на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. В качестве объектов-аналогов использовались объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Все выявленных предложения были проанализированы согласно вышеперечисленным критериям подбора объектов-аналогов.

В результате исследования рынка были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки. «Принтскрины» объявлений объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведены в таблицах ниже (см. расчетные таблицы).

Выбор единицы сравнения

Для расчетов необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – цена предложения арендной ставки в рублях 1 кв.м./год общей площади объектов недвижимости.

Можно выделить следующие основные критерии выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Внесение корректировок

В цены предложений арендной ставки объектов-аналогов вносились корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносились:

- повышающие, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- понижающие, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге стоимость единого объекта недвижимости определялась как результат осреднения скорректированных цен объектов-аналогов.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Расчет стоимости арендной ставки объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.).

Таблица 5.2.1. Расчет рыночной стоимости арендной ставки торговых помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/167755066/	https://www.cian.ru/rent/commercial/166918653/	https://www.cian.ru/rent/commercial/185293895/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159031251/
Контактная информация		тел. +7 926 832 8337	АН "АБ Риэлти", тел. +7 985 695 0614	ООО "ЦУН", тел. +7 499 110 8706	тел. +7 926 832 8337
Площадь, кв. м	1 084,40	108,00	694,7	706,30	353,00
Величина ставки аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	-	13 000	10 356	11 500	11 000
Тип объекта	ОСЗ	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение помещений	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата предложения	08.10.2018 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	-	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес	г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6	г. Москва, ул. Вавилова, 9	г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, 17К1	г. Москва, ул. Кржижановского, 15К1	г. Москва, ул. Вавилова, 9
Округ	ЮЗАО, Гагаринский	ЮЗАО, Академический	ЮЗАО, Академический	ЮЗАО, Академический	ЮЗАО, Академический
Расположение относительно центра города	Между ТТК и ЧТК	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
Ближайшее метро, удаленность	ст.м. Ленинский проспект, 9 мин. пешком	ст. м.Ленинский проспект, 5 мин пешком	ст. м. Профсоюзная, 11 мин пешком	ст. м. Профсоюзная, 7 мин пешком	ст. м.Ленинский проспект, 5 мин пешком
Местоположение объекта внутри квартала	1-я линия (главная улица)	Внутриквартально	1-я линия (второстепенная улица)	1-я линия (главная улица)	Внутриквартально
Расположение в здании	1,2 этаж и подвал	2 этаж	1 этаж и подвал	4 этаж	2 этаж
Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отсутствует	Отдельный вход
Наличие собственной парковки	свободная вдоль здания (стихийная)	свободная вдоль здания (стихийная)	свободная вдоль здания (стихийная)	свободная вдоль здания (стихийная)	свободная вдоль здания (стихийная)
Общая площадь, кв.м, в том числе:	1 084,40	108,00	694,70	706,30	353,00
- площадь помещений подвала, кв.м	301,00	0,00	376,00	0,00	0,00
- площадь помещений цокольного этажа, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- площадь помещений 1 этажа, кв.м	396,70	0,00	318,70	0,00	0,00
- площадь помещений 2 этажа и выше, кв.м	386,70	108,00	0,00	706,30	353,00
Внутренняя отделка, состояние отделки	Стандартный ремонт, хорошее состояние	Стандартный ремонт, хорошее состояние	Стандартный ремонт, хорошее состояние	Стандартный ремонт, хорошее состояние	Стандартный ремонт, хорошее состояние
Эксплуатационные расходы в стоимости аренды	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Внесение корректировок					

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дата предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Уторгование		-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Местоположение объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от метро		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение объекта внутри квартала		13,64%	13,64%	0,00%	13,64%
Этажность		1,76%	2,49%	1,76%	1,76%
Тип объекта		8,70%	8,70%	8,70%	8,70%
Наличие отдельного входа		0,00%	0,00%	17,65%	0,00%
Парковка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта		-24,88%	-5,37%	-5,18%	-12,99%
Внутренняя отделка, состояние		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая поправка		-8,28%	11,95%	15,42%	3,60%
Скорректированная величина ставки аренды после введения поправок, с учетом НДС, руб/кв.м/год		11 923	11 594	13 274	11 396
Эксплуатационные расходы, руб.кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная величина ставки аренды после введения поправок, без учета эксплуатационных расходов, с учетом НДС, руб/кв.м/год		11 923	11 594	13 274	11 396
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3132	0,3461	0,3407	0,2365
Коэффициент вариации ряда	7,26%	-	-	-	-
Средневзвешенная ставка аренды, с учетом НДС (включая ОР), руб/кв.м/год	***12 269***				

Источник: расчеты Оценщика

Скриншоты интернет-страниц с объявлениями о предложении аналогов представлены в Приложении к настоящему Отчету. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки (08.10.2018 г.). По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как https://www.google.ru/maps, https://maps.yandex.ru, http://www.moscowmap.ru, http://maps.rosreestr.ru и других доступных источников. Уточнённая информация была внесена в вышеприведенную таблицу и применялась в расчетах.

Назначение объекта

Разницы между оцениваемым объектом и подобранными объектами нет (рассматриваются торговые помещения, или помещения свободного назначения, что не исключает использования их в качестве торговых). Корректировка не вносилась.

Объем передаваемых прав на помещения

Корректировка на состав прав на помещения в настоящем расчете не вносилась, поскольку Объекты оценки и объекты-аналоги не имеют различий по данному параметру. Применение корректировки не требуется.

Условия финансирования

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами и объектом оценки предполагает сходные условия финансирования сделки (предполагается одинаковая форма оплаты и т.п.).

Особые условия

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Изменения цен во времени

Дата оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости – 08.10.2018 г. Информация о предложении объектов-аналогов подбиралась с учетом даты оценки. Поправка не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки (уторгование)

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов оценки принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г. Для г. Москва скидки на торг для арендных ставок недвижимости торгового назначения лежат в интервале от 6% до 9%, для офисного назначения – от 7% до 8%.

Таблица 5.2.2. Значения корректировок на уторгование

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Источник: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г., табл. 1.3.2.

В рамках данного отчета Оценщиком для расчетов скидка на торг была принята на уровне среднего значения указанных выше диапазонов, как наиболее вероятного, а именно, в размере 7,5%.

Местоположение

Диапазоны значений данного фактора определены различиями стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от округа и района расположения объектов.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в ЮЗАО г. Москвы, между ТТК и ЧТК, в одном ценовом сегменты рынка недвижимости. Корректировка не применялась.

Удаленность от метро

Согласно информации, предоставленной представителями компаний, специализирующихся на продаже и аренде коммерческой недвижимости г. Москвы и Московской области («Лига Про», тел. 7(495)-988-41-95, Владимир; Агентство недвижимости ООО "ЭКЮ", тел. 7(495)-656-32-62; 7(495)-612-62-30, Татьяна; «Penny Lane Realty» тел. 7-(495) 232-00-99, Светлана, сайт: http://industry.realtor.ru/; ООО «НДБ-Невижимость», тел. 7 (495) 988-44-22; 8 (800) 200-44-02, Александр, сайт: http://kommercheskaya.ndv.ru/; Агентство недвижимости «Delta estate», тел. +7 (495) 213-82-46, Татьяна, сайт: http://www.deltaestate.ru/about/), разница в удаленности от станций метро менее чем в 5 минут ходьбы незначительно влияет на стоимость торговых объектов (данными значениями можно пренебречь). При превышении данного порога корректировка составляет 5% за каждые 5 минут превышения. После 20 минут превышения влияние удаленности от метро на стоимость объектов недвижимости не наблюдается.

Объект оценки расположен в 9 мин. пешком от ближайшей станции метро.

Удаленность от ближайших станций метро объектов-аналогов определена с помощью ресурса maps.yandex.ru.

Таблица 5.2.3. Корректировки на удаленность от станции метро объектов недвижимости

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от ближайшей станции метро	Ст. м. Ленинский проспект, 9 мин. пешком	ст. м. Ленинский проспект, 5 мин пешком	ст. м. Профсоюзная, 11 мин пешком	ст. м. Профсоюзная, 7 мин пешком	ст. м. Ленинский проспект, 5 мин пешком
Корректировка на удаленность от станции метро		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчета Исполнителя

Расположение относительно главных пешеходных улиц и магистралей.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.2.4. Корректировка на местоположение объекта внутри квартала

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Локальное месторасположение Объекта оценки характеризуется как 1-ая линия домов главной улицы.

Аналог №3 расположен так же на 1-ой линии домов главной улицы, применение корректировки не требуется. Объекты-аналоги №№1,4 расположены внутриквартально, а аналог №2 расположен 1-й линии второстепенной улицы, что по количеству пешеходных потоков сопоставимо. Требуется применение корректировки. Ввиду того, что в рассматриваемый район отличается высокой плотностью расположения жилых и административно-торговых зданий, а также активным пешеходным траффиком

даже внутриквартально, в качестве поправок используется минимальное значение диапазона. Корректировка к удельной стоимости объектов-аналогов №№1,2,4 составит 13,64% (=1/0,88-1).

Наличие отдельного входа.

Наличие отдельного входа влияет на стоимость торговой недвижимости.

Корректировку определяем согласно данных «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.2.5. Величина корректирующих коэффициентов на наличие отдельного входа

Таблица 124

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Объект оценки, как и подобранные аналоги №№1,2,4, характеризуются наличием отдельного входа. Применение корректировки не требуется.

Подобранный аналог №3 не имеет отдельного входа, требуется применение корректировки. Корректировка, согласно выше приведенным данным, составляет -17,65 (=1/0,85-1).

Тип объекта

На рынке коммерческой недвижимости различают типы объектов недвижимости: помещения и отдельно стоящие здания.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание. В связи с ограниченностью предложений к аренде отдельно стоящих зданий, сопоставимых по основным ценообразующим факторам с объектом оценки, на рынке торгово-офисной недвижимости ЮЗАО, в качестве объектов-аналогов были взяты нежилые помещения. К удельной стоимости подобранных аналогов требуется применение корректировки.

Корректировка определялась на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.2.6. Корректировка на тип объекта

Таблица 109

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таким образом, корректировка для подобранных аналогов составила 8,70% (=1/0,92-1).

Тип парковки

Наличие собственной парковки оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Корректировка на наличие парковки не применялась, так как подобранные аналоги по данному фактору сопоставимы с объектом оценки и характеризуются свободной парковкой вдоль зданий.

Корректировка на площадь

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшим спросом, так и с тем фактом, что при аренде крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.2.7. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта торгово-офисного назначения

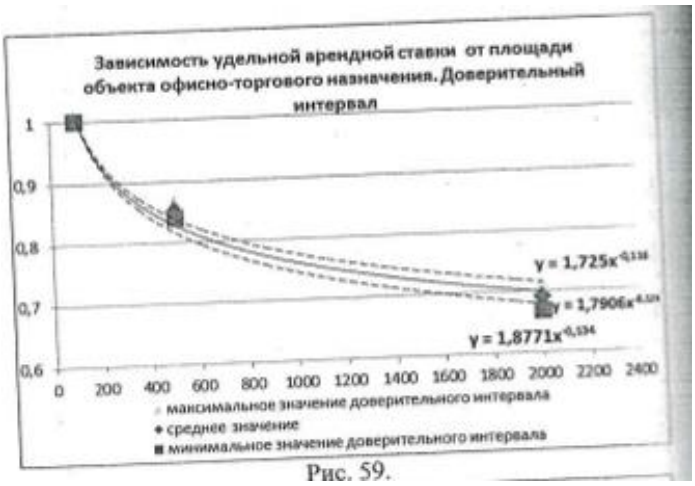


Рис. 59.

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 5.2.8. Корректировка на площадь улучшений объектов недвижимости

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, м²	1 084,40	108,00	694,70	706,30	353,00
Показатель зависимости удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения	0,7527	1,0020	0,7955	0,7938	0,8651
Корректировка на площадь		-24,88%	-5,37%	-5,18%	-12,99%

Источник информации: расчеты Оценщика

Этаж расположения

Помещения объекта оценки и объектов-аналогов №№1-4 расположены на различных этажах, в связи с чем, требуется введение корректировок по данному параметру.

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Таблица 5.2.9. Корректировка на этажность

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Величина корректировки на этаж расположения для каждого предлагаемых к продаже аналогов определена в таблице ниже.

Таблица 5.2.10. Расчет корректировки на этаж расположения помещений

Показатель	Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше	Итого площади	Коэффициент, рассчитанный для помещений на различных этажах	Коэффициент корректировки	Коэффициент корректировки (%)
Среднее значение коэффициента	0,73	0,82	1	0,86	-	-	-	
Объект оценки	301,0	0,0	396,7	386,7	1084,4	0,8751	-	
Аналог № 1	0,0	0,0	0,0	108,0	108,0	0,8600	1,0176	1,76%
Аналог № 2	376,0	0,0	318,7	0,0	694,7	0,8539	1,0249	2,49%
Аналог № 3	0,0	0,0	0,0	706,3	706,3	0,8600	1,0176	1,76%
Аналог № 4	0,0	0,0	0,0	353,0	353,0	0,8600	1,0176	1,76%

Источник: рассчитано Исполнителем с использованием программного обеспечения – Microsoft Office Excel с соответствующими округлениями нецелых чисел

Корректировка на текущее использование

Корректировка на текущее использование помещений в настоящем расчете внесена не была, поскольку Объект оценки и объекты-аналоги не имеют существенных различий по данной характеристике и являются помещениями торгового (или свободного) назначения.

Корректировка состояние отделки

Объект оценки характеризуется отделкой, оцениваемой как «стандартный ремонт» в хорошем состоянии. Аналоги предлагаются в аренду в сопоставимом состоянии. Поправка не требуется.

Окончательный расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от количества примененных для каждого из аналогов корректировок.

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;
2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;
3. Рассчитана Дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n}(x_i - \bar{x})^2}.$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.

5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение;

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 33%. Полученное значение менее 33% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от количества примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

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

где Sn – сумма корректировок (по модулю) по объектам–аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов (А) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, С1;С2;С3 - стоимость сопоставимых объектов, К1;К2;К3 - весовой коэффициент аналогов.

Расчет действительного валового дохода

Далее в соответствии с методикой применения доходного подхода к оценке, необходимо определить величину чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недоиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы и т.п.

- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади Оценщиком была принята вся площадь оцениваемого объекта, за исключением площади лестниц и электрощитовых (помещения подвала А и 13, помещения 1 этажа А, 2 и 7, помещения 2 этажа – А и 1, общей суммарной площадью 73,20 кв.м), поскольку практика сдачи в аренду помещений, подобных оцениваемым, показывает, что помещения сдаются с учетом коридорного коэффициента. Таким образом, площадь общих зон равномерно распределяется пропорционально площади арендопригодных торговых помещений, а помещения, обеспечивающие функционирование всего здания в аренду (общие лестницы и электрощитовые) не сдаются. Таким образом, в расчете используется площадь 1 011,20 кв.м (= 1084,40 – 73,20)

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения и потерь от недосбора арендной платы.

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды

является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей - Кн), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. В московской практике расчетов за аренду помещений преобладает система авансовых платежей, что исключает риск недополучения арендной платы. Следовательно, поправка на потери при сборе платежей определена в размере 0%.

Степень недозагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Коэффициент недозагрузки помещений так же показывает потери арендодателя при смене арендаторов (время на поиск новых арендаторов). Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

В рамках настоящего Отчета потери от недозагрузки определялись на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. Доля экономического недоиспользования офисно-торговых помещений свободного назначения на активных рынках в среднем составляет 11,1%.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., стр. 34, Таблица 5.

Таким образом, потери от недоиспользования объектов оценки принимаем равными 11,1% от потенциального валового дохода.

Определение величины операционных и эксплуатационных расходов

При определении среднерыночной ставки арендной платы в качестве базиса была выбрана ставка арендной платы без учета эксплуатационных расходов, которые оплачиваются арендатором отдельно. Таким образом, в качестве операционных расходов собственника объектов недвижимости в дальнейших расчетах следует учитывать только условно-постоянные расходы.

В рамках настоящего Отчета величина операционных расходов для объектов оценки принята на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г. Объект оценки может быть отнесен к офисным помещениям класса С.

Таблица 1.5.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650
1.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	8 340	7 020	5 190
	Эксплуатационные расходы	6 050	4 590	3 490
1.3	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	2 510	2 420	1 680
	Эксплуатационные расходы	2 130	1 610	1 210

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2017 г., стр. 17.

Таким образом, величина операционных расходов составляет 1 330 руб./кв.м (3 980 руб./кв.м – 2 650 руб./кв.м).

Определение коэффициента капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Ставка капитализации для торговой недвижимости определялась на основании аналитических данных обзора ставок капитализации, подготовленного компанией ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА». Ставка капитализации для недвижимости административных помещений класса «С» по городу Москва за 2018 г. находится в диапазоне 9,23-11,01% и составляет в среднем 10,07%.

Москва 2018 год

Центральный федеральный округ

Ставка капитализации для коммерческой недвижимости класса «С» по городу Москва

Недвижимость	Коффициент капитализации	Мин	Макс
Офис класс «С»	10.07%	9.23%	11.01%
Street retail	9.55%	7.53%	10.78%
Производственно-складская класс «С»	11.20%	10.38%	12.34%

Сбор и анализ данных осуществляется ЗАО «РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА»

Источник: http://www.capratio.ru/#/gorod/moskva

Таким образом, к расчету принимаем среднее значение указанного диапазона для административных помещений, как наиболее вероятное, 10,07%.

Результаты определения стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода. Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации приведен ниже.

Таблица 5.2.11. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом

№ п/п	Показатель	Значение
1	Средневзвешенная ставка аренды, с учетом НДС (включая ОР), руб/кв.м/год	12 269
2	Арендопригодная площадь, кв. м	1 011,20
3	***Потенциальный валовый доход от сдачи объекта недвижимости в аренду с учетом НДС, руб.***	***12 406 653***
4	Коэффициент экономического недоиспользования	11,10%
5	Потери от недоиспользования помещений, (Гр3*Гр4)	1 377 138
6	***Действительный валовый доход с учетом НДС, руб.***	***11 029 515***
7	Операционные расходы, руб.	1 344 896
8	**Чистый операционный доход от сдачи помещений в аренду с учетом НДС, руб.**	**9 684 619**
9	Ставка капитализации для единого объекта недвижимости, руб.	10,07%
10	***Рыночная стоимость для единого объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.***	***96 172 975***

Источник: расчеты Исполнителя

Следует учесть, что полученное значение рыночной стоимости объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6, включает в себя рыночную стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемое здание. Стоимость ОКС определяется как разность стоимости ЕОН и стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки.

Полученная стоимость ЕОН включает в себя стоимость земельного участка на праве долгосрочной аренды. Для дальнейших расчетов Исполнитель учитывал согласованную стоимость земельного участка,

полученную в рамках сравнительного подхода, полученную как среднее значение стоимостей прав аренды 1 кв.м. метра участков под зданиями, используемыми в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (39 411,79 руб./кв.м). В качестве участка, необходимого для эксплуатации здания используется значение площади застройки (538 кв.м).

Таблица 5.2.12. Расчет стоимости объекта капитального строительства

Наименование объекта оценки	Стоимость ЕОН, определенная в рамках доходного подхода с учетом НДС и стоимости ЗУ, руб.	Стоимость ЗУ на праве долгосрочной аренды, руб.	Стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода с учетом НДС, руб.
Объект капитального строительства общей площадью 1 084,40 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6	96 172 975	21 203 546	74 969 429

Источник: расчеты Оценщика

5.3 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход - Согласно п. 18- п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

«18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний…»

«19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки..»

Стоимость затрат на строительство улучшений колеблется в достаточно широком диапазоне, кроме того, в части определения затрат на замещение/воспроизводство:

- наличие высокого уровня субъективизма в части выбора единицы сравнения (1 кв. м. или 1 куб.м.) и источника информации при определении стоимости нового строительства, например, при использовании сборников Ко-Инвест или УПВС стоимость может различаться в несколько раз;
- наличие высокого уровня субъективизма в части определения всех видов износа (особенно внешнего).

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости объектов недвижимости на активных рынках.

Все перечисленное выше может привести к погрешности результатов в части определения стоимости затрат на замещение/воспроизводство порядка 35-40%. В связи с этим, Оценщик принял решение не производить расчет стоимости Объекта оценки методами затратного подхода.

Учитывая вышесказанное, и принимая во внимание, что рынок коммерческой недвижимости в г. Москва на дату оценки достаточно развит и информационно доступен, а также, учитывая тот факт, что для коммерческой недвижимости на развитом рынке основными ценообразующими факторами являются доходность и востребованность на рынке, по мнению Оценщика, расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с применением не рыночных инструментов для определения стоимости Объекта оценки не корректен и может существенно исказить величину рыночной стоимости Объекта оценки.

5.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования (Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» - ФСО № 3).

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта использованы весовые коэффициенты, присвоенные каждому подходу оценки. В данном случае, оценка рыночной стоимости объектов оценки выполнена с использованием сравнительного и доходного подхода. Затратный подход обоснованно не применялся.

Сравнительный подход базируется на анализе текущего состояния рынка купли-продажи сопоставимых объектов. Недостаток сравнительного подхода заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычислить и объективно оценить. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Доходный подход непосредственно принимает во внимание возможные выгоды от использования объекта и тенденции изменения рынка в течение срока предполагаемого владения. В связи с этим, типичные покупатели и продавцы ориентированы на коммерческое использование объекта либо рассматривают его в качестве варианта инвестирования. Доходный подход в оценке базируется на прогнозных данных и здесь высока степень неопределенности в будущем. Слабое место доходного подхода заключается в негарантированности в будущем ожидаемых доходов, на которые опирается этот подход.

В результате применения этих подходов получены результаты оценки рыночной стоимости, представленные в таблице ниже.

Для определения весов различных подходов используем приведенные выше критерии, которыми будем описывать те или иные преимущества и недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Для расчета весов использованных подходов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу баллы в соответствии с критериями (по пятибалльной системе);
- найдем произведение баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению произведения баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем нормированный вес подхода в долях.

Таблица 5.4.1. Расчет весовых коэффициентов

Показатель	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Всего
Назначение оценки	Не использовался	5	5	10
Функциональное назначение объекта		5	5	10
Достаточность и достоверность данных		5	5	10
Допущения, принятые в расчетах		5	5	10
Способность учитывать конъюнктуру рынка		5	5	10
Способность учитывать доходность объекта		5	5	10
Возможность прогнозирования во времени		5	5	10
Особенности объекта		5	5	10
Ненормированный вес подхода		390625	390625	781250
Нормированный вес подхода	0,00	0,50	0,50	1,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 5.4.2. Согласование результатов оценки, полученных в рамках различных подходов

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках Сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках Доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках Затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, руб.
Объект капитального строительства (здание) общей площадью 1 084,4 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0002001:1010), расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6	92 891 241 (с учетом НДС)	0,50	74 969 429 (с учетом НДС)	0,50	Не применялся	0	84 000 000 (с учетом НДС)

Источник: расчеты Исполнителя

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что:

- рыночная стоимость объекта капитального строительства общей площадью 1 084,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6. по состоянию на 08.10.2018 г. составляет (округленно):

84 000 000
(Восемьдесят четыре миллиона) рублей с учетом НДС

Оценка проведена, а Отчет № 02-10/18-1 от 05.11.2018 г. составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом N 274-ФЗ от 29.07.2017 г.), Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297, № 298 от 20 мая 2015 г., ФСО № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. с изменениями от 06 декабря 2016 г., ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г, а также стандартов и правил СРО «РАО».

Все исходные данные, принятые допущения и расчёты Вы найдёте в соответствующих разделах Отчёта.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценщик Е.О. Исаев
05.11.2018 г.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1 Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в посл. ред.;
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
3. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) в посл. ред.;
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в редакции, действующей на дату составления отчета);
5. Федеральный стандарт оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
6. Федеральный стандарт оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
7. Федеральный стандарт оценки: «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 с изменениями от 06 декабря 2016 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.
9. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
10. Методические рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. № 568-р;
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р;
12. Другие нормативные акты, указанные по тексту настоящего Отчета.

2 Справочная литература

1. Справочник оценщика «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ, 2011 г.;
2. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(Р). Правила оценки физического износа жилых зданий;
3. Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

3 Методическая литература

1. Анисимова И.Н., «Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS EXCEL», www.appraiser.ru;
2. Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», -- Москва, Международная академия оценки и консалтинга, 2003 г.
3. Валдайцев С.В.. Оценка бизнеса. –М.: Юнити, 2001г.;
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. Оценка недвижимости. Москва, «Финансы и статистика». 2008 г.;
5. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. «Оценка стоимости недвижимости» – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.;
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Москва, 2009 г.;
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия “Оценочная деятельность”. Отв. Редактор серии Рутгайзер В.М. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998 г. – 384 с;

8. Оценка бизнеса. Под ред. А. Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999;
9. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.;
10. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
11. Половинкин Н.И. «Камень преткновения: объект оценки в аренде (обсуждение проекта "ТЗ на проведение оценки рыночно обоснованной величины арендной платы за встроенные помещения, являющиеся госсобственностью)» 12.05.2006 Appraiser.Ru.
12. Томас Л.Уэст, Джеффри Д.Джонс «Пособие по оценке бизнеса», М.2003 г.;
13. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость/ МКС, СПб, 2000 г., ISBN 5-901092-2-3 рис. 73, таб. 97, библиогр. назв. 51;
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2;
15. Чиркова Е. Как оценить бизнес по аналогии. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. – 190 с.;
16. Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.;
17. Российский рынок 2005. инвестиционная группа «Атон». Аналитический отдел. Алекс Кантарович, CFA, Питер Уэстин, Алексей Булгаков. Москва;
18. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

4 Информационно-аналитические материалы

1. Данные агентства недвижимости «МИЭЛЬ», Москва, ул. Бауманская, д.28/25, второй этаж, офис 9, 777-88-81, ул. Первомайская, д.92, 777-33-22, 461-13-18, Краснохолмская наб., д.1/15, 797-43-97, 771-71-71, Дмитровское шоссе, д.2, 777-33-01, единый многоканальный тел. 777-33-77, факс 210-48-88, /www.miel.ru/;
2. Данные агентства недвижимости «МИАН», Москва, шоссе Энтузиастов, д.19, тел. 974-62-62, факс. 799-90-58, /www.mian.ru/;
3. Данные компании «Арсенал Холдинг», Москва, ул. Новослободская, д.11, тел./факс:788-0444, 784-7050, 792-5373, 792-5370, /www.arsenal-holding.ru/;
4. Данные агентства недвижимости «Akrus-Group», /www.akrus-group.ru/;
5. Данные агентства недвижимости «БЭСТ», 129110, Проспект мира, 39, тел. 105-3929 (многоканальный), http://www.best-realty.ru/;
6. Данные агентства недвижимости ОАО Корпорации «ИНКОМ», 117838, ул. Профсоюзная, д.3, тел. 363-08-63; 109469, ул Братиславская, д.26, тел. 363-17-89; 117218, Нахимовский пр-т, д.32, этаж 13, тел. 363-04-02; /www.incom-realty.ru/;
7. Газета «Недвижимость и цены», www.dm-realty.ru;
8. Исследование сотрудников ООО «Информационно-Аналитическое Бюро» «Определение наиболее вероятной доли стоимости земли в стоимости индивидуального жилого дома с земельным участком в Новосибирске» под руководством Гладкого Александра Федоровича и Гладкой Дарьи Андреевны (Ссылка на источник и сети интернет: http://www.mirdela.ru/news.php?nid=3657).
9. Информация ООО ИК «Файненшл Бридж« , www.superbroker.ru;
10. Исследования рынка, производимые компанией Colliers International http://www.colliers.ru;
11. Исследования рынка, производимые компанией Международной консалтинговой компанией Knight Frank, 119992, Москва ул. Тимура Фрунзе д. 11, строение 2-5, этаж 4, тел: 981 00 00, http://www.knightfrank.ru;
12. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика»;
13. Исследования рынка, производимые компанией Noble Gibbons, Россия, 125009, г. Москва, ул. Тверская, 24/2, тел.: (7-495) 258-3990, http://www.noblegibbons.ru;
14. Исследования рынка, публикуемые на объединённом российском сервере недвижимости, тел. (495) 741-64-78, 130-63-65, http://www.orsn.ru/;

15. Исследования рынка, производимые компанией Stiles & Riabokobylko Ltd., Тверская ул. 22/2, тел. 797-9600 факс: 797-9601, http://www.snr-realty.com/;
16. Информационнно-аналитическая газета "Инвестици строительство индустрия" Лариса Белянчикова, г. Санкт-Питербург, октябрь 2009.
17. Л.А. Лейфер «Доля стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости» Журнал «Вопросы оценки», №2, 2003г.
18. "Мультипликаторы для оценки земельных участков" Лейфер Л.А, Кашникова З.А., Кузьмин А.В. Центр Международной Торговли. 2003.
19. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», ул. Суворовская, д.6, тел./факс (495) 933-55-03, /www.rway.ru/;
20. Сборники КО-ИНВЕСТ, 117943, Москва, пр-т Вернадского, 29, офис 1311, т. (495) 133-27-11, http://www.coinvest.ru/;
21. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

5 Анализ представленной информации

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Акцент сделан на использовании подлинной рыночной информации, на основе которой можно выносить профессиональные суждения относительно оценок стоимости имущества. Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком документах, достаточна для оценки объекта оценки.

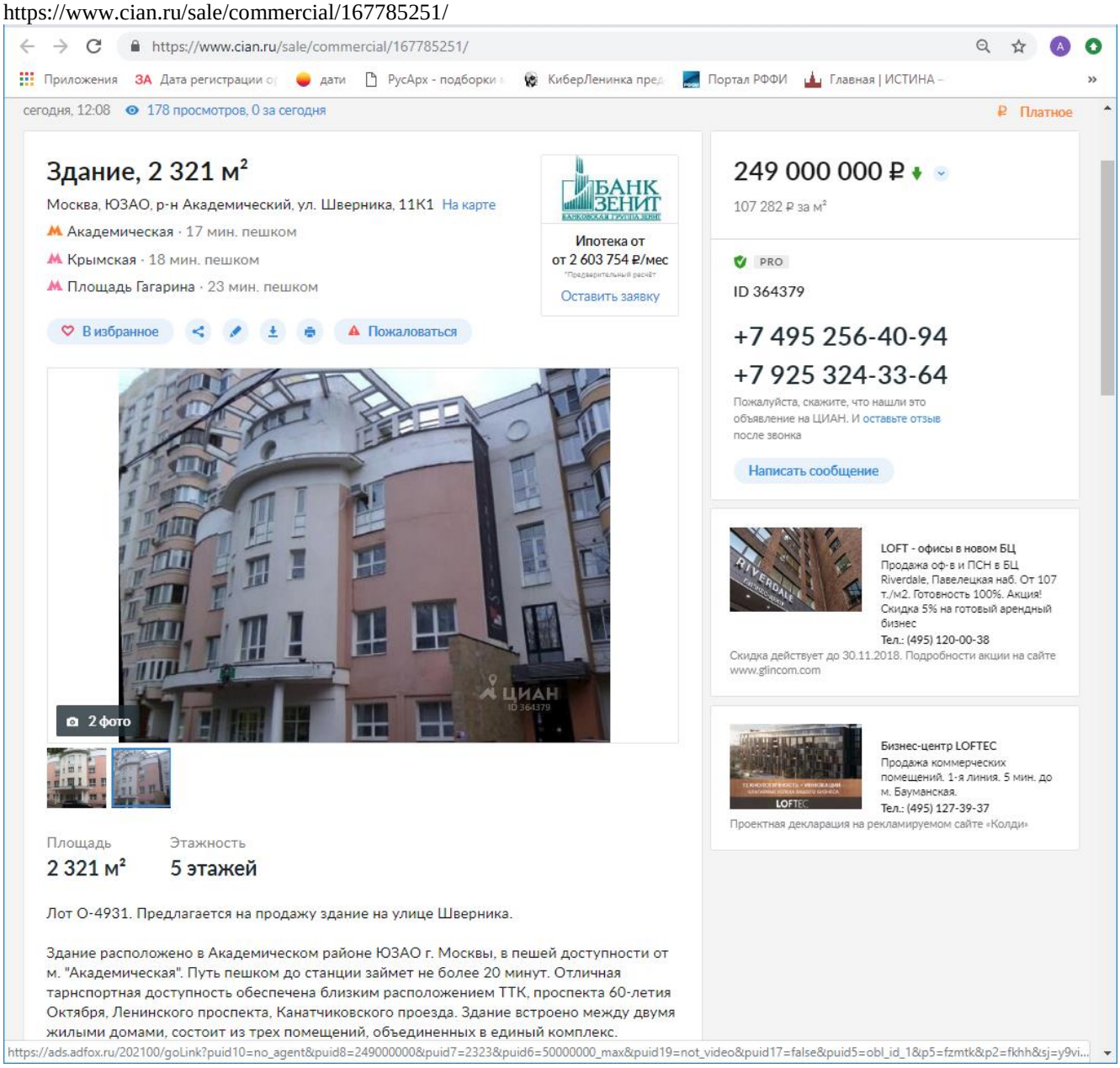
8. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

9. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ ИЗ СЕТИ ИНТЕРНЕТ

Сравнительный подход

- При определении рыночной стоимости объекта капитального строительства общей площадью 1 084,40 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6:

Объект-аналог №1
https://www.cian.ru/sale/commercial/167785251/



https://www.cian.ru/sale/commercial/167785251/

Приложения | ЗА Дата регистрации о | дати | РусАрх - подборки | КиберЛенинка пред | Портал РФФИ | Главная | ИСТИНА –

Фотографии (2) | Описание | На карте | Контактное лицо

Здание, 2 321 м²

Лот О-4931. Предлагается на продажу здание на улице Шверника.

Здание расположено в Академическом районе ЮЗАО г. Москвы, в пешей доступности от м. "Академическая". Путь пешком до станции займет не более 20 минут. Отличная тарнспортная доступность обеспечена близким расположением ТТК, проспекта 60-летия Октября, Ленинского проспекта, Канатчиковского проезда. Здание встроено между двумя жилыми домами, состоит из трех помещений, объединенных в единый комплекс.

Этажность подвал, 1-5 этаж.

Свободная планировка. Помещения с отделкой, за выездом арендатора.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	249 000 000 ₽
Ставка	107 282 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 37 983 050 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

О здании

Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	2 321 м²
Статус участка	В собственности		

249 000 000 ₽

107 282 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ID 364379

+7 495 256-40-94

+7 925 324-33-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

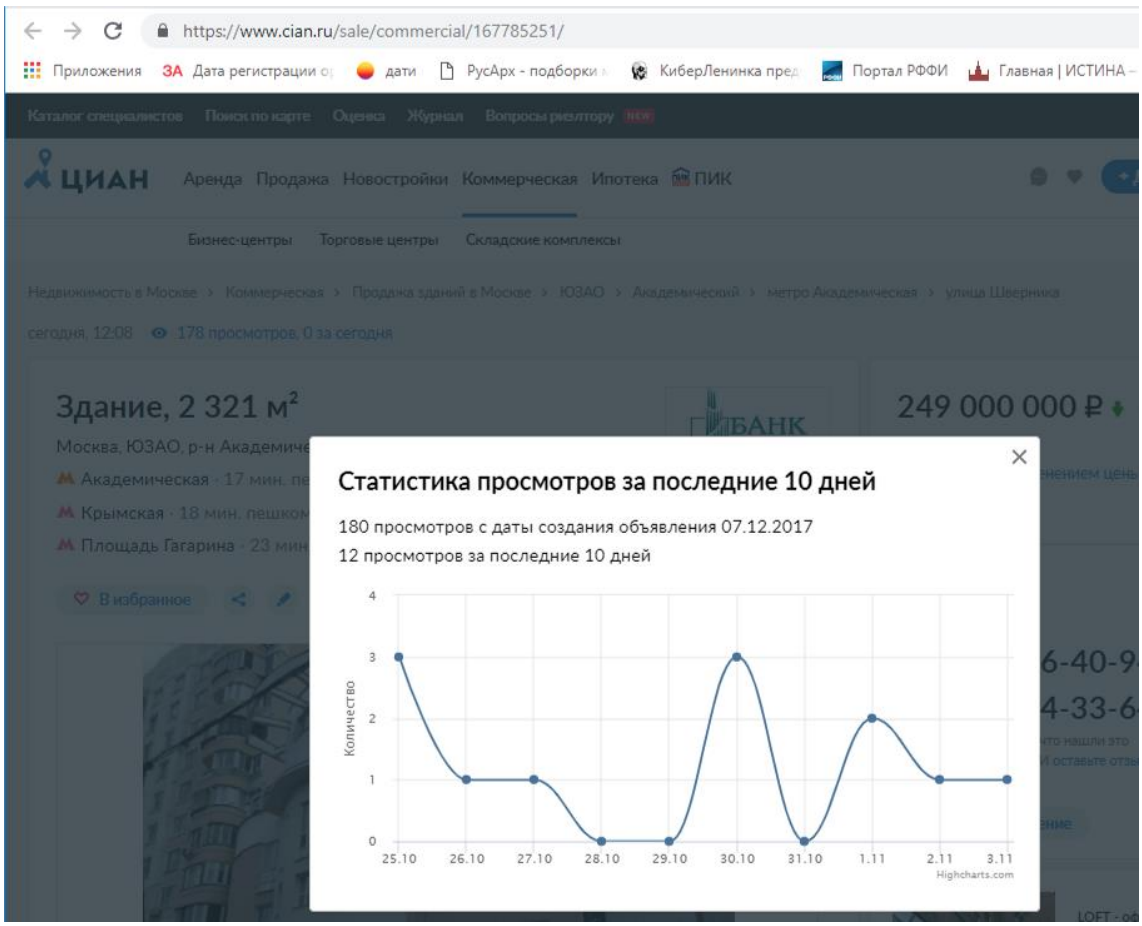
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Скидка 5% на готовый арендный бизнес
Тел.: (495) 120-00-38

Скидка действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.glincom.com

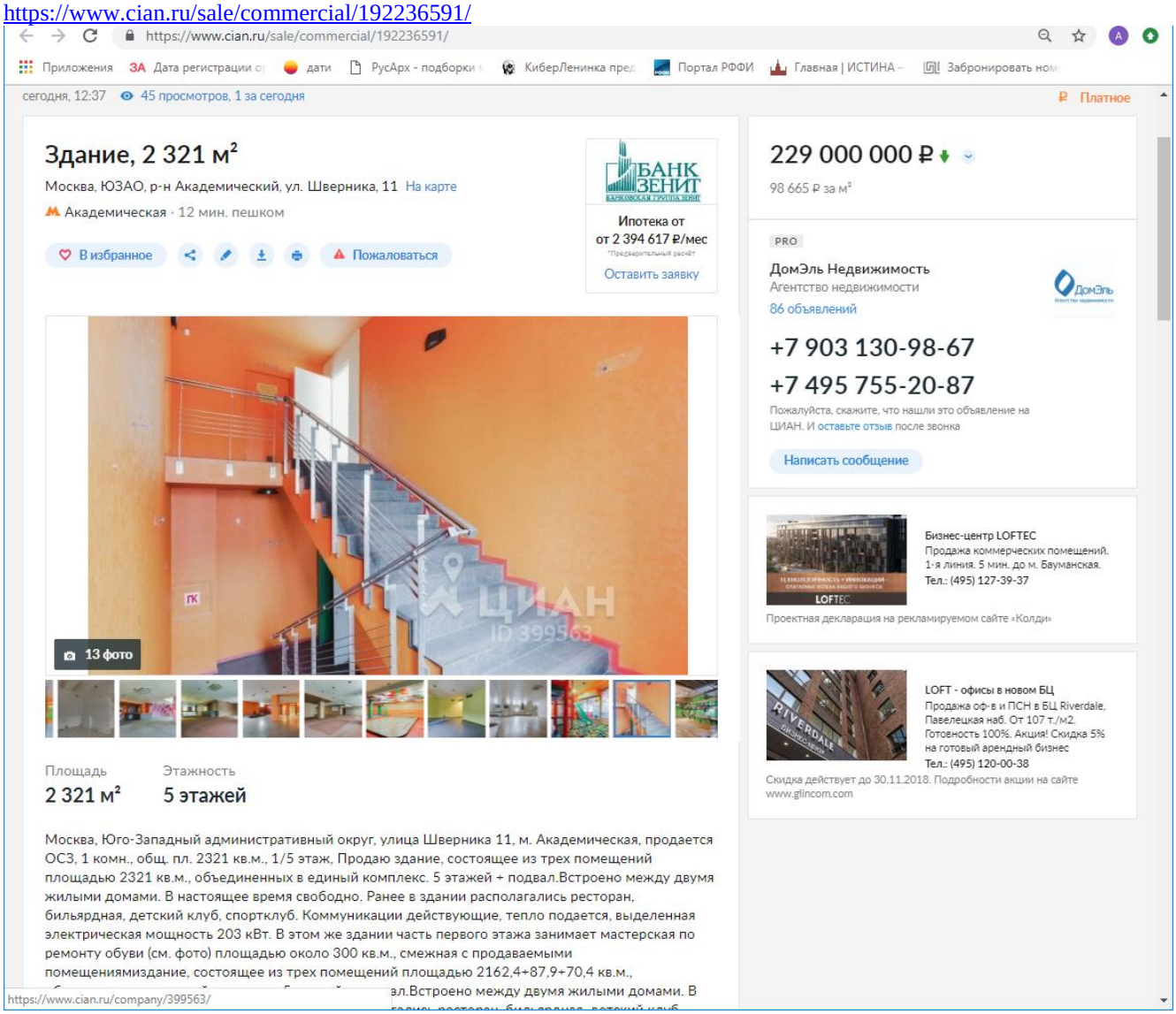
Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puid10=no_agent&puid8=...


https://www.cian.ru/sale/commercial/167785251/
ЦИАН
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК
Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы
Здание, 2 321 м²
249 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
180 просмотров с даты создания объявления 07.12.2017
12 просмотров за последние 10 дней
Количество
0
1
2
3
4
25.10
26.10
27.10
28.10
29.10
30.10
31.10
1.11
2.11
3.11
Highcharts.com

https://www.cian.ru/sale/commercial/192236591/



https://www.cian.ru/sale/commercial/192236591/

Приложения ЗА Дата регистрации о дати РусАрх - подборки КиберЛенинка пре Портал РФФИ Главная | ИСТИНА – Забронировать ном

Площадь
2 321 м²

Этажность
5 этажей

Москва, Юго-Западный административный округ, улица Шверника 11, м. Академическая, продается ОСЗ, 1 комн., общ. пл. 2321 кв.м., 1/5 этаж, Продаю здание, состоящее из трех помещений площадью 2321 кв.м., объединенных в единый комплекс. 5 этажей + подвал.Встроено между двумя жилыми домами. В настоящее время свободно. Ранее в здании располагались ресторан, бильярдная, детский клуб, спортклуб. Коммуникации действующие, тепло подается, выделенная электрическая мощность 203 кВт. В этом же здании часть первого этажа занимает мастерская по ремонту обуви (см. фото) площадью около 300 кв.м., смежная с продаваемыми помещениямиздание, состоящее из трех помещений площадью 2162,4+87,9+70,4 кв.м., объединенных в единый комплекс. 5 этажей + подвал.Встроено между двумя жилыми домами. В настоящее время свободно. Ранее в здании располагались ресторан, бильярдная, детский клуб, спортклуб. Коммуникации действующие, тепло подается, выделенная эл.мощность 202 квт. В этом же здании часть первого этажа занимает мастерская по ремонту обуви (см. фото) площадью около 300 кв.м., смежная с продаваемыми помещениями
Позвоните, подробней по запросу.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	229 000 000 ₽
Ставка	98 665 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 34 932 203 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

229 000 000 ₽

98 665 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ДомЭль Недвижимость
Агентство недвижимости
86 объявлений

+7 903 130-98-67
+7 495 755-20-87

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

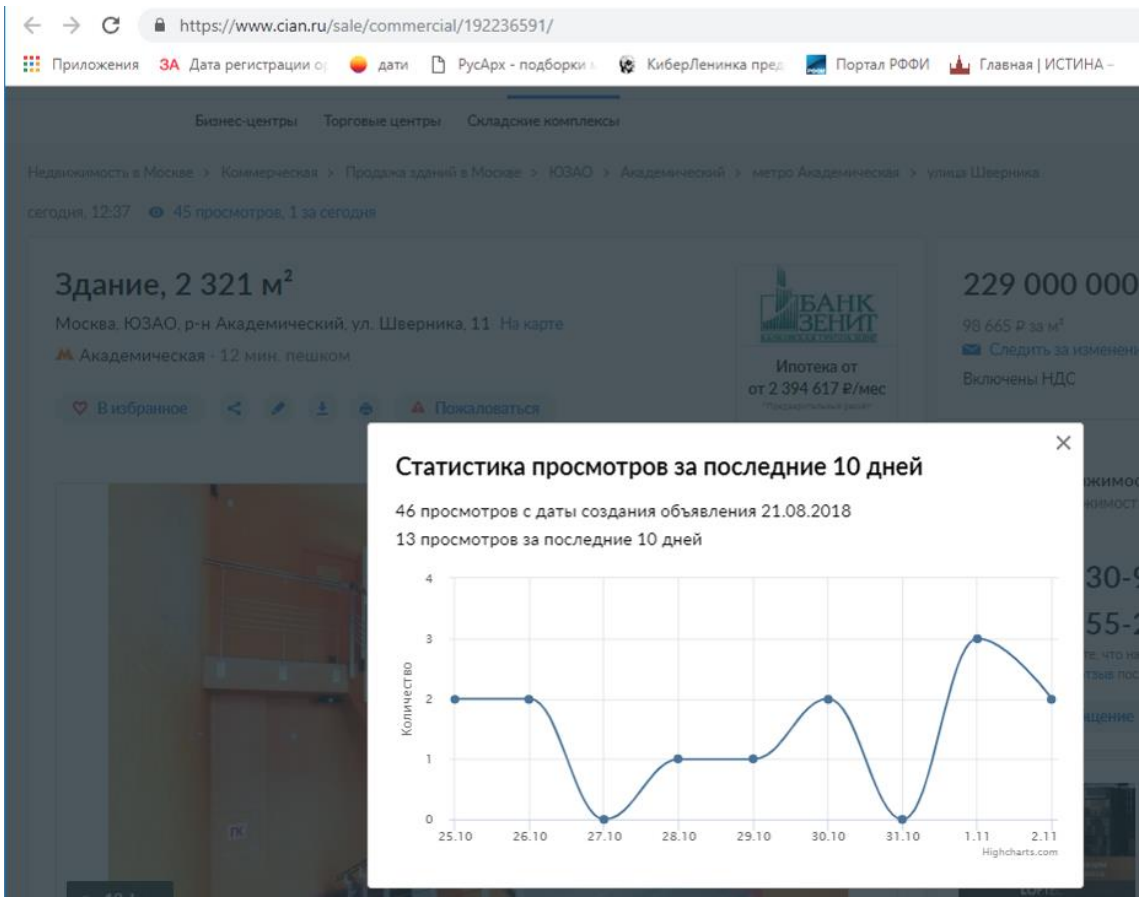
Написать сообщение

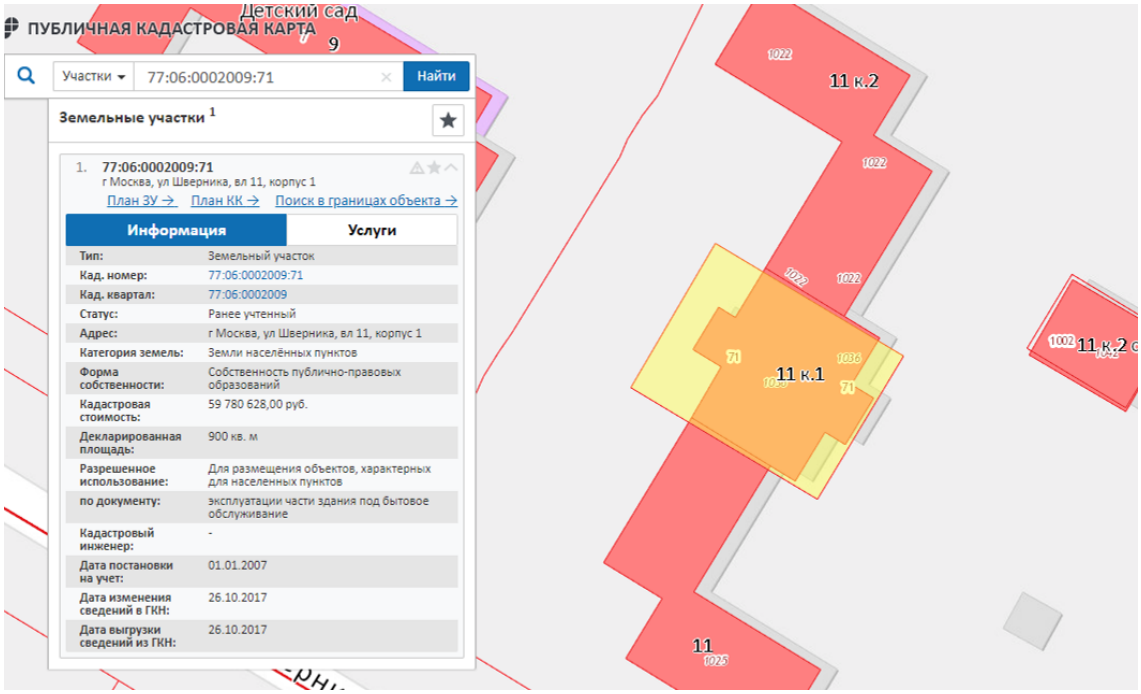
Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37

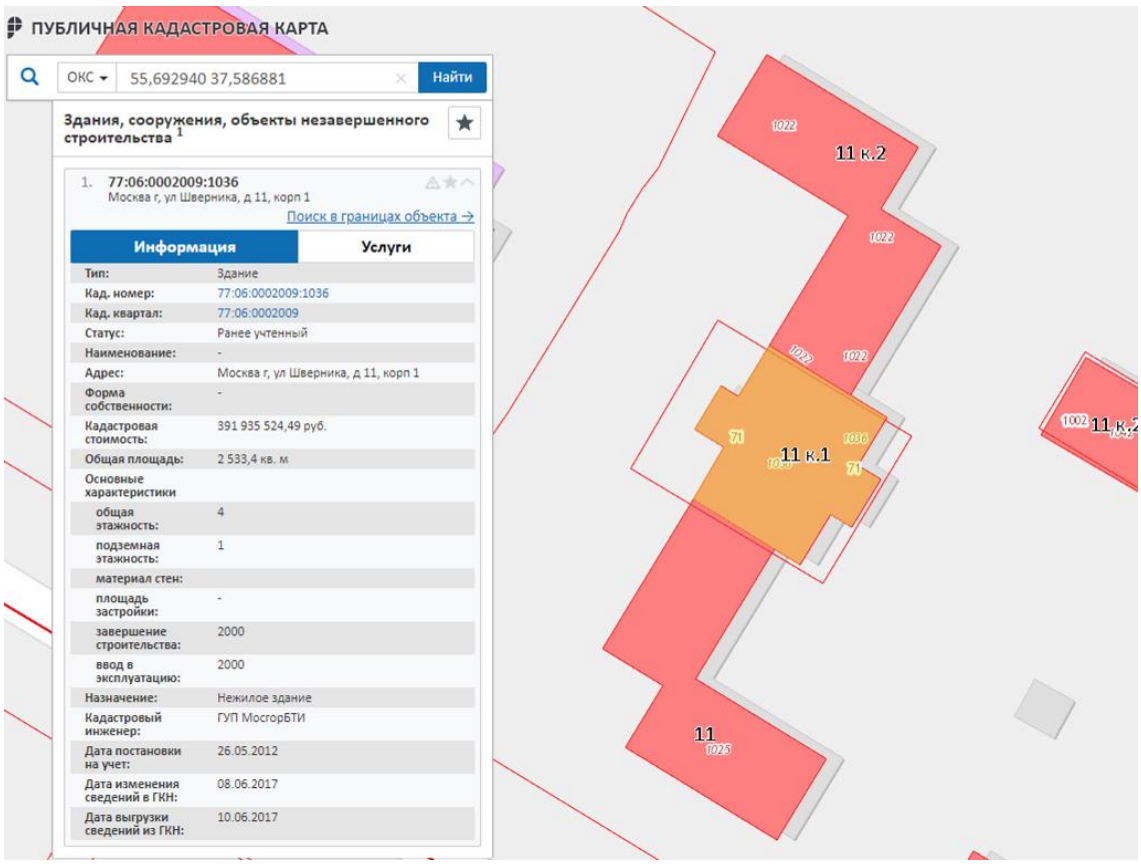
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Скидка 5% на готовый арендный бизнес
Тел.: (495) 120-00-38

Скидка действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.glincom.com


https://www.cian.ru/sale/commercial/192236591/
Бизнес-центры
Торговые центры
Складские комплексы
Здание, 2 321 м²
Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Шверника, 11 На карте
Академическая · 12 мин. пешком
В избранное
Пожаловаться
Ипотека от
от 2 394 617 ₽/мес
229 000 000
Включены НДС
Статистика просмотров за последние 10 дней
46 просмотров с даты создания объявления 21.08.2018
13 просмотров за последние 10 дней
Количество
25.10
26.10
27.10
28.10
29.10
30.10
31.10
1.11
2.11
Highcharts.com


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Детский сад
Участки
77:06:0002009:71
Найти
Земельные участки 1
1. 77:06:0002009:71
г Москва, ул Шверника, вл 11, корпус 1
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Земельный участок
Кад. номер: 77:06:0002009:71
Кад. квартал: 77:06:0002009
Статус: Ранее учтенный
Адрес: г Москва, ул Шверника, вл 11, корпус 1
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость: 59 780 628,00 руб.
Декларированная площадь: 900 кв. м
Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу: эксплуатации части здания под бытовое обслуживание
Кадастровый инженер: -
Дата постановки на учет: 01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН: 26.10.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН: 26.10.2017
11 к.2
11 к.1
11 к.2
11


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
ОКС
55,692940 37,586881
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1
1. 77:06:0002009:1036
Москва г, ул Шверника, д 11, корп 1
Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Здание
Кад. номер: 77:06:0002009:1036
Кад. квартал: 77:06:0002009
Статус: Ранее учтенный
Наименование: -
Адрес: Москва г, ул Шверника, д 11, корп 1
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 391 935 524,49 руб.
Общая площадь: 2 533,4 кв. м
Основные характеристики
общая этажность: 4
подземная этажность: 1
материал стен:
площадь застройки: -
завершение строительства: 2000
ввод в эксплуатацию: 2000
Назначение: Нежилое здание
Кадастровый инженер: ГУП МосгорБТИ
Дата постановки на учет: 26.05.2012
Дата изменения сведений в ГКН: 08.06.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН: 10.06.2017
11 к.2
11 к.1
11
1022
1036
71
1002

Объект-аналог №2
https://www.cian.ru/sale/commercial/139862942/

https://www.cian.ru/sale/commercial/139862942/

Приложения ЗА Дата регистрации о дати РусАрх - подборки КиберЛенинка пред Портал РФФИ Главная | ИСТИНА –

вчера, 14:09 818 просмотров, 0 за сегодня Платное

Здание, 852,4 м²

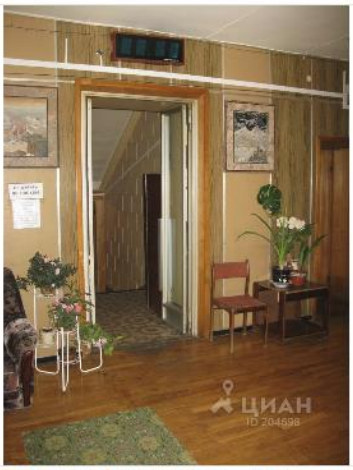
Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Нагорная ул., 23К4 На карте

Нагорная · 10 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
БАНКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

Ипотека от
от 888 832 ₽/мес
*Предварительный расчёт
Оставить заявку



8 фото

Площадь	Этажность	Год постройки
852,4 м²	2 этажа	1960

От собственника! Продается отдельно стоящее двухэтажное здание площадью 852,4 м.кв в зеленом экологичном районе м. Нагорная, р-н Котловка. Здание удачно расположено: от метро 8 мин. пешком, рядом несколько магистралей Варшавского шоссе, Нахимовский и Севастопольский проспект. Особняк стоит в окружении жилых домов, большая придомовая площадка, рядом много парков, спортивный комплекс

85 000 000 ₽

99 719 ₽ за м²

PRO

ID 204698

+7 985 774-97-67

+7 916 331-81-63

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Скидка 5% на готовый арендный бизнес
Тел.: (495) 120-00-38
Скидка действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.glincom.com

https://www.cian.ru/sale/commercial/139862942/

Приложения | ЗА Дата регистрации о | дати | РусАрх - подборки | КиберЛенинка пред | Портал РФФИ | Главная | ИСТИНА –

Фотографии (8) | Описание | На карте | Контактное лицо

Здание, 852,4 м²

домов, большая придомовая площадка, рядом много парков, спортивный комплекс "Кант", много зелени и жизни. Большая придомовая территория с вместительной бесплатной парковкой. Бывший детский сад построен в 1960 г. Конструктив здания сохранился в идеальном состоянии. Высота потолка: подвал - 2,50, 1,2 этажи - 3,10. Электричество 80 кВт, возможно увеличить еще на 150 кВт (подходят два кабеля к зданию). В здании новые окна, заменена крыша. Устроим показ в удобное для вас время. Все коммерческие условия оговариваются в индивидуальном порядке.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	85 000 000 ₽
Ставка	99 719 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 12 966 101 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

О здании

Год постройки	1960	Высота потолков	3,1 м
Возможное назначение	Отдельно стоящее здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	852,4 м²
Статус участка	В аренде		
Вход	Отдельный со двора		

85 000 000 ₽

99 719 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ID 204698

+7 985 774-97-67

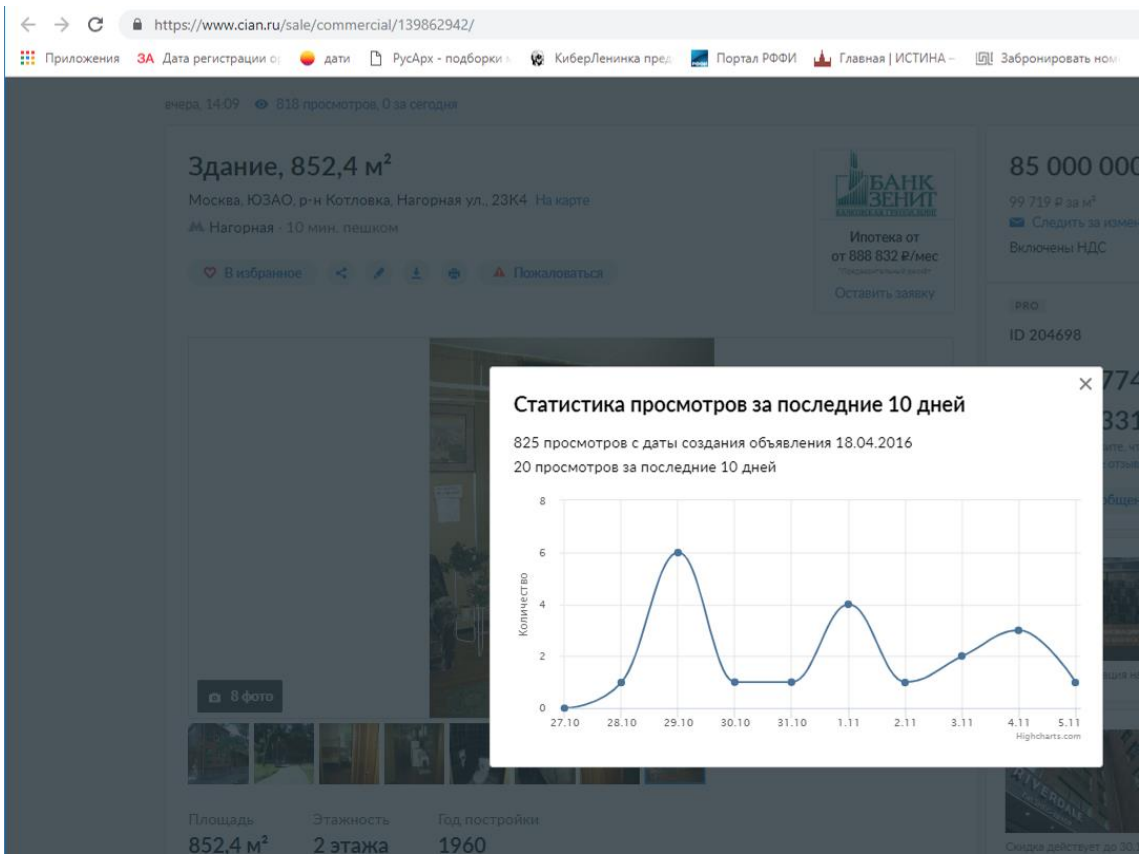
+7 916 331-81-63

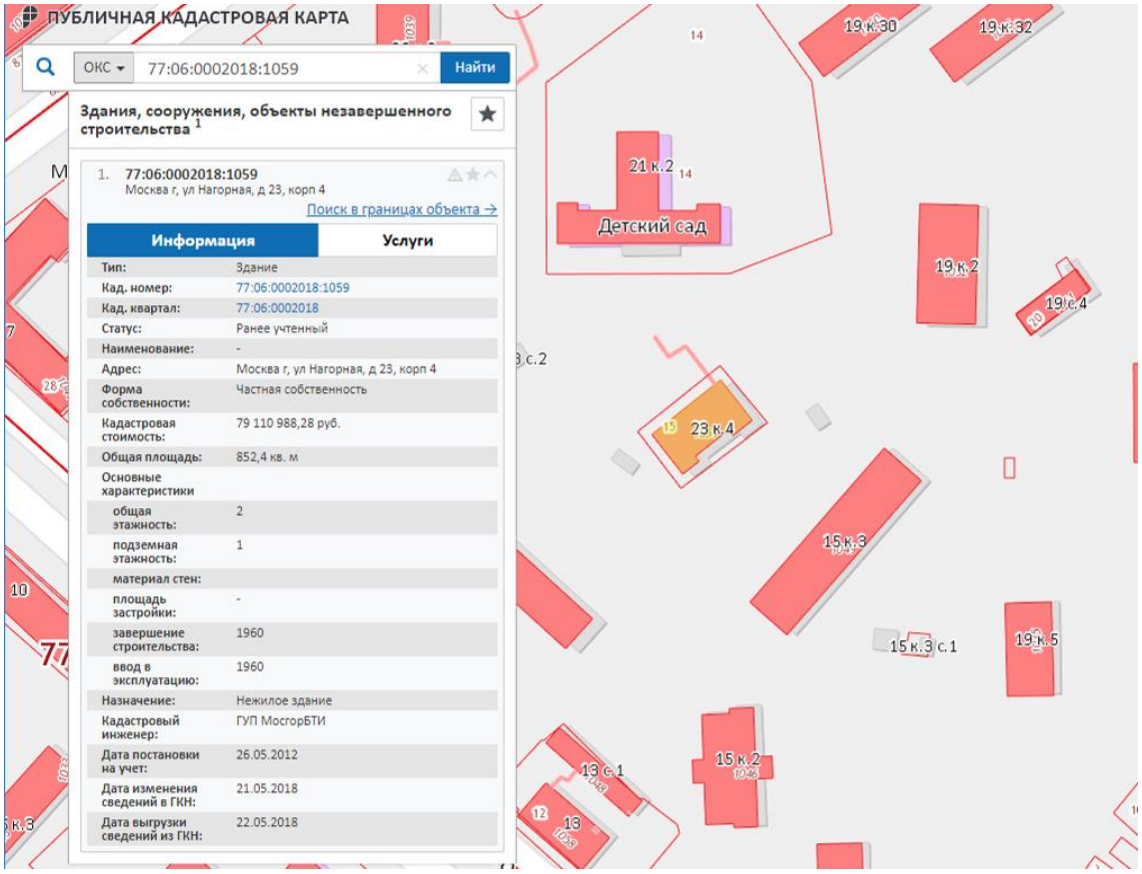
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

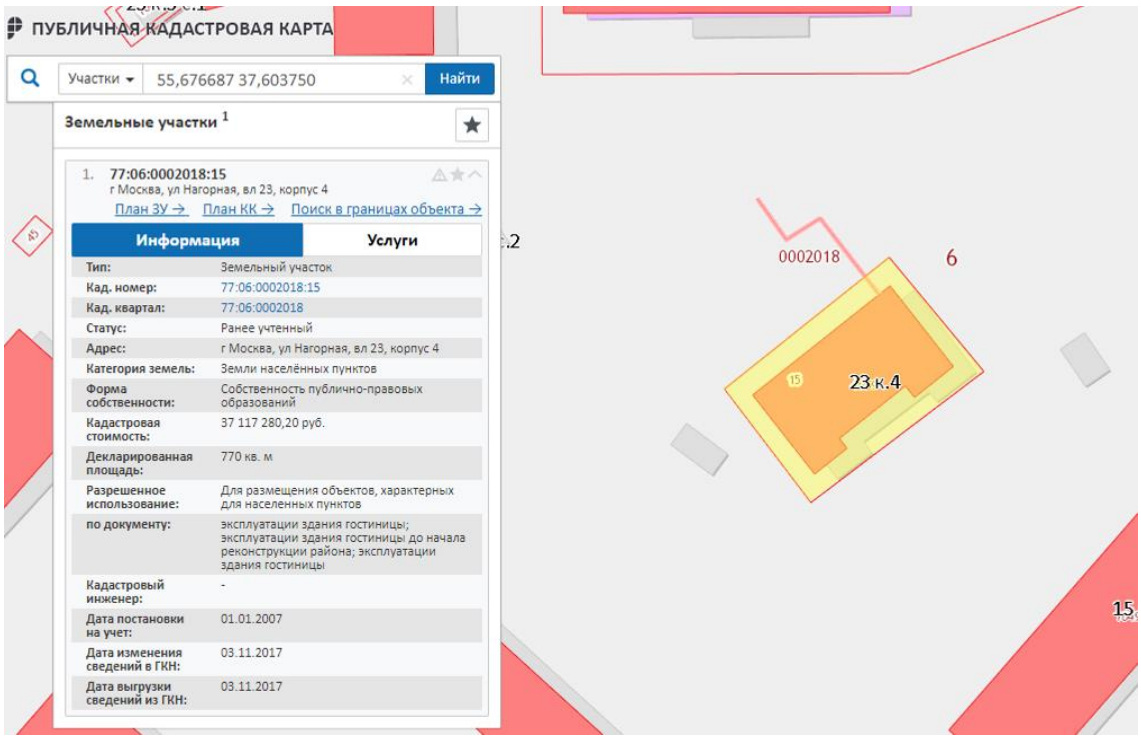
Написать сообщение

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

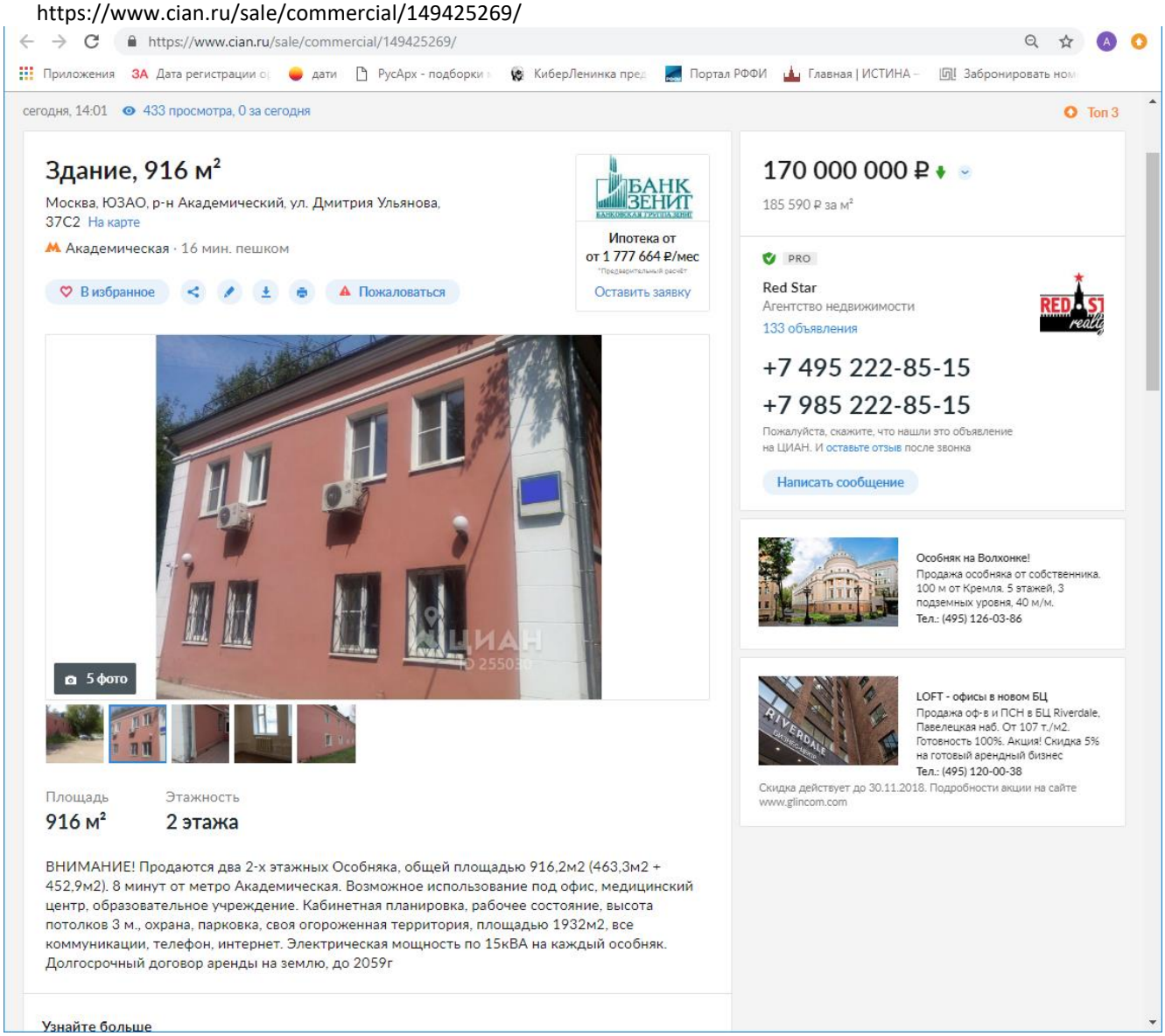
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Скидка 5% на готовый арендный бизнес
Тел.: (495) 120-00-38
Скидка действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.glincom.com

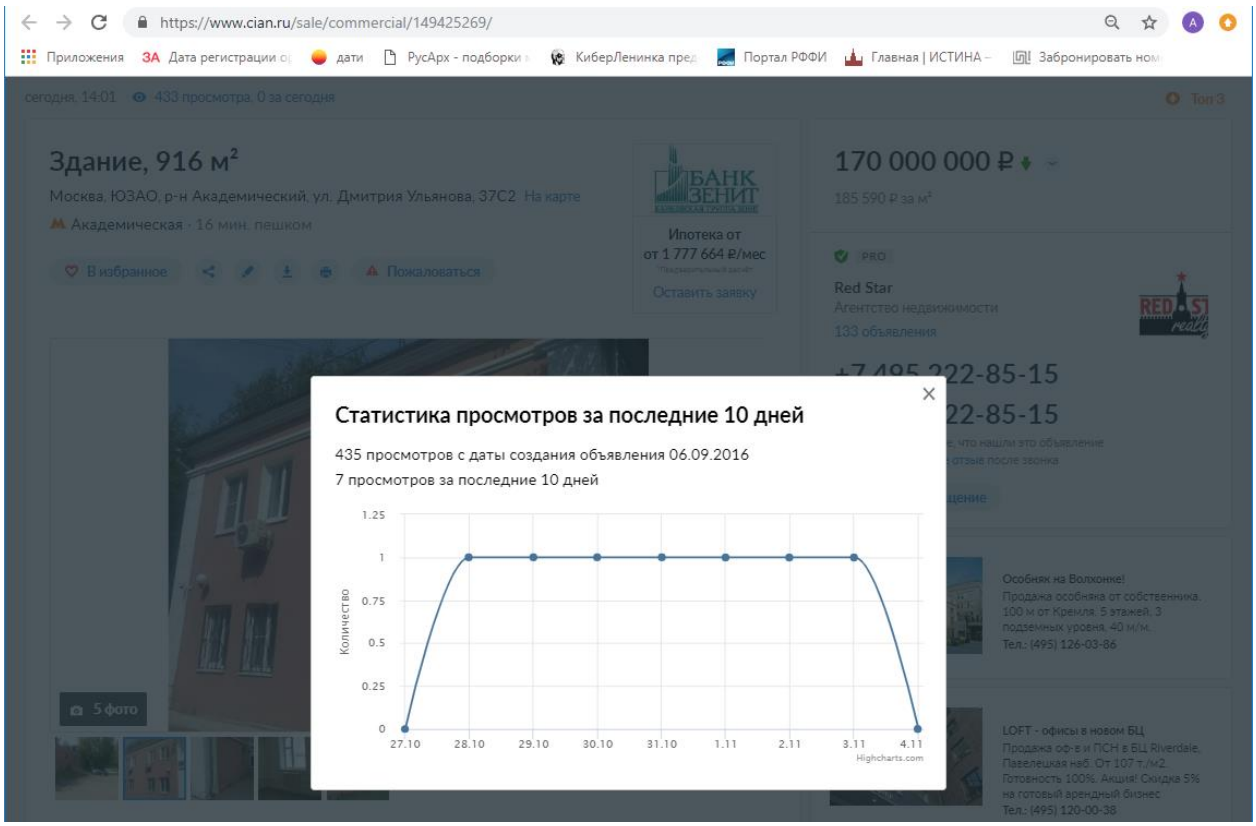

https://www.cian.ru/sale/commercial/139862942/
Здание, 852,4 м²
Москва, ЮЗАО, р-н Котловка, Нагорная ул., 23К4 На карте
Нагорная · 10 мин. пешком
В избранное
Пожаловаться
Ипотека от
от 888 832 ₽/мес
Оставить заявку
85 000 000
Включены НДС
ID 204698
Статистика просмотров за последние 10 дней
825 просмотров с даты создания объявления 18.04.2016
20 просмотров за последние 10 дней
Количество
27.10
28.10
29.10
30.10
31.10
1.11
2.11
3.11
4.11
5.11
Highcharts.com
8 фото
Площадь
852,4 м²
Этажность
2 этажа
Год постройки
1960


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
ОКС
77:06:0002018:1059
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1
1. 77:06:0002018:1059
Москва г, ул Нагорная, д 23, корп 4
Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Здание
Кад. номер: 77:06:0002018:1059
Кад. квартал: 77:06:0002018
Статус: Ранее учтенный
Наименование: -
Адрес: Москва г, ул Нагорная, д 23, корп 4
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 79 110 988,28 руб.
Общая площадь: 852,4 кв. м
Основные характеристики
общая этажность: 2
подземная этажность: 1
материал стен:
площадь застройки: -
завершение строительства: 1960
ввод в эксплуатацию: 1960
Назначение: Нежилое здание
Кадастровый инженер: ГУП МосгорБТИ
Дата постановки на учет: 26.05.2012
Дата изменения сведений в ГКН: 21.05.2018
Дата выгрузки сведений из ГКН: 22.05.2018
19 к.30
19 к.32
21 к.2
Детский сад
19 к.2
19 с.4
23 к.4
15 к.3
15 к.3 с.1
19 к.5
15 к.2
13 с.1
13

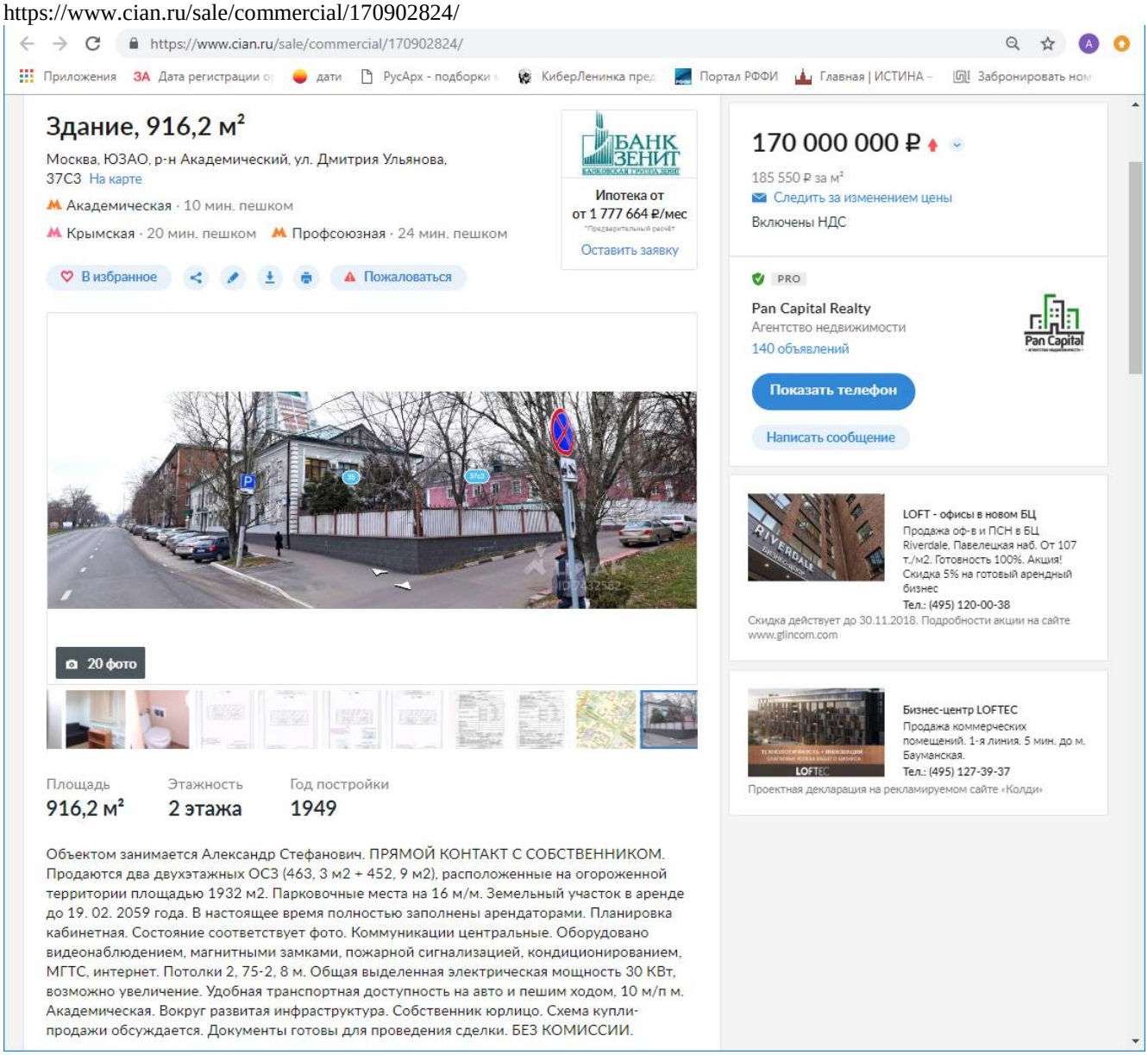

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Участки
55,676687 37,603750
Найти
Земельные участки 1
1. 77:06:0002018:15
г Москва, ул Нагорная, вл 23, корпус 4
План ЗУ →
План КК →
Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Земельный участок
Кад. номер: 77:06:0002018:15
Кад. квартал: 77:06:0002018
Статус: Ранее учтенный
Адрес: г Москва, ул Нагорная, вл 23, корпус 4
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость: 37 117 280,20 руб.
Декларированная площадь: 770 кв. м
Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу: эксплуатации здания гостиницы; эксплуатации здания гостиницы до начала реконструкции района; эксплуатации здания гостиницы
Кадастровый инженер: -
Дата постановки на учет: 01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН: 03.11.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН: 03.11.2017
0002018
6
23 к.4
15

Объект-аналог №3
https://www.cian.ru/sale/commercial/149425269/




https://www.cian.ru/sale/commercial/149425269/
Здание, 916 м²
Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Дмитрия Ульянова, 37С2
Академическая · 16 мин. пешком
170 000 000 ₽
185 590 ₽ за м²
Ипотека от
от 1 777 664 ₽/мес
Оставить заявку
Red Star
Агентство недвижимости
133 объявления
Статистика просмотров за последние 10 дней
435 просмотров с даты создания объявления 06.09.2016
7 просмотров за последние 10 дней
Количество
1.25
1
0.75
0.5
0.25
0
27.10
28.10
29.10
30.10
31.10
1.11
2.11
3.11
4.11
Highcharts.com
5 фото

https://www.cian.ru/sale/commercial/170902824/



https://www.cian.ru/sale/commercial/170902824/

Приложения ЗА Дата регистрации ор дати РусАрх - подборки КиберЛенинка пред Портал РФФИ Главная | ИСТИНА – Забронировать ном

Здание, 916,2 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Дмитрия Ульянова, 37С3 На карте

Академическая · 10 мин. пешком

Крымская · 20 мин. пешком Профсоюзная · 24 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ

Ипотека от
от 1 777 664 ₽/мес
*Предварительный расчёт
Оставить заявку

20 фото

Площадь	Этажность	Год постройки
916,2 м²	2 этажа	1949

Объектом занимается Александр Стефанович. ПРЯМОЙ КОНТАКТ С СОБСТВЕННИКОМ. Продаются два двухэтажных ОСЗ (463, 3 м2 + 452, 9 м2), расположенные на огороженной территории площадью 1932 м2. Парковочные места на 16 м/м. Земельный участок в аренде до 19. 02. 2059 года. В настоящее время полностью заполнены арендаторами. Планировка кабинетная. Состояние соответствует фото. Коммуникации центральные. Оборудовано видеонаблюдением, магнитными замками, пожарной сигнализацией, кондиционированием, МГТС, интернет. Потолки 2, 75-2, 8 м. Общая выделенная электрическая мощность 30 КВт, возможно увеличение. Удобная транспортная доступность на авто и пешим ходом, 10 м/п м. Академическая. Вокруг развитая инфраструктура. Собственник юрлицо. Схема купли-продажи обсуждается. Документы готовы для проведения сделки. БЕЗ КОМИССИИ.

170 000 000 ₽

185 550 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

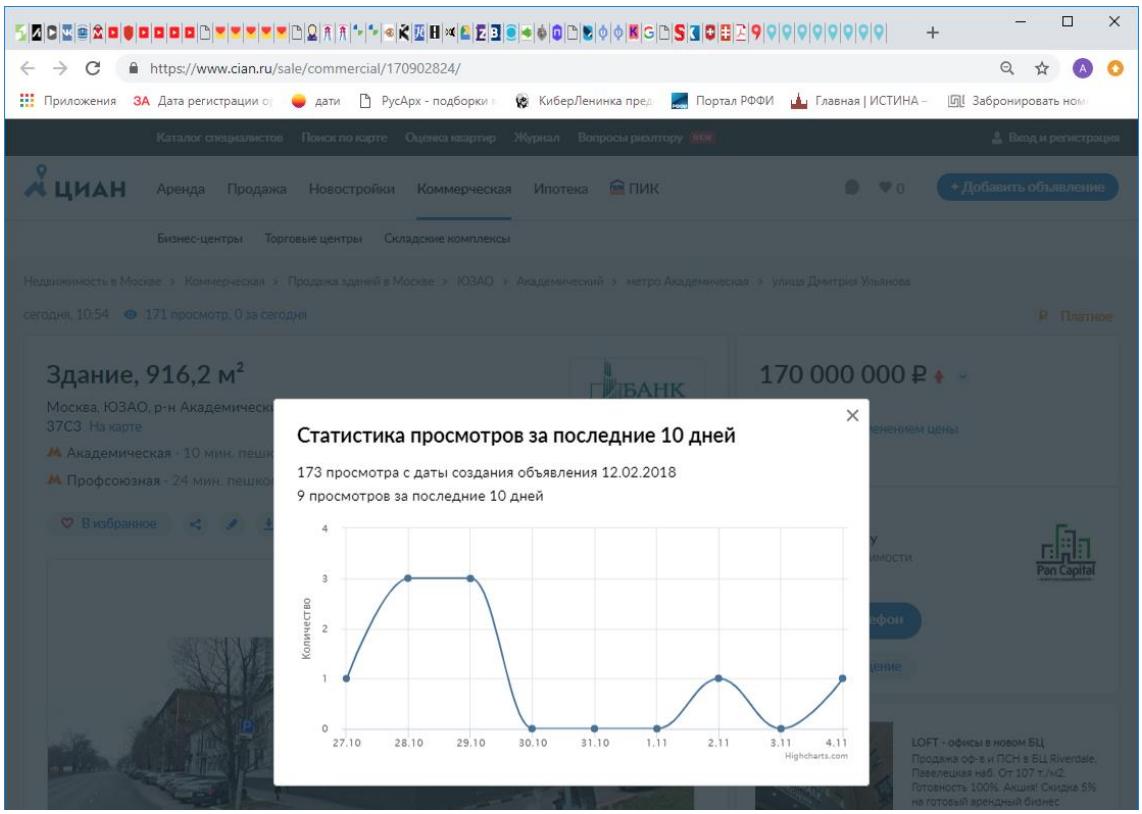
Pan Capital Realty
Агентство недвижимости
140 объявлений

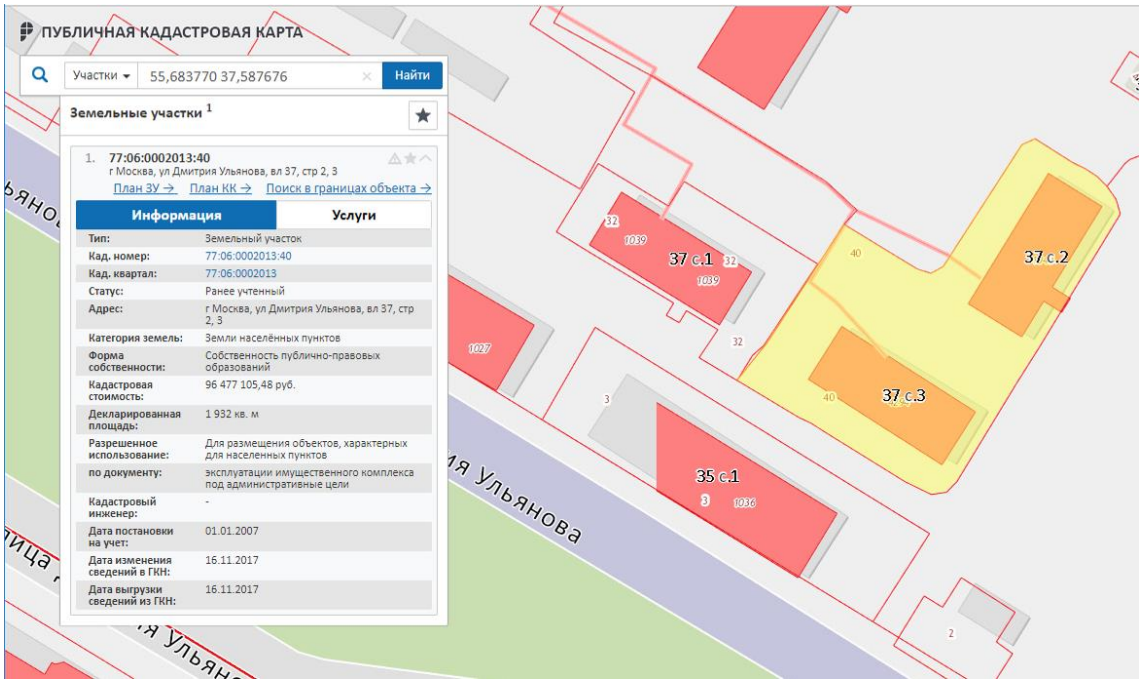
Показать телефон

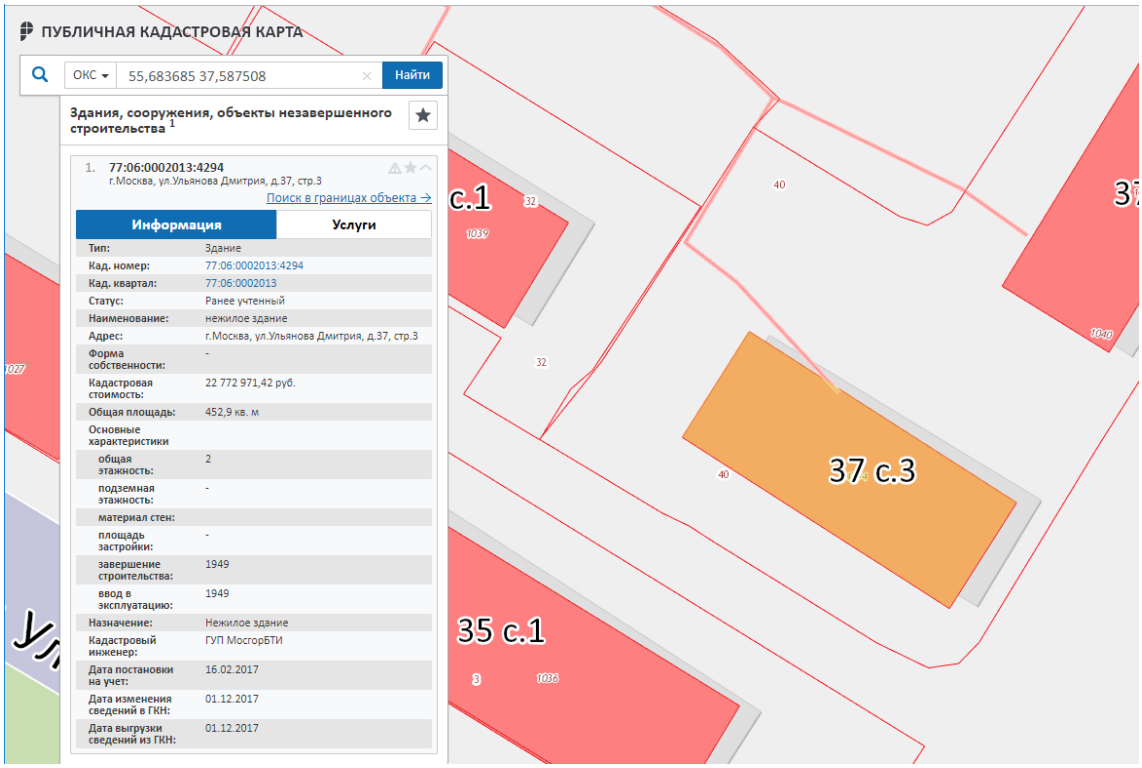
Написать сообщение

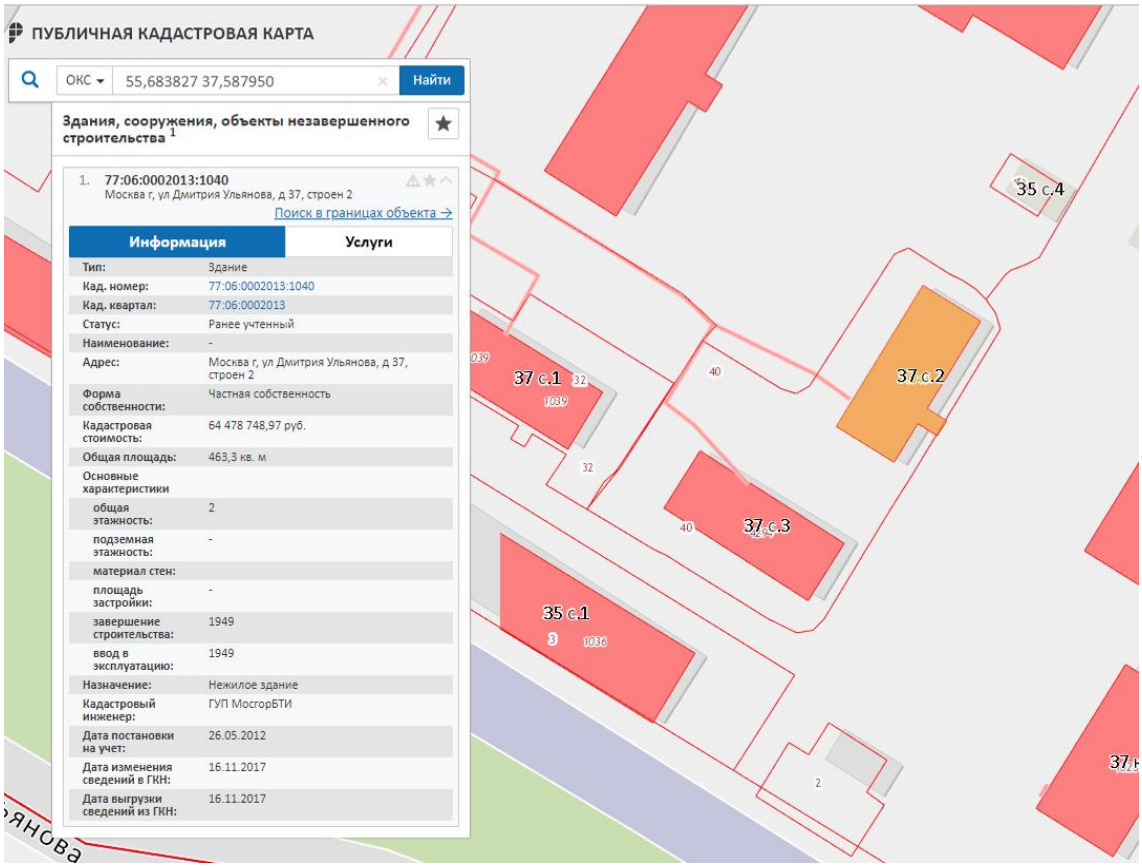
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Скидка 5% на готовый арендный бизнес
Тел.: (495) 120-00-38
Скидка действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.glincom.com

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

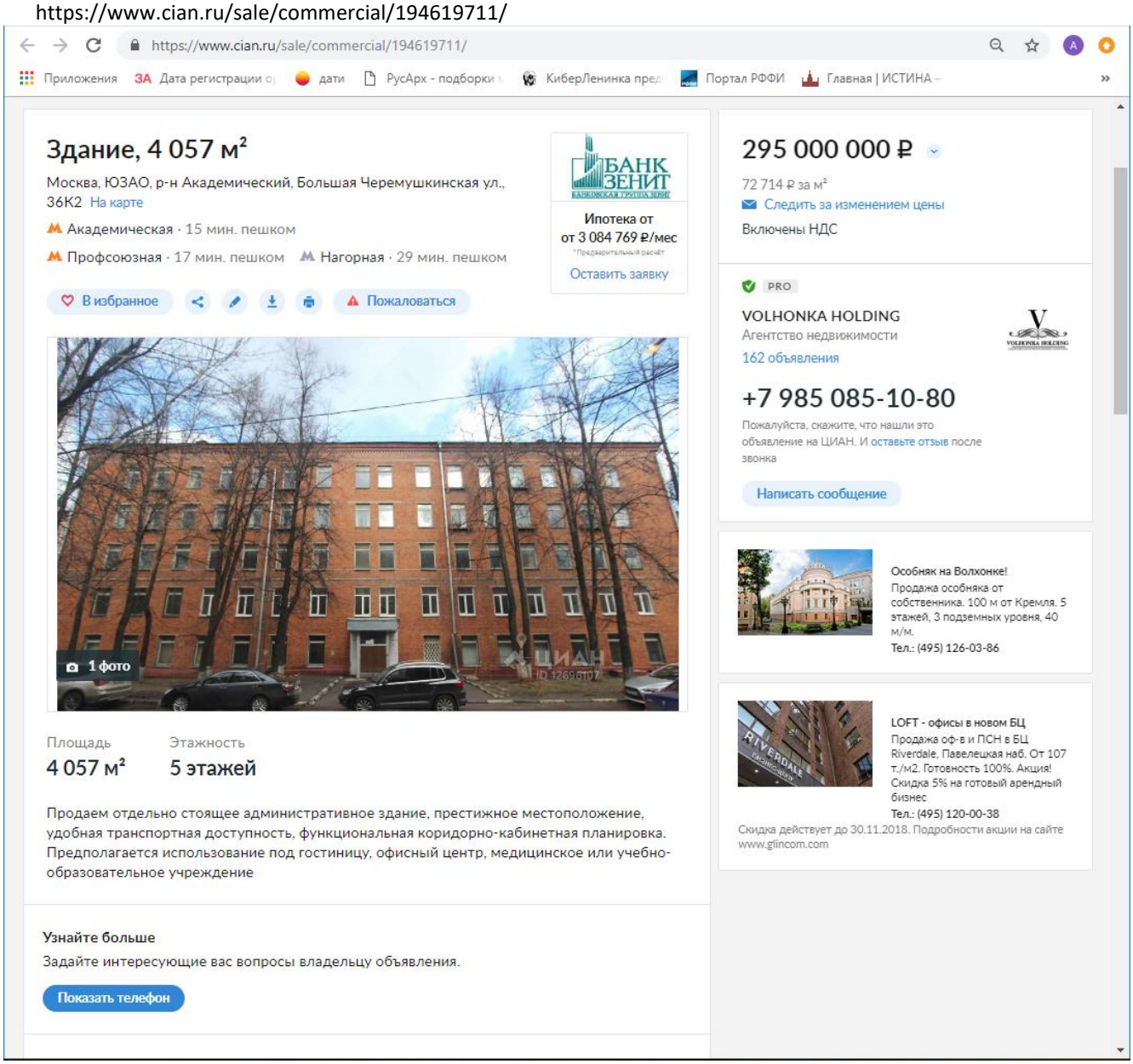

https://www.cian.ru/sale/commercial/170902824/
ЦИАН
Аренда
Продажа
Новостройки
Коммерческая
Ипотека
ПИК
Добавить объявление
Бизнес-центры
Торговые центры
Складские комплексы
Здание, 916,2 м²
170 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
173 просмотра с даты создания объявления 12.02.2018
9 просмотров за последние 10 дней
Количество
27.10
28.10
29.10
30.10
31.10
1.11
2.11
3.11
4.11
Highcharts.com

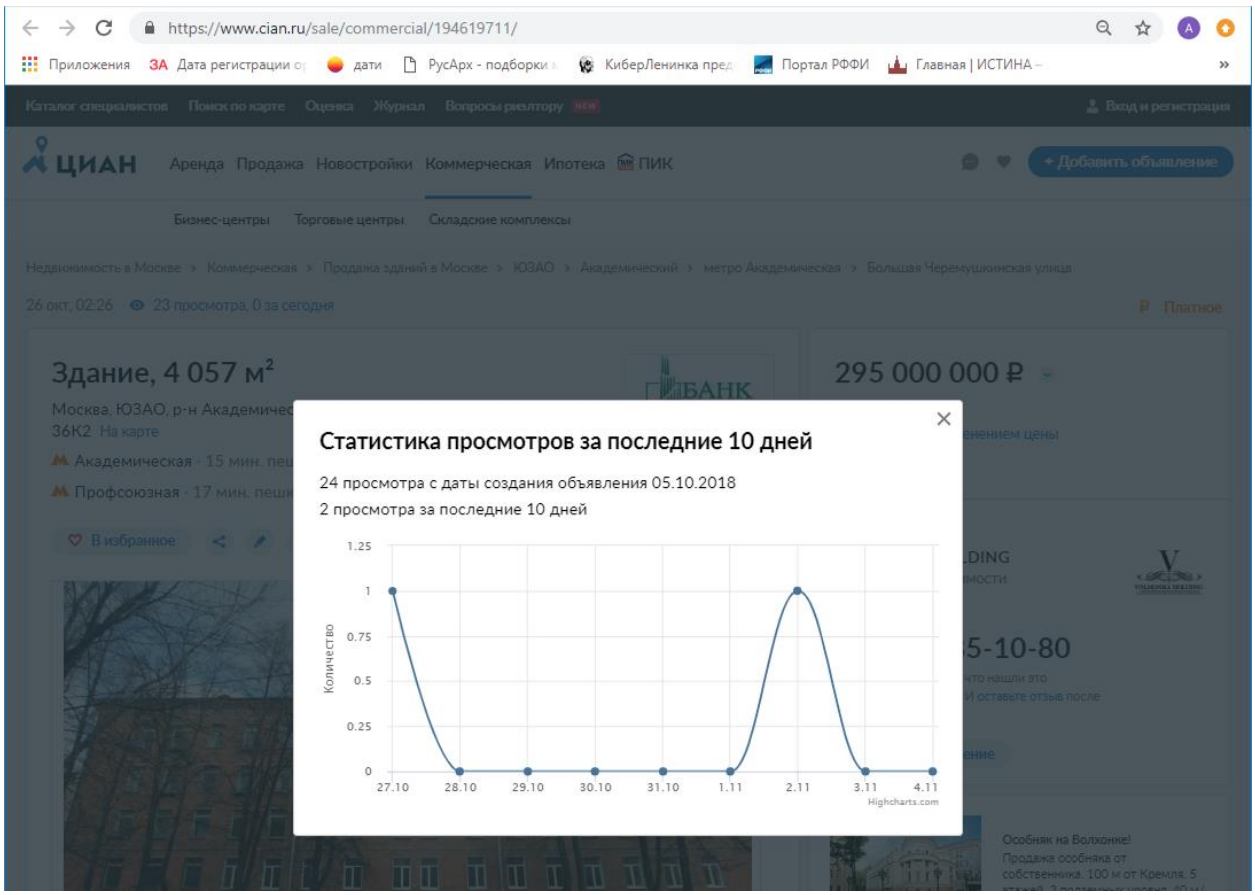

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Участки
55,683770 37,587676
Найти
Земельные участки 1
1. 77:06:0002013:40
г Москва, ул Дмитрия Ульянова, вл 37, стр 2, 3
План ЗУ →
План КК →
Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Земельный участок
Кад. номер: 77:06:0002013:40
Кад. квартал: 77:06:0002013
Статус: Ранее учтенный
Адрес: г Москва, ул Дмитрия Ульянова, вл 37, стр 2, 3
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость: 96 477 105,48 руб.
Декларированная площадь: 1 932 кв. м
Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу: эксплуатации имущественного комплекса под административные цели
Кадастровый инженер: -
Дата постановки на учет: 01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН: 16.11.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН: 16.11.2017
37 с.1
37 с.2
37 с.3
35 с.1
1039
1027
1036
ул Дмитрия Ульянова

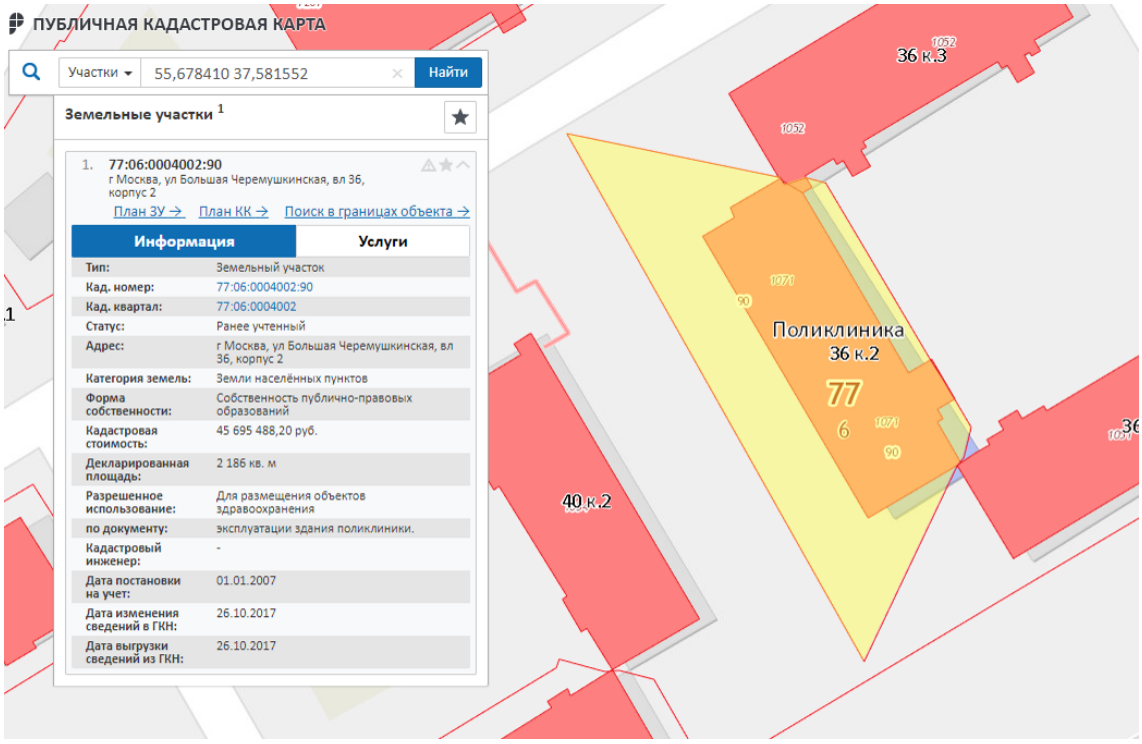

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
ОКС
55,683685 37,587508
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1
1. 77:06:0002013:4294
г.Москва, ул.Ульянова Дмитрия, д.37, стр.3
Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Здание
Кад. номер: 77:06:0002013:4294
Кад. квартал: 77:06:0002013
Статус: Ранее учтенный
Наименование: нежилое здание
Адрес: г.Москва, ул.Ульянова Дмитрия, д.37, стр.3
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 22 772 971,42 руб.
Общая площадь: 452,9 кв. м
Основные характеристики
общая этажность: 2
подземная этажность: -
материал стен:
площадь застройки: -
завершение строительства: 1949
ввод в эксплуатацию: 1949
Назначение: Нежилое здание
Кадастровый инженер: ГУП МосгорБТИ
Дата постановки на учет: 16.02.2017
Дата изменения сведений в ГКН: 01.12.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН: 01.12.2017
37 с.3
35 с.1

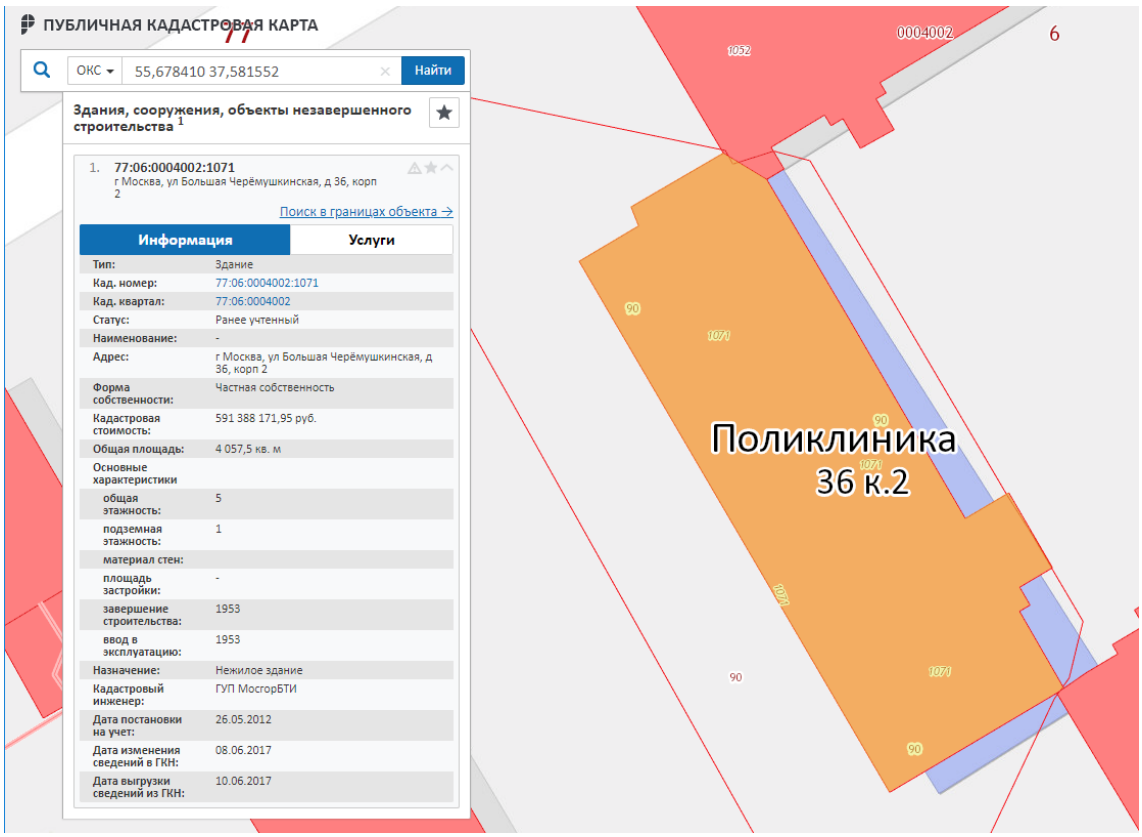

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
ОКС
55,683827 37,587950
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1
1. 77:06:0002013:1040
Москва г, ул Дмитрия Ульянова, д 37, строен 2
Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Здание
Кад. номер: 77:06:0002013:1040
Кад. квартал: 77:06:0002013
Статус: Ранее учтенный
Наименование: -
Адрес: Москва г, ул Дмитрия Ульянова, д 37, строен 2
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 64 478 748,97 руб.
Общая площадь: 463,3 кв. м
Основные характеристики
общая этажность: 2
подземная этажность: -
материал стен:
площадь застройки: -
завершение строительства: 1949
ввод в эксплуатацию: 1949
Назначение: Нежилое здание
Кадастровый инженер: ГУП МосгорБТИ
Дата постановки на учет: 26.05.2012
Дата изменения сведений в ГКН: 16.11.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН: 16.11.2017
35 с.4
37 с.1
37 с.2
37 с.3
35 с.1

Объект-аналог №4
https://www.cian.ru/sale/commercial/194619711/




https://www.cian.ru/sale/commercial/194619711/
ЦИАН
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК
Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы
Здание, 4 057 м²
295 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
24 просмотра с даты создания объявления 05.10.2018
2 просмотра за последние 10 дней
Количество
1.25
1
0.75
0.5
0.25
0
27.10
28.10
29.10
30.10
31.10
1.11
2.11
3.11
4.11
Highcharts.com


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Участки
55,678410 37,581552
Найти
Земельные участки 1
1. 77:06:0004002:90
г Москва, ул Большая Черемушкинская, вл 36, корпус 2
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Земельный участок
Кад. номер: 77:06:0004002:90
Кад. квартал: 77:06:0004002
Статус: Ранее учтенный
Адрес: г Москва, ул Большая Черемушкинская, вл 36, корпус 2
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость: 45 695 488,20 руб.
Декларированная площадь: 2 186 кв. м
Разрешенное использование: Для размещения объектов здравоохранения
по документу: эксплуатации здания поликлиники.
Кадастровый инженер: -
Дата постановки на учет: 01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН: 26.10.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН: 26.10.2017
36 к.3
1052
1071
90
Поликлиника
36 к.2
77
6
40 к.2

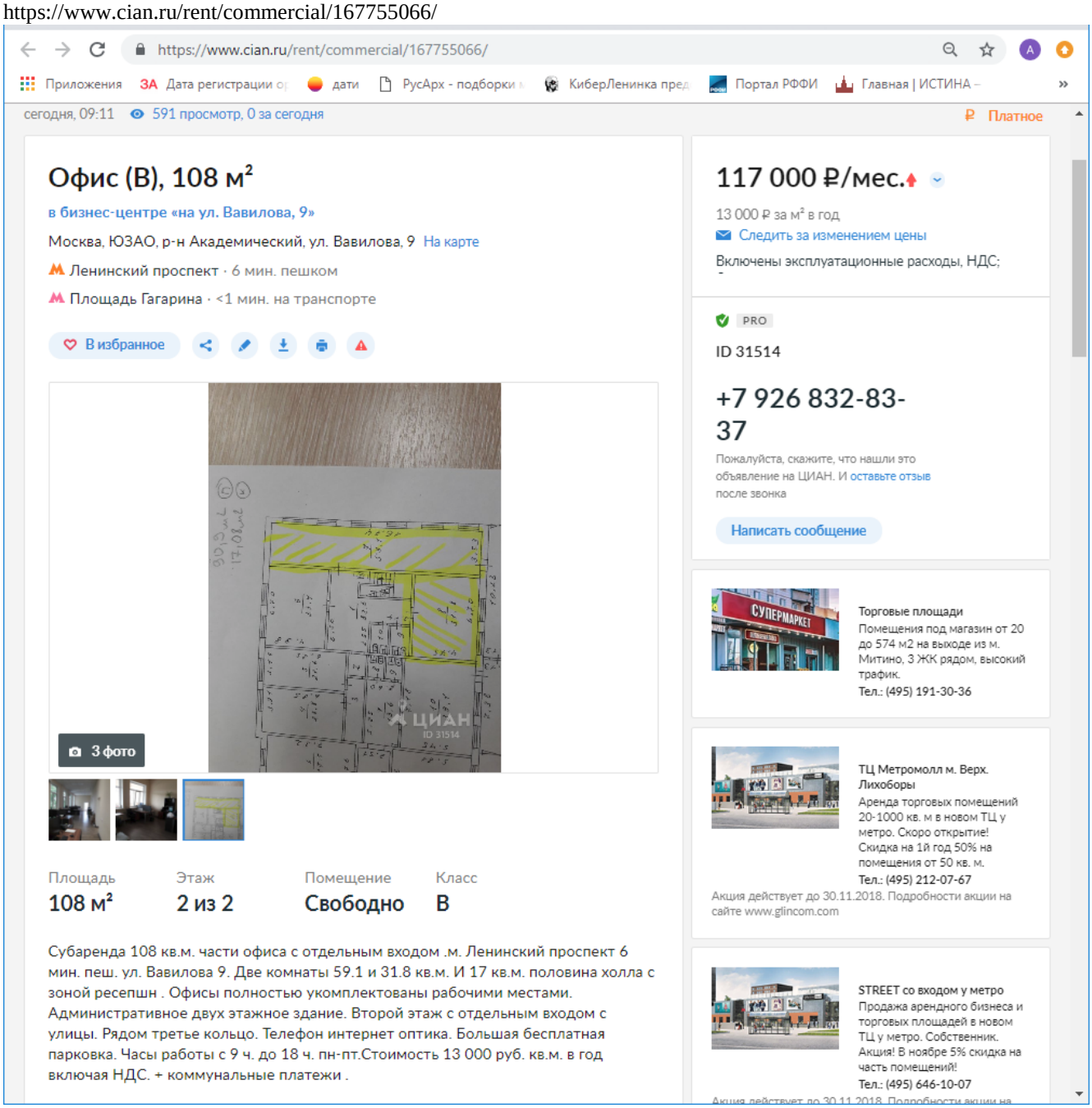

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
ОКС
55,678410 37,581552
Найти
Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1
1. 77:06:0004002:1071
г Москва, ул Большая Черёмушкинская, д 36, корп 2
Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Здание
Кад. номер: 77:06:0004002:1071
Кад. квартал: 77:06:0004002
Статус: Ранее учтенный
Наименование: -
Адрес: г Москва, ул Большая Черёмушкинская, д 36, корп 2
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 591 388 171,95 руб.
Общая площадь: 4 057,5 кв. м
Основные характеристики
общая этажность: 5
подземная этажность: 1
материал стен:
площадь застройки: -
завершение строительства: 1953
ввод в эксплуатацию: 1953
Назначение: Нежилое здание
Кадастровый инженер: ГУП МосгорБТИ
Дата постановки на учет: 26.05.2012
Дата изменения сведений в ГКН: 08.06.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН: 10.06.2017
Поликлиника
36 к.2
0004002
1952
1071
90
6

Доходный подход

- При определении рыночной стоимости объекта капитального строительства общей площадью 1 084,40 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пр-кт 60-летия Октября, д. 6:

Объект-аналог №1

https://www.cian.ru/rent/commercial/167755066/



https://www.cian.ru/rent/commercial/167755066/

Приложения ЗА Дата регистрации о дати РусАрх - подборки КиберЛенинка пред Портал РФФИ Главная | ИСТИНА –

сегодня, 09:11 591 просмотр, 0 за сегодня Платное

Офис (В), 108 м²

в бизнес-центре «на ул. Вавилова, 9»

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Вавилова, 9 На карте

Ленинский проспект · 6 мин. пешком

Площадь Гагарина · <1 мин. на транспорте

В избранное

3 фото

Площадь 108 м² Этаж 2 из 2 Помещение Свободно Класс В

Субаренда 108 кв.м. части офиса с отдельным входом .м. Ленинский проспект 6 мин. пеш. ул. Вавилова 9. Две комнаты 59.1 и 31.8 кв.м. И 17 кв.м. половина холла с зоной ресепшн . Офисы полностью укомплектованы рабочими местами. Административное двух этажное здание. Второй этаж с отдельным входом с улицы. Рядом третье кольцо. Телефон интернет оптика. Большая бесплатная парковка. Часы работы с 9 ч. до 18 ч. пн-пт.Стоимость 13 000 руб. кв.м. в год включая НДС. + коммунальные платежи .

117 000 ₽/мес.

13 000 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС;

PRO

ID 31514

+7 926 832-83-37

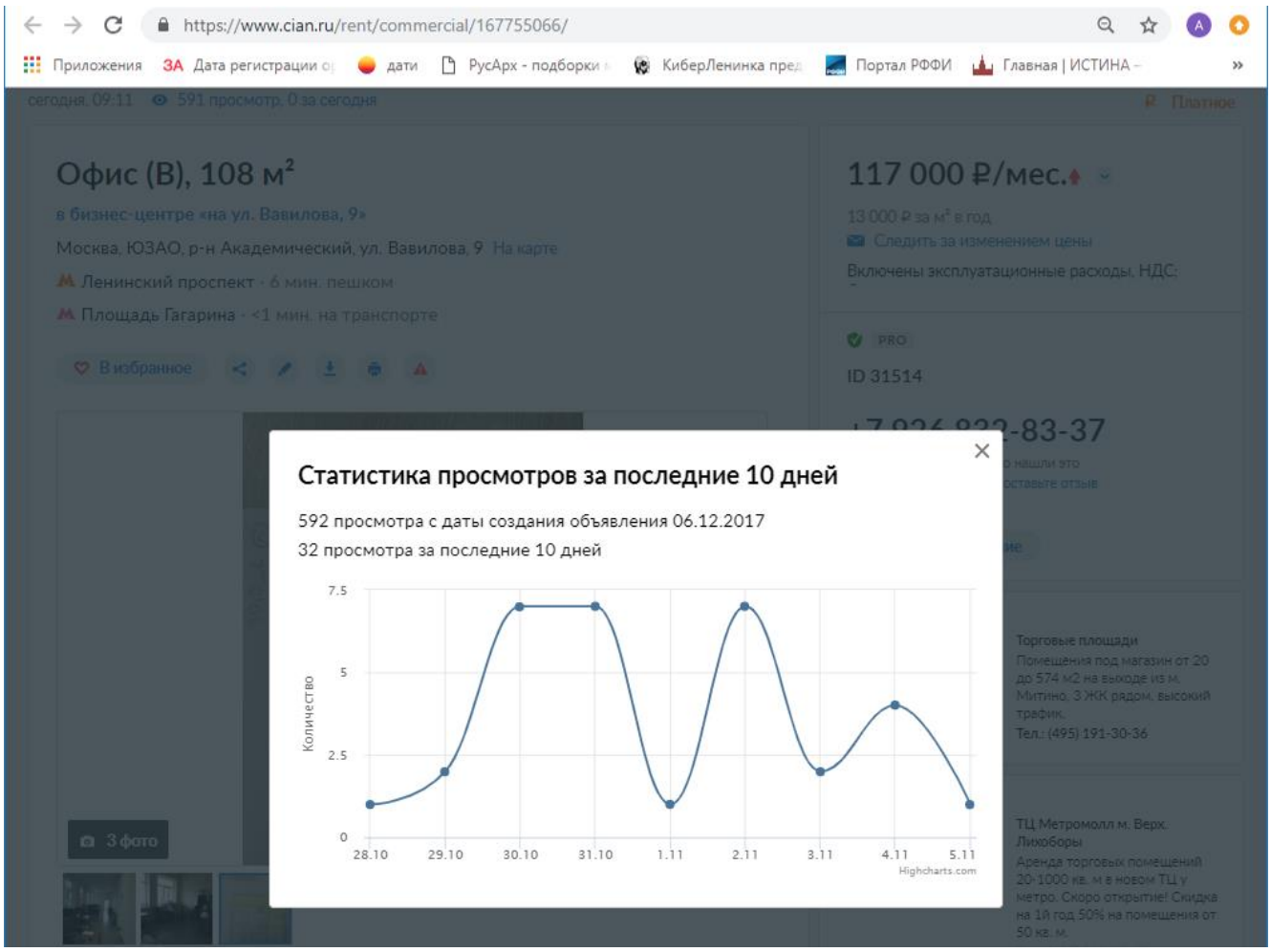
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Торговые площади
Помещения под магазин от 20 до 574 м2 на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.
Тел.: (495) 191-30-36

ТЦ Метромолл м. Верх. Лихоборы
Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м.
Тел.: (495) 212-07-67
Акция действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.glincom.com

STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В ноябре 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07


https://www.cian.ru/rent/commercial/167755066/
Офис (В), 108 м²
117 000 ₽/мес.
Статистика просмотров за последние 10 дней
592 просмотра с даты создания объявления 06.12.2017
32 просмотра за последние 10 дней
Количество
7.5
5
2.5
0
28.10
29.10
30.10
31.10
1.11
2.11
3.11
4.11
5.11
Highcharts.com

Объект-аналог №2
https://www.cian.ru/rent/commercial/166918653/

https://www.cian.ru/rent/commercial/166918653/

Приложения ЗА Дата регистрации о дати РусАрх - подборки КиберЛенинка пред Портал РФФИ Главная | ИСТИНА –

вчера, 23:51 658 просмотров, 1 за сегодня Премиум

Торговая площадь, 694,7 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Ивана Бабушкина, 17К1 На карте

Профсоюзная · 10 мин. пешком Академическая · 11 мин. пешком

Новые Черемушки · 23 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

Площадь	Этаж	Помещение
694,7 м²	1 из 5	Свободно

Назначение: магазин, детский магазин, кондитерская, услуги, стрит ритейл, столовая, свободное назначение, мясо, продукты, выпечка, торговая площадь

Прямая аренда от собственника помещения площадью 694,7 кв.м. Первый этаж жилого дома (318,7 кв.м.) и подвальное помещение (376 кв.м.)
-Идеально под торговые помещения!
-11 окон на фасаде и торце дома, 5 выходят на ул. Ивана Бабушкина, 6 смотрят во двор
-Удачное расположение м. Академическая и м. Профсоюзная пешая доступность!
-Грузовой подъемник с первого этажа до подвала
-3 входные группы: один вход со стороны улицы, один со стороны двора + запасной выход
-1 этаж разделен на несколько торговых залов
-Подвал состоит из помещения склада, нескольких кабинетов, санузла
-Солидный район, напротив Банковский экономический колледж, банк Металлург, жилые дома, школы, детские сады, кафе, офисы
-Электроэнергия 45 кВт
Высота потолков на 1 этаже - 4 м., в подвале 2,75м. Рабочая приточно-вытяжная система. Оборудование и вещи в данный момент вывозятся. Парковка. Добротный кирпичный дом 1957 г.п. Ранее там находился магазин Дикси.
Рядом проходят улицы: Кржижановского, Вавилова, Профсоюзная. Торг возможен.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

599 527 ₽/мес.

10 356 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

PRO

АБ Риэлти
Агентство недвижимости
139 объявлений

+7 985 695-06-14

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

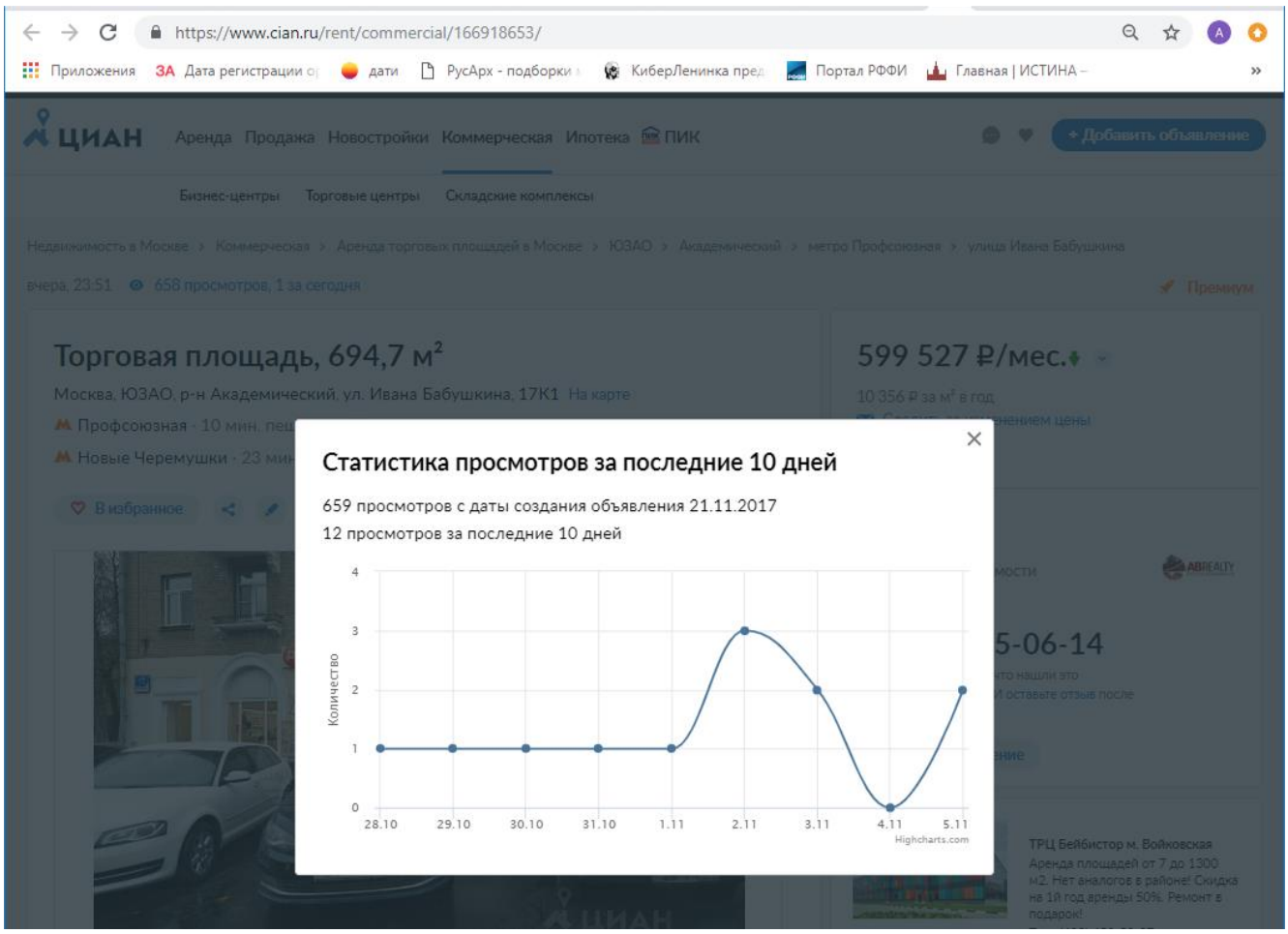
ТРЦ Бейбистор м. Войковская
Аренда площадей от 7 до 1300 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 1й год аренды 50%. Ремонт в подарок!
Тел.: (499) 450-50-27
Акция действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.tc-babystore.ru

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»
Написать сообщение

ТРЦ Бейбистор м. Войковская
Аренда площадей от 7 до 1300 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 1й год аренды 50%. Ремонт в подарок!
Тел.: (499) 450-50-27
Акция действует до 30.11.2018. Подробности акции на сайте www.tc-babystore.ru

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

Торговые площади
Помещения под магазин от 20 до 574 м2 на выходе из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокий трафик.
Тел.: (495) 191-30-36


https://www.cian.ru/rent/commercial/166918653/
ЦИАН
Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК
Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы
Торговая площадь, 694,7 м²
599 527 ₽/мес.
Статистика просмотров за последние 10 дней
659 просмотров с даты создания объявления 21.11.2017
12 просмотров за последние 10 дней
Количество
28.10 29.10 30.10 31.10 1.11 2.11 3.11 4.11 5.11
Highcharts.com

Объект-аналог №3
https://www.cian.ru/rent/commercial/185293895/

https://www.cian.ru/rent/commercial/185293895/

Приложения ЗА Дата регистрации о дати РусАрх - подборки КиберЛенинка пред Портал РФФИ Главная | ИСТИНА –

26 окт, 00:24 97 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В-), 706,3 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Кржижановского, 15К1 На карте

Профсоюзная · 7 мин. пешком Академическая · 12 мин. пешком

Новые Черемушки · 21 мин. пешком

В избранное

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
706,3 м²	4 из 6	Свободно	В-

Функциональное помещение в Академическом районе. Удобное расположение в ЮЗАО, в 500 м от метро Профсоюзная, вблизи остановок общественного транспорта. Офисное здание, 1954 год постройки. Класс В-, этаж 4/6. Первая линия домов. Хорошая типовая отделка офиса. Потолки 3.4 м. Материал стен: кирпичный. Высокий уровень инсоляции - множество окон. Центральная система отопления, кондиционирование, все необходимые коммуникации. Интернет, телефон.
Помещение сдается в прямую аренду (без торгов):
Помещение сдается в прямую аренду (без торгов):
* Арендная ставка за 1 м 2 в год - 11 500 руб.
* Месячный арендный платеж* - 676 871 руб.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

588 584 ₽/мес.

10 000 ₽ за м² в год

ООО ЦУН. Реализация непрофильных активов ПАО МОЭК

+7 499 110-87-06

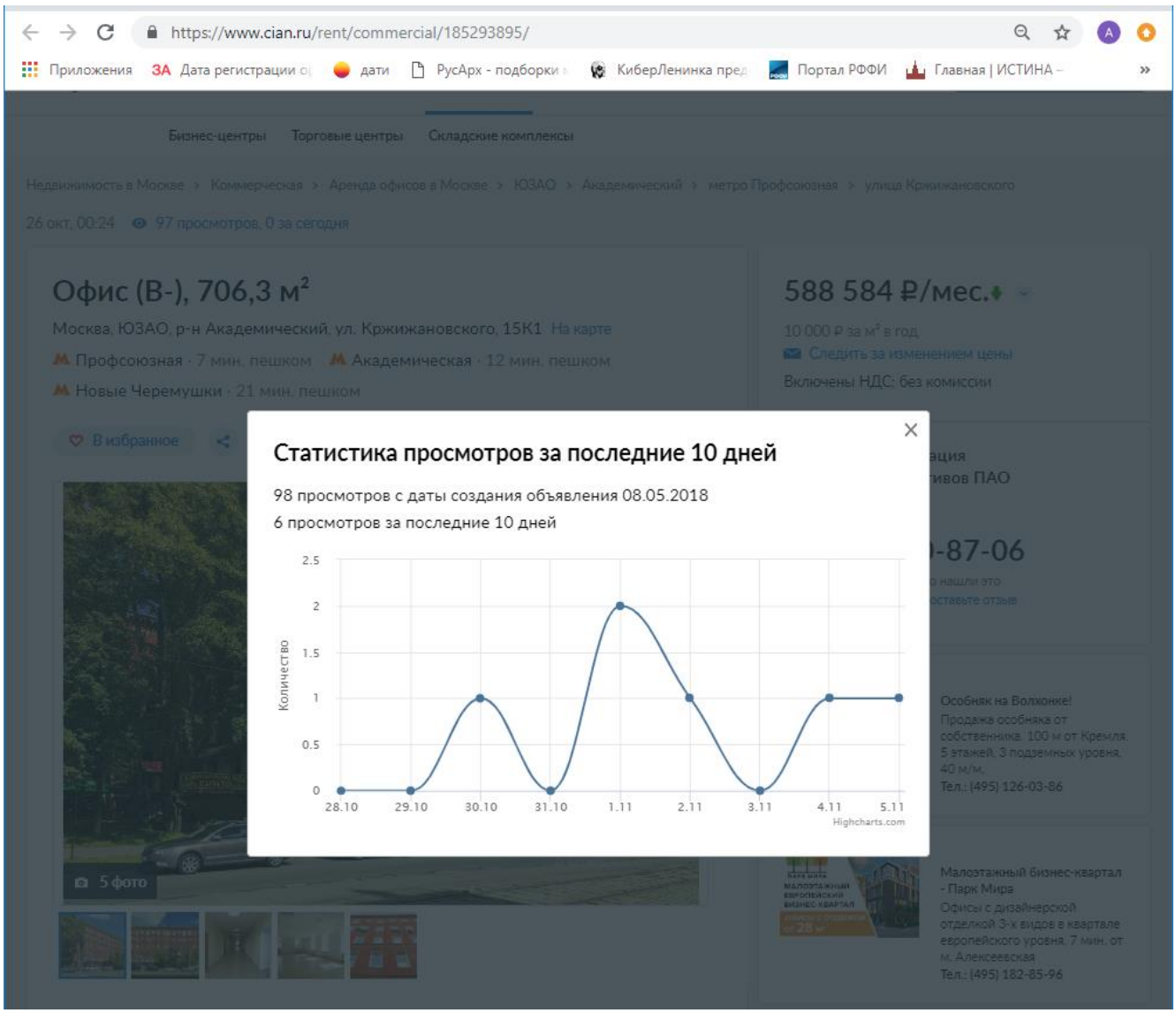
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Особняк на Волхонке!
Продажа особняка от собственника. 100 м от Кремля. 5 этажей, 3 подземных уровня, 40 м/м.
Тел.: (495) 126-03-86

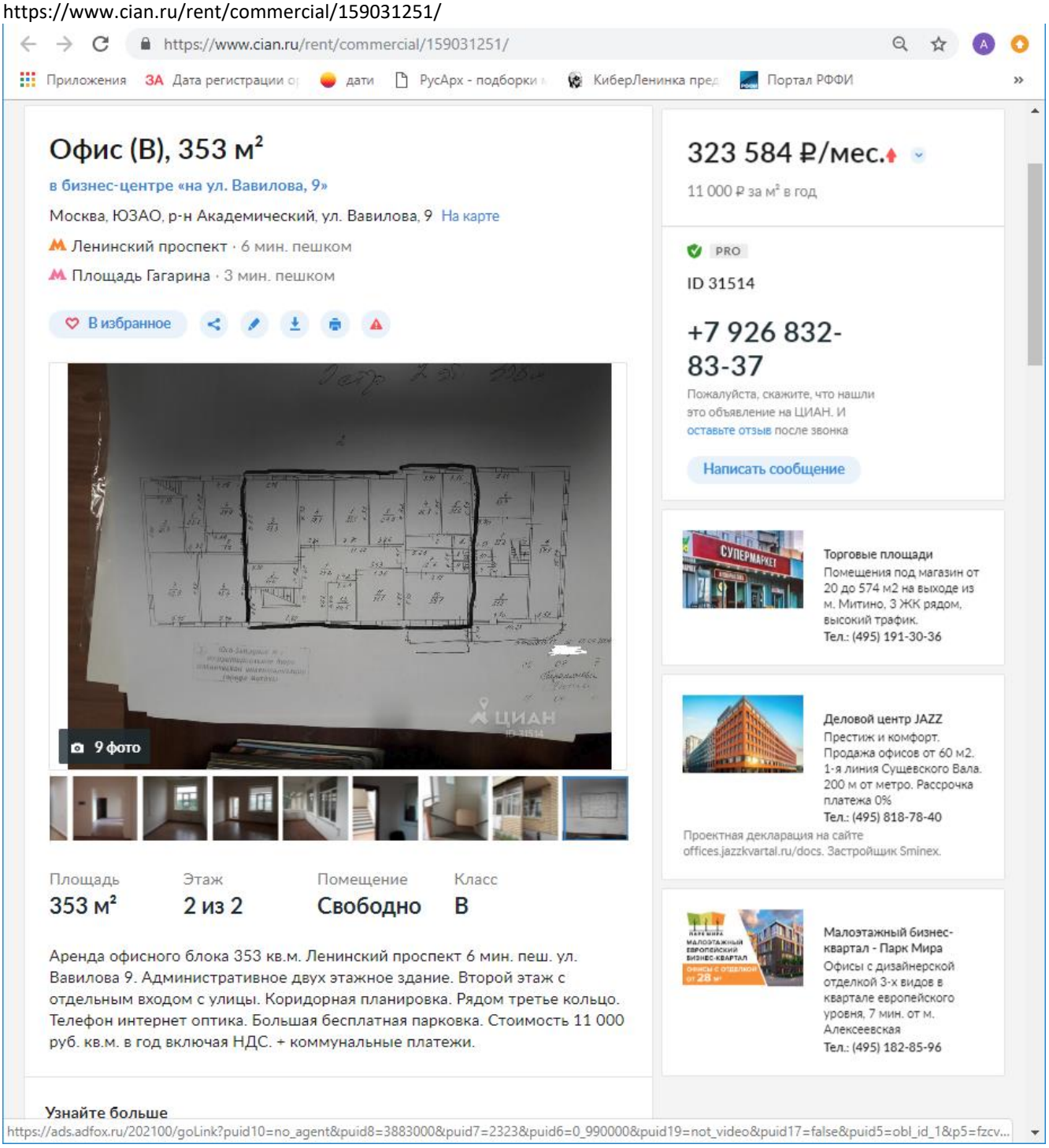
Малоэтажный бизнес-квартал - Парк Мира
Офисы с дизайнерской отделкой 3-х видов в квартале европейского уровня, 7 мин. от м. Алексеевская
Тел.: (495) 182-85-96

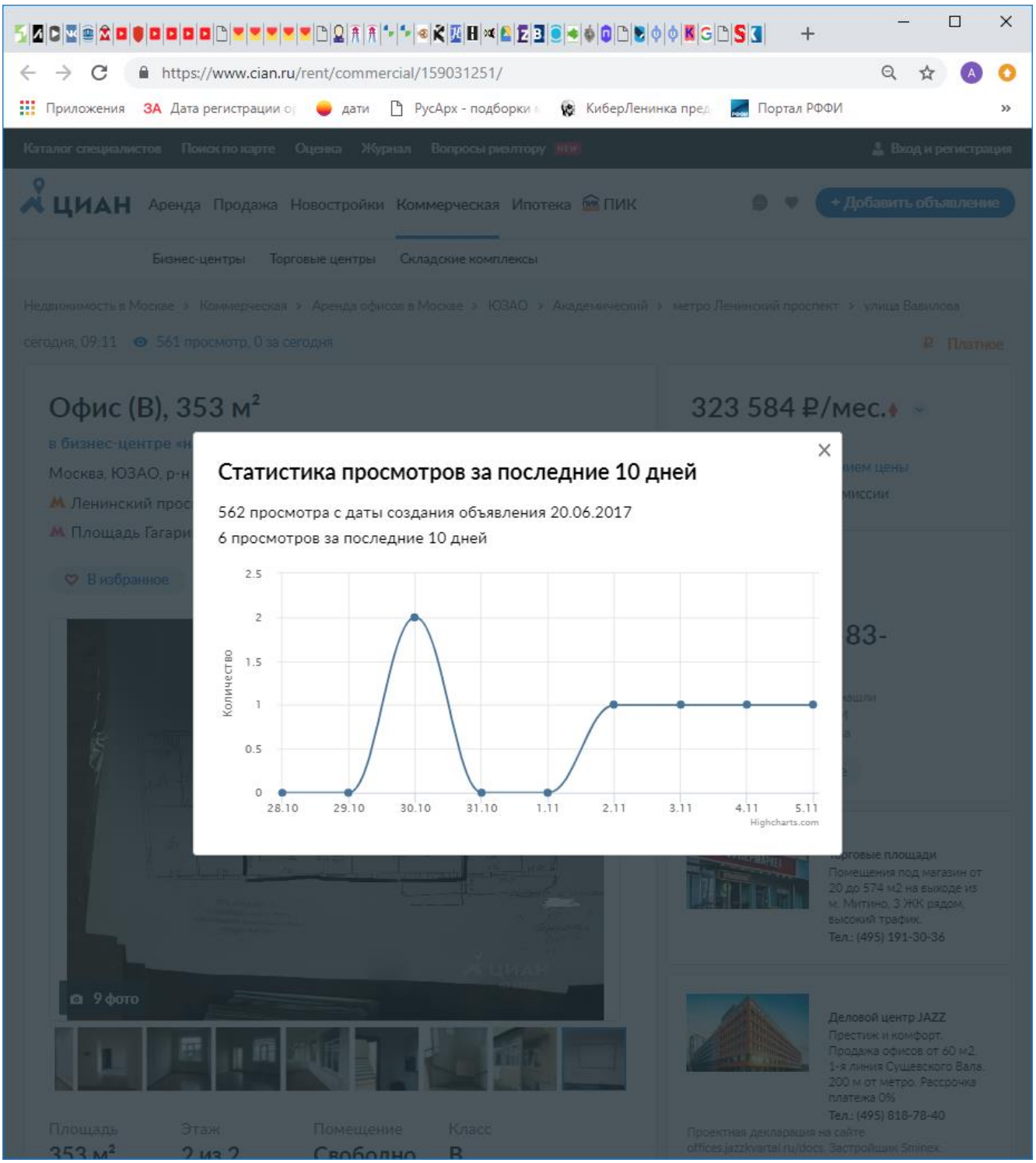
Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колди»


https://www.cian.ru/rent/commercial/185293895/
Бизнес-центры
Торговые центры
Складские комплексы
Офис (В-), 706,3 м²
588 584 ₽/мес.
Статистика просмотров за последние 10 дней
98 просмотров с даты создания объявления 08.05.2018
6 просмотров за последние 10 дней
Количество
2.5
2
1.5
1
0.5
0
28.10
29.10
30.10
31.10
1.11
2.11
3.11
4.11
5.11
Highcharts.com

Аналог №4
https://www.cian.ru/rent/commercial/159031251/




https://www.cian.ru/rent/commercial/159031251/
ЦИАН
Аренда
Продажа
Новостройки
Коммерческая
Ипотека
ПИК
+ Добавить объявление
Бизнес-центры
Торговые центры
Складские комплексы
Офис (В), 353 м²
323 584 ₽/мес.
Статистика просмотров за последние 10 дней
562 просмотра с даты создания объявления 20.06.2017
6 просмотров за последние 10 дней
Количество
2.5
2
1.5
1
0.5
0
28.10
29.10
30.10
31.10
1.11
2.11
3.11
4.11
5.11
Highcharts.com
9 фото
Площадь
353 м²
Этаж
2 из 2
Помещение
Свободно
Класс
В

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.05.2018 № 99/2018/98925010			
Кадастровый номер:		**77:06:0002001:1010**	

Номер кадастрового квартала:	77:06:0002001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	2131809
Адрес:	119334 , р-н Гагаринский, пр-кт 60-летия Октября, д 6
Площадь, м²:	1084,4
Назначение:	данные отсутствуют
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1965
Год завершения строительства:	1965
Кадастровая стоимость, руб.:	157698913.38

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.05.2018 № 99/2018/98925010			
Кадастровый номер:		**77:06:0002001:1010**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:06:0001001:9
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	**77:06:0002001:2221, 77:06:0002001:2220, 77:06:0002001:2222, 77:06:0002001:2223, 77:06:0002001:2224, 77:06:0002001:2225**
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Горин Александр Владимирович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.05.2018 № 99/2018/98925010			
Кадастровый номер:		**77:06:0002001:1010**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Салон ПАСТИЖ", ИНН: 7736066268
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-01/02-005/2001-1080 от 31.07.2001
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Ипотека, г.Москва, просп.Шестидесятилетия Октября, д.6, нежилое здание, назначение: ТОРГОВОЕ, общая площадь 1084, 4 кв. м
	дата государственной регистрации:		02.09.2014
	номер государственной регистрации:		77-77-06/031/2014-358
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 30.06.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 28.07.2014 №Н-1/0506-14-3-01; Кредитный договор об открытии кредитной линии (с установленным лимитом задолженности) от 30.05.2014 №0506-14-3-0; Дополнительное соглашение к Кредитному договору №0506-14-3-0 от 30.05.2014г. от 30.05.2014 №1
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

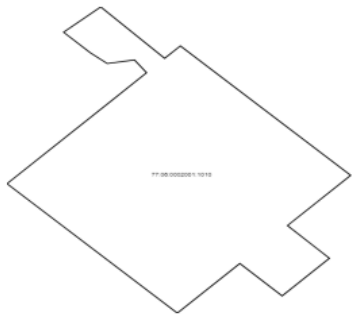
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.05.2018 № 99/2018/98925010			
Кадастровый номер:		**77:06:0002001:1010**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.05.2018 № 99/2018/98925010			
Кадастровый номер:		**77:06:0002001:1010**	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	3952.55	5042.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	3961.78	5051.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	3965.04	5054.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	3966.48	5053.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	3966.07	5051.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	3967.29	5049.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	3969.6	5047.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	3972.45	5050.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	3966.66	5056.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	3968.06	5057.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	3953.49	5072.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	3947.84	5067.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	3945.07	5069.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.05.2018 № 99/2018/98925010			
Кадастровый номер:		**77:06:0002001:1010**	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	3944.16	5070.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	3939.92	5066.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	3943.57	5062.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	3937.98	5057.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	3952.55	5042.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.05.2018 № 99/2018/98925010			
Кадастровый номер:		**77:06:0002001:1010**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 7	Всего листов раздела 7: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
22.05.2018 № 99/2018/98925010			
Кадастровый номер:		**77:06:0002001:1010**	

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77:06:0002001:2221	данные отсутствуют № 1	2131809/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	389.3
2	77:06:0002001:2220	данные отсутствуют № 0	2131809/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	293.6
3	77:06:0002001:2222	данные отсутствуют № 2	2131809/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	379.3
4	77:06:0002001:2223	данные отсутствуют № 0	2131809/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	7.4
5	77:06:0002001:2224	данные отсутствуют № 1	2131809/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	7.4
6	77:06:0002001:2225	данные отсутствуют № 2	2131809/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	7.4

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3

"05" февраля 2016 г. № 77/501/16-115381	
Кадастровый номер:	77:06:0002001:1010
Номер кадастрового квартала:	77:06:0002001
Предыдущие номера:	2131809
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	119334 Москва, р-н Гагаринский, пр-кт 60-летия Октября, д 6		
2	Основная характеристика:	площадь	1084.4	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Каркасно-панельные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1965		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	178926628.95		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:06:0002001:2220, 77:06:0002001:2221, 77:06:0002001:2222, 77:06:0002001:2223, 77:06:0002001:2224, 77:06:0002001:2225		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-01/02-005/2001-1080 от 31.07.2001, ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "САЛОН ПАСТИЖ"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

		Инженер Заидов М.Ч.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

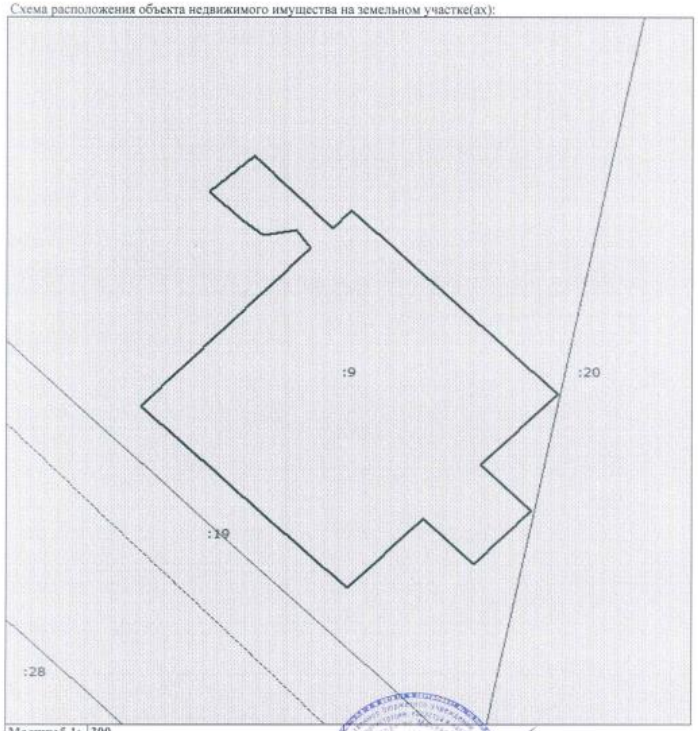
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	3

"05" февраля 2016 г. № 77/501/16-115381	
Кадастровый номер:	77:06:0002001:1010

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

		Инженер
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	3	Всего листов:	3

"05" февраля 2016 г. № 77/501/16-115381	
Кадастровый номер:	77:06:0002001:1010

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека

		Инженер Закдов М.Ч.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное N 1 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2611/9 Литер -
по состоянию на 30.11.2005 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Условный номер		2131809			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		просп. 60-летия Октября			
Дом	6	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Площадь с летними, всего(кв.м.)		1084,4	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		ж/б каркас с зерк.остекл.
лестничных клеток		-	Год постройки		1965
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		2
вент. камер		-	Подземных этажей		1
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		349,0
Площадь застройки (кв.м.)		538	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.)		-	Нежилая площадь(кв.м.)		1084,4

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Салон ПАСТИЖ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1084,4	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов,лоджий и т.п.	1084,4
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	1084,4

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.07.2005г. N 6005079.

Начальник ТБТИ Зам. начальника Юго-Западного № 1 ТБТИ Колцова Надежда Сергеевна Владимирова Ж.В. 1.08.2006 Подпись

М.П.

Исполнитель Данилина Д.А. 1.08.2006 Подпись

Давиденко Александр Иванович Руководитель группы по работе с ГИ

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	1.08.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2611/9		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-западный		Квартал № 2611	
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		просп. 60-летия Октября			
Дом	6	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	32	на	1999	Год постройки	1965
Материал стен здания	ж/б каркас с зерк.остекл.				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hп=2,40 h1эт=3,40 h2эт=3,35				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.07.2005г. N 6005079.

Бюро технической инвентаризации Юго-Западное N 1 ТБТИ

Начальник ТБТИ Зам. начальника Юго-Западного № 1 ТБТИ Колцова Надежда Сергеевна Владимирова Ж.В.

"1" августа 2006 г.

М.П.

Исполнитель Данилина Д.А. 2006.3.002257

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Давиденко Александр Иванович Руководитель группы по работе с ГИ

Юго-Западное N 1 ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: просп. 60-летия Октября, 6

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 7.06.2000
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 11.09.2000 N 826-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
п	1	кабинет	5,5	5,5		торгов.			240
	2	кабинет	7,3	7,3		торгов.			
	3	кухня	13,9		13,9	торгов.			
	4	столовая	24,3		24,3	торгов.			
	5	кабинет	17,2	17,2		торгов.			
	6	кабинет	13,8	13,8		торгов.			
	7	касса	2,8		2,8	торгов.			
	8	коридор	13,1		13,1	торгов.			
	8а	кладовая	3,2		3,2	торгов.			
	9	уборная	1,3		1,3	торгов.			
	10	умывальная	0,9		0,9	торгов.			
	11	коридор	7,7		7,7	торгов.			
	11а	кладовая	2,5		2,5	торгов.			
	11б	подъемник	2,5		2,5	торгов.			
	12	коридор	10,4		10,4	торгов.			
	13	электрощитовая	7,4	7,4		прочая			
	14	кабинет	12,1	12,1		торгов.			
	15	склад	7,1	7,1		складс.			
	16	склад	12,0	12,0		складс.			
	17	склад	41,5	41,5		складс.			
	18	коридор	4,4		4,4	торгов.			
	19	касса	6,0		6,0	торгов.			
	20	комн.для отдыха	16,9	16,9		торгов.			
	21	умывальная	1,2		1,2	торгов.			
	22	уборная	1,1		1,1	торгов.			
	23	коридор	4,5		4,5	торгов.			
	24	пом.техническое	53,0	53,0		прочая			
Итого		по помещению	293,6	193,8	99,8				
		Нежилые всего	293,6	193,8	99,8				
	в т.ч.	Торговые	172,6	72,8	99,8				
		Складские	60,6	60,6					
		Прочие	60,4	60,4					
Площадь с летними			293,6						

По адресу: просп. 60-летия Октября, 6

стр. 2

ф.25

Тип: Торговые
Последнее обследование 7.06.2000

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
п	А	клетка лестнич	7,4		7,4	торгов.			240
Итого		по помещению	7,4		7,4				
		Нежилые всего	7,4		7,4				
	в т.ч.	Торговые	7,4		7,4				
Площадь с летними			7,4						
Итого		по этажу п	301,0	193,8	107,2				
		Нежилые всего	301,0	193,8	107,2				
	в т.ч.	Торговые	180,0	72,8	107,2				
		Складские	60,6	60,6					
		Прочие	60,4	60,4					
Площадь с летними			301,0						

По адресу: просп. 60-летия Октября, 6

стр. 3

Помещение N I Тип: Торговые ф.25

Последнее обследование 7.06.2000

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 11.09.2000 N 826-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
1	1	зал торговый	362,5	362,5		торгов.			340
	2	лестница	20,8		20,8	торгов.			
	3	уборная	1,3		1,3	торгов.			
	4	умывальная	1,2		1,2	торгов.			
	5	уборная	1,3		1,3	торгов.			
	6	умывальная	1,0		1,0	торгов.			
	7	электрощитовая	1,2	1,2		прочая			
Итого		по помещению	389,3	363,7	25,6				
---------		Нежилые всего	389,3	363,7	25,6				
в т.ч.		Торговые	388,1	362,5	25,6				
		Прочие	1,2	1,2					
Площадь с летними			389,3						

Тип: Торговые ф.25

Последнее обследование 7.06.2000

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
1	А	клетка лестнич	7,4		7,4	торгов.			340
Итого		по помещению	7,4		7,4				
---------		Нежилые всего	7,4		7,4				
в т.ч.		Торговые	7,4		7,4				
Площадь с летними			7,4						
Итого		по этажу 1	396,7	363,7	33,0				
---------		Нежилые всего	396,7	363,7	33,0				
в т.ч.		Торговые	395,5	362,5	33,0				
		Прочие	1,2	1,2					
Площадь с летними			396,7						

По адресу: просп. 60-летия Октября, 6

стр. 4

Помещение N I Тип: Торговые ф.25

Последнее обследование 7.06.2000

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 11.09.2000 N 826-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
2	1	лестница	21,6		21,6	торгов.			335
	2	кабинет	20,7	20,7		торгов.			
	2а	кабинет	12,3	12,3		торгов.			
	3	кабинет	14,1	14,1		торгов.			
	4	кабинет	17,3	17,3		торгов.			
	5	кабинет	33,2	33,2		торгов.			
	6	кабинет	17,3	17,3		торгов.			
	7	кабинет	8,6	8,6		торгов.			
	8	кабинет	9,4	9,4		торгов.			
	9	кабинет	31,1	31,1		торгов.			
	10	кабинет	13,1	13,1		торгов.			
	11	умывальная	1,6		1,6	торгов.			
	12	уборная	1,2		1,2	торгов.			
	13	умывальная	1,5		1,5	торгов.			
	14	уборная	1,2		1,2	торгов.			
	15	пом.техническое	1,8	1,8		прочая			
	16	коридор	18,5		18,5	торгов.			
	17	холл	23,4		23,4	торгов.			
	18	кабинет	13,2	13,2		торгов.			
	19	кабинет	13,2	13,2		торгов.			
	20	кабинет	17,0	17,0		торгов.			
	21	кабинет	12,6	12,6		торгов.			
	22	холл	41,2		41,2	торгов.			
	23	холл	34,2		34,2	торгов.			
Итого		по помещению	379,3	234,9	144,4				
---------		Нежилые всего	379,3	234,9	144,4				
в т.ч.		Торговые	377,5	233,1	144,4				
		Прочие	1,8	1,8					
Площадь с летними			379,3						

Тип: Торговые ф.25

Последнее обследование 7.06.2000

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
2	А	клетка лестнич	7,4		7,4	торгов.			335
Итого		по помещению	7,4		7,4				
---------		Нежилые всего	7,4		7,4				
в т.ч.		Торговые	7,4		7,4				
Площадь с летними			7,4						

По адресу: просп. 60-летия Октября, 6

стр. 5

Итого	по этажу 2	386,7	234,9	151,8				
---------	Нежилые всего	386,7	234,9	151,8				
в т.ч.	Торговые	384,9	233,1	151,8				
	Прочие	1,8	1,8					
Площадь с летними		386,7						

Итого	по зданию	1084,4	792,4	292,0				
---------	Нежилые всего	1084,4	792,4	292,0				
в т.ч.	Торговые	960,4	668,4	292,0				
	Складские	60,6	60,6					
	Прочие	63,4	63,4					
Площадь с летними		1084,4						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.07.2005г. N 6005079.

Экспликация на 5 страницах 1.08.2006 г.

Исполнитель _____ Данилина Д.А.

2006.3.002257

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

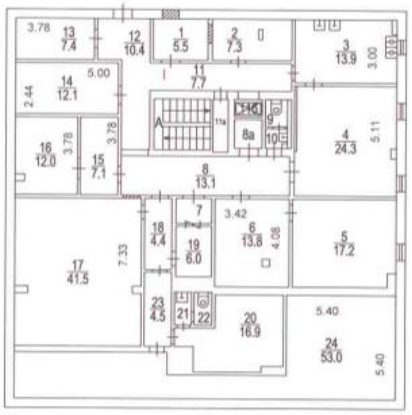
по адресу: просп. 60-летия Октября

домовл.(вл.) _____ дом 6

корпус _____ строение (сооружение) _____

квартал № 2611 Юго-Западный АО г.Москвы

ПОДВАЛ



Юго-Западное № 1 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

83 60 001643 от 08.07.2008

Поэтажный план составлен по состоянию на "07" 06 2000 г.

П/план снял Зеров Д.В.

Проверил

"22" 08 2008 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

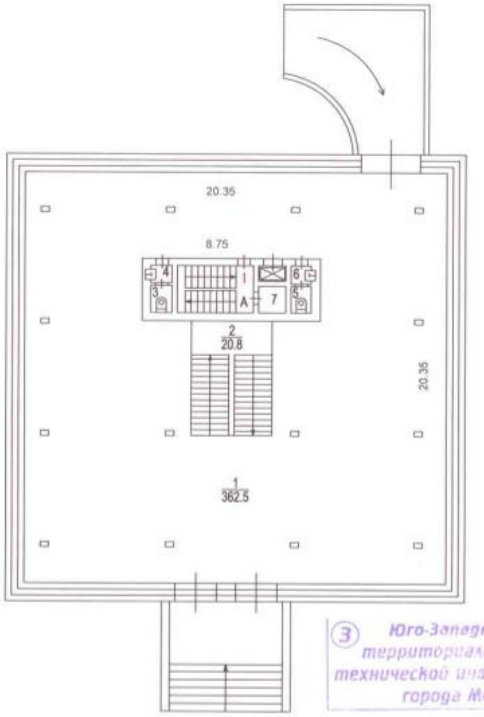
по адресу: просп. 60-летия Октября

домовл.(вл.) дом 6

корпус строение (сооружение)

квартал № 2611 Юго-Западный АО г.Москвы

1 ЭТАЖ



Юго-Западное № 1 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

83 60 001643 от 08.07.2008

Поэтажный план составлен по состоянию на "07" 06 2000 г.

П/план снял Зеров Д.В.

Проверил

"22" 08 2008 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

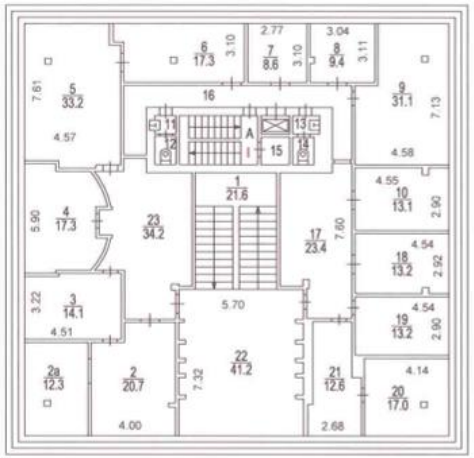
по адресу: просп. 60-летия Октября

домовл.(вл.) дом 6

корпус строение (сооружение)

квартал № 2611 Юго-Западный АО г.Москвы

2 ЭТАЖ



Юго-Западное № 1 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

83 60 001643 от 08.07.2008

Поэтажный план составлен по состоянию на "07" 06 2000 г.

П/план снял Зеров Д.В.

Проверил

"22" 08 2008 г.

Масштаб 1:200

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» апреля 2016 г. — дата выдачи свидетельства
№ 00792 — номер свидетельства

Исаев
Евгений Олегович

ИНН 770205586196

Россия, 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д.59, кв.17
Паспорт: 4507 309834, выдан Отделом Внутренних дел Мещанского района гор. Москвы, 16.08.2004, код подразделения: 772-123
является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008671-1 «04» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Исаеву Евгению Олеговичу

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

от «04» апреля 2018 г. № 58

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» апреля 2021 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 846-6D

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 871117

Настоящий диплом выдан Исаеву Евгению Олеговичу

в том, что он(а) с „10 сентября 2005 г. по „30 июня 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ДПО „Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова"

по программе „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „30 июня 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Исаева Евгения Олеговича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Председатель государственной аттестационной комиссии

Город Москва 2006

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90138/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва | 23 июля 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
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.
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.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Исаев Евгений Олегович** Адрес регистрации или ИНН: 770205586196
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 августа 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 23 августа 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 1 000 000.00 руб. (Один миллион рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **1 286.00 руб. (Одна тысяча двести восемьдесят шесть рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 24 августа 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 настоящего 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 Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) 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 период с 24 августа 2018 г. по 23 августа 2019 г.; - 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 период с 24 августа 2018 г. по 23 августа 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	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. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления

	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя 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; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	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. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Исаев Евгений Олегович**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** **в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.**

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90090/7

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90099/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ **ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА**
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва 1 июня 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

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.

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.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью «НБО» (ООО «НБО»)** 115114, г. Москва, Даниловская набережная, д. 8, стр. 15, офис 5 ИНН: 7725335092
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 августа 2018 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 июля 2019 г.** включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 8 100.00 руб. (Восемь тысяч сто рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 15 августа 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 Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 августа 2018 г. по 31 июля 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 августа 2018 г. по 31 июля 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является

	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	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; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: 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. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	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. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Общество с ограниченной ответственностью «НБО» (ООО «НБО»)**	**СТРАХОВЩИК:** **АО "АльфаСтрахование"**
в лице Генерального директора Подшиваленко Дениса Валерьевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2653/18 от "21"марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/U0007/7
Исп. Пискарев Т.С. +74957880999#1580