



ООО
«РУССКАЯ
ПРОВИНЦИЯ»

664023 г. Иркутск,
ул. Красноярская, 72-4
ИНН 3808082049
ОГРН 1023801005975
Дата присвоения ОГРН 06.08.2002 г.
Тел/факс: (3952) 43-20-77, 48-08-32
e-mail: ruspro2002@ya.ru

**ОТЧЕТ № 114/19 ОТ 08.04.2019Г.
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 403,2 КВ.М.,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ.
РАСПЛЕТИНА, Д. 13**

Заказчик:

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ООО «ФИРМА «СТРЕЛЕЦ»
ГЕРБ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ

Исполнитель:

ООО «РУССКАЯ ПРОВИНЦИЯ»

Дата оценки:

04 апреля 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. Задание на оценку	8
2.2. Сведения о заказчике и оценщике.....	9
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ.....	12
РАЗДЕЛ 4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	13
РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	15
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ЗНАЧИМЫХ ФАКТОРОВ.....	17
7.1. Краткая характеристика города Москвы. Историческая справка.	17
7.2. Описание местоположения объекта оценки.....	18
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.1. Анализ достаточности и достоверности информации	24
8.2. Описание объекта оценки.....	25
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА	31
9.1. Основные показатели социально-экономического развития России	31
9.2. Основные экономические и социальные показатели развития г. Москвы январь – февраль 2019г.	32
9.3. Источники информации для анализа рынка	33
9.4. Анализ рынка.....	33
РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	41
РАЗДЕЛ 11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	44
11.1. Основные понятия и терминология.....	44
11.1.1. Используемые термины и определения, утвержденные Стандартами оценки.....	45
11.2. Этапы проведения оценки	46
11.3. Общая характеристика подходов и методов оценки.....	47
11.4. Выбор подходов к оценке	49
РАЗДЕЛ 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	51
12.1. Выбор метода оценки	51
12.2. Определение потенциального валового дохода	51
12.3. Определение действительного валового дохода	55
12.4. Определение чистого операционного дохода	56
12.5. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации	59
РАЗДЕЛ 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	60
РАЗДЕЛ 14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
РАЗДЕЛ 15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	70
РАЗДЕЛ 16. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	71
РАЗДЕЛ 17. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	72

Сопроводительное письмо

**Конкурсному управляющему
ООО «Фирма «Стрелец»
Гербу Александру Викторовичу**

На основании договора на оказание услуг по оценке имущества № 21-Об/2019 от 22 марта 2019 года между ООО «Фирма «Стрелец», в лице Конкурсного управляющего Герба Александра Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 13.12.2018г. по делу № А40-115637/18 и ООО «Русская провинция» нами проведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, д.13.

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на 05 апреля 2019 года.

Оценка была проведена в соответствии с объемом работ, указанным в Договоре на оказание услуг по оценке № 21-Об/2019 от 22 марта 2019 года, а также с требованиями, содержащимися в Федеральных стандартах оценки.

Настоящий Отчет был подготовлен для использования заказчиком в соответствии с указанным выше Договором. Пользователями Отчета об оценке могут являться лица, имеющие право на изучение Отчета в соответствии законодательством Российской Федерации.

В результате проведенного анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации было выявлено, что:

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 403,2 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 2 – комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Расплетина, д. 13, по состоянию на дату оценки, с учетом допустимого округления, составляет:

27 584 000 (Двадцать семь миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей без НДС¹

Отдельные части настоящего Отчета могут трактоваться только в контексте всего содержания. При этом необходимо принимать во внимание содержащиеся в Отчете допущения и ограничения.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки.

**С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русская провинция»**



/М.П. Ногин/

¹ Согласно ст. 146 пункт 15 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке	Отчет № 114/19 от 08.04.2019г.
Основание для проведения работ	Договор на оказание услуг по оценке № 21-О6/2019 от 22 марта 2019 года между ООО «Фирма «Стрелец», в лице Конкурсного управляющего Герба Александра Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 13.12.2018г. по делу № А40-115637/18 и ООО «Русская провинция»
Оцениваемое имущество (общая информация, идентифицирующая объект оценки)	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 403,2 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 2 – комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Расплетина, д. 13. Кадастровый номер: 77:08:0011001:5126.
Краткое описание имущественных прав	Право собственности
Наименование правообладателя Объекта оценки	Собственник: ООО «Фирма «Стрелец», ИНН 7715032204, КПП 773401001, ОГРН 1027739679880, дата присвоения ОГРН 03.12.2002г. Адрес: 123060, г. Москва, ул. Расплетина, 13
Балансовая стоимость Объекта оценки	Информация о балансовой стоимости объекта оценки заказчиком не представлена
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для его возможной продажи
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	05 апреля 2019 года
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода к оценке	29 530 000 (Двадцать девять миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода к оценке	25 638 749 (Двадцать пять миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч семьсот сорок девять) рублей
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода к оценке	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	27 584 000 (Двадцать семь миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	Заданием на оценку указано определение конкретной стоимости объекта оценки, в связи, с данным фактом, границы интервала стоимостей не приводятся.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученные результаты оценки могут быть использованы для возможной продажи имущества. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе.

Генеральный директор
ООО «Русская провинция»



Ногин М.П.

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Задание на оценку

Основание для проведения работ	Договор на оказание услуг по оценке № 21-Об/2019 от 22 марта 2019 года между ООО «Фирма «Стрелец», в лице Конкурсного управляющего Герба Александра Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 13.12.2018г. по делу № А40-115637/18 и ООО «Русская провинция»
Объект оценки (сведения по каждой единице, достаточные для идентификации)	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 403,2 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 2 – комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Расплетина, д. 13. Кадастровый номер: 77:08:0011001:5126.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 403,2 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 2 – комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Расплетина, д. 13. Кадастровый номер: 77:08:0011001:5126.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 403,2 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 2 – комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Расплетина, д. 13. Кадастровый номер: 77:08:0011001:5126.
Права, на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Правообладатель объекта оценки	Собственник: ООО «Фирма «Стрелец», ИНН 7715032204, КПП 773401001, ОГРН 1027739679880, дата присвоения ОГРН 03.12.2002г. Адрес: 123060, г. Москва, ул. Расплетина, 13
Отсутствие /наличие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения	На оцениваемый объект на дату оценки зарегистрировано ограничение (обременение) права: № 77-77-08/027/2014-028 от 23.06.2014 (Залог в силу закона); № 77:08:0011001:5126-77/012/2018-1 от 01.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом). Загрязнения не выявлены в процессе осмотра.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей консультации Заказчика
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученные результаты оценки могут быть использованы для целей консультации Заказчика. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе.
Суждения о возможных границах интервала стоимости	Не указывается
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата осмотра	22 марта 2019 года
Дата определения стоимости	05 апреля 2019 года.
Срок проведения работ	22 марта 2019г. – 08 апреля 2019г.
Дата составления отчета	08 апреля 2019 года

Допущения, на которых основывается оценка	• Информация, полученная от Заказчика, является надежной и достоверной; • Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, должны основываться на имеющейся в его распоряжении информации; • Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика; • Оценщиком не проводится какая-либо юридическая экспертиза прав собственности на объекты оценки. Также в обязанности Оценщика не входит проверка достоверности, предоставленной ему информации; • Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного документа, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки; • От Оценщика не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (Копии документов приведены в Приложении).	• Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АР № 681970; • Выписка из технического паспорта на здание (строение); • Решение Арбитражного суда города Москвы от 14 декабря по Делу № а40-115637/18-185-156Б; • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости от 25.03.2019 № 77-00-4001/5002/2019-7484; • Прочие документы и информация консультационного характера.

2.2. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик работы:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Стрелец» в лице Конкурсного управляющего Герба Александра Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 13.12.2018г. по делу № А40-115637/18
Реквизиты Заказчика	ООО «Фирма «Стрелец», ИНН 7715032204, КПП 773401001, ОГРН 1027739679880, дата присвоения ОГРН 03.12.2002г. Адрес: 123060, г. Москва, ул. Расплетина, 13.
Исполнитель работы	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Русская провинция»
Юридические реквизиты Исполнителя	ООО «Русская провинция», Фактический адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская 72-4. Юридический адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Горького, 42. ИНН 3808082049, КПП 380801001 ОГРН 1023801005975, дата присвоения ОГРН 6 августа 2002 г. р/с 40702810404000028801 Сибирский филиал ПАО «Промсвязьбанк» г. Новосибирск, БИК 045004816, к/с 30101810500000000816 в ГРКЦ г. Новосибирск Главного управления Банка России по Новосибирской области ОКПО – 16492595, ОКОНХ – 83000.
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Русская провинция») застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ». Сертификат к Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-233-084841/18 от 10.12.2018г. Страховая сумма по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Период страхования: 01.01.2019г. по 31.12.2019г.
Сведения об оценщике-специалисте	Оценщик: Ногин Максим Петрович Сведения о получении профессиональных знаний: Дипломы о профессиональной подготовки серии ПП №№ 193835, 193917 по программам «Оценка бизнеса» и «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» выданные ИГЭА 2001 г.; Свидетельство о повышении

	квалификации регистрационный номер 0569/2007 от 30 апреля 2007 г., выданное НОУ ИПО г. Москва, 2007 год; Диплом ВСГ 4672833 НОУ «Институт профессиональной оценки» регистрационный номер 97 от 26 марта 2010 г., специализация «Оценка собственности». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005056-1 от 15 марта 2018г по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005055-2 от 15 марта 2018г по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 011162-3 от 24 апреля 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Договор страхования с СПАО «Ингосстрах». Полис № 433-233-035772/18 от 04.06.2018г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия полиса: с 22 июня 2018 года по 21 июня 2019 года. Стаж работы в оценочной деятельности – 21 год. Оценщик - Ногин Максим Петрович является членом Ассоциации СРО «НКСО». Выписка из реестра № 0474 от 16 мая 2018 года, включен в реестр 15 января 2008 г. за № 00983. Трудовой договор б/н с оценщиком от 01 января 2008 г. Место нахождения оценщика: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4 Почтовый адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4 Контактный телефон: +7 (3952) 43-20-77, +7 (3952) 48-08-32. Электронная почта: ruspro2002@yandex.ru Оценщик: Алферова Елизавета Валерьевна Сведения о получении профессиональных знаний: Диплом о профессиональной переподготовке Алферовой Е.В. ПП № 322784 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданный Институтом профессиональной оценки, дата выдачи 23.12.2001г.; Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0039/2011 от 17 ноября 2011г., выданное НОУ ДПО «Институт профессионального образования» г. Москва, 2011 год. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005049-1 от 15 марта 2018г по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика с СПАО «Ингосстрах» № 433-233-035735/18 от 04 июня 2018года Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия договора страхования: с 22 июня 2018 года по 21 июня 2019 года. Стаж работы в оценочной деятельности - 14 лет Оценщик – Алферова Елизавета Валерьевна является членом Ассоциации СРО «НКСО». Выписка из реестра № 0473 от 16 мая 2018 года, включена в реестр 15 апреля 2008 года за № 01568. Трудовой договор б/н с оценщиком от 01 января 2008 г. Место нахождения оценщика: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4 Почтовый адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4 Контактный телефон: +7 (3952) 43-20-77, +7 (3952) 48-08-32. Электронная почта: ruspro2002@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
---	-----------------

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки объектов Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объектов:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

2. При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта прав.

6. Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

9. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

10. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объектов.

11. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.

12. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с федеральными стандартами оценки. Приведенные в настоящем отчете данные, на основе которых проводилась оценка объекта, были собраны оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученные результаты не могут быть использованы 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 основываются на информации, существовавшей на дату оценки, признаются достоверными и рекомендованными для целей совершения сделки с Объектами оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

РАЗДЕЛ 4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов (см. п. 2.1. «Задание на оценку») был сделан вывод о том, что на дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является: ООО «Фирма «Стрелец» (ИНН 7715032204, КПП 773401001, ОГРН 1027739679880, дата присвоения ОГРН 03.12.2002г. Адрес: 123060, г. Москва, ул. Расплетина, 13).

Имущественные права на оцениваемый объект недвижимости по состоянию на дату оценки зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

Имущественные права (права, учитываемые при оценке): Право собственности.

Под правые собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценка рыночной стоимости не предполагает проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки.

Существующие ограничения (обременения) права:

На оцениваемый объект на дату оценки зарегистрировано ограничение (обременение) права: № 77-77-08/027/2014-028 от 23.06.2014 (Залог в силу закона); № 77:08:0011001:5126-77/012/2018-1 от 01.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом).

Вывод:

В соответствии с изложенными фактами, в настоящем отчёте производится оценка права собственности на Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 403,2 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 2 – комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Расплетина, д. 13. Кадастровый номер: 77:08:0011001:5126.

Видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик:

- Гражданский кодекс РФ. Часть 1-2;
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ";
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты Саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», в том числе:
 - Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки";
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости";
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке";
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости";
 - Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО».

Использование указанных документов при проведении данной оценки обусловлено обязательностью их применения, поставленной задачей и требованиями заключенного договора.

Обоснование применения ФСО №№ 1,2,3,7 и Стандартов Ассоциации СРО «НКСО»:

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

Московская область (неофициально — Подмоскowie) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Климат Московской области — умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет -13°C . Самая низкая температура за всю историю метеонаблюдений была зарегистрирована в Наро-Фоминске: -54°C , а самая высокая температура $+39,7^{\circ}\text{C}$ — была отмечена летом 2010 года в Коломне.

Все реки Московской области относятся к бассейну Волги (сама Волга протекает по территории области на небольшом участке, по которому проходит граница с Тверской областью). Уклоны русел рек Московской области невысокие (несколько сантиметров на километр длины), долины чаще широкие, с асимметричными берегами (как правило, правый берег крутой, левый же — плоский, террасированный). Питание рек — главным образом снеговое, с наибольшим стоком весной. В летнюю и особенно в зимнюю межень реки почти полностью переходят на подземное питание.

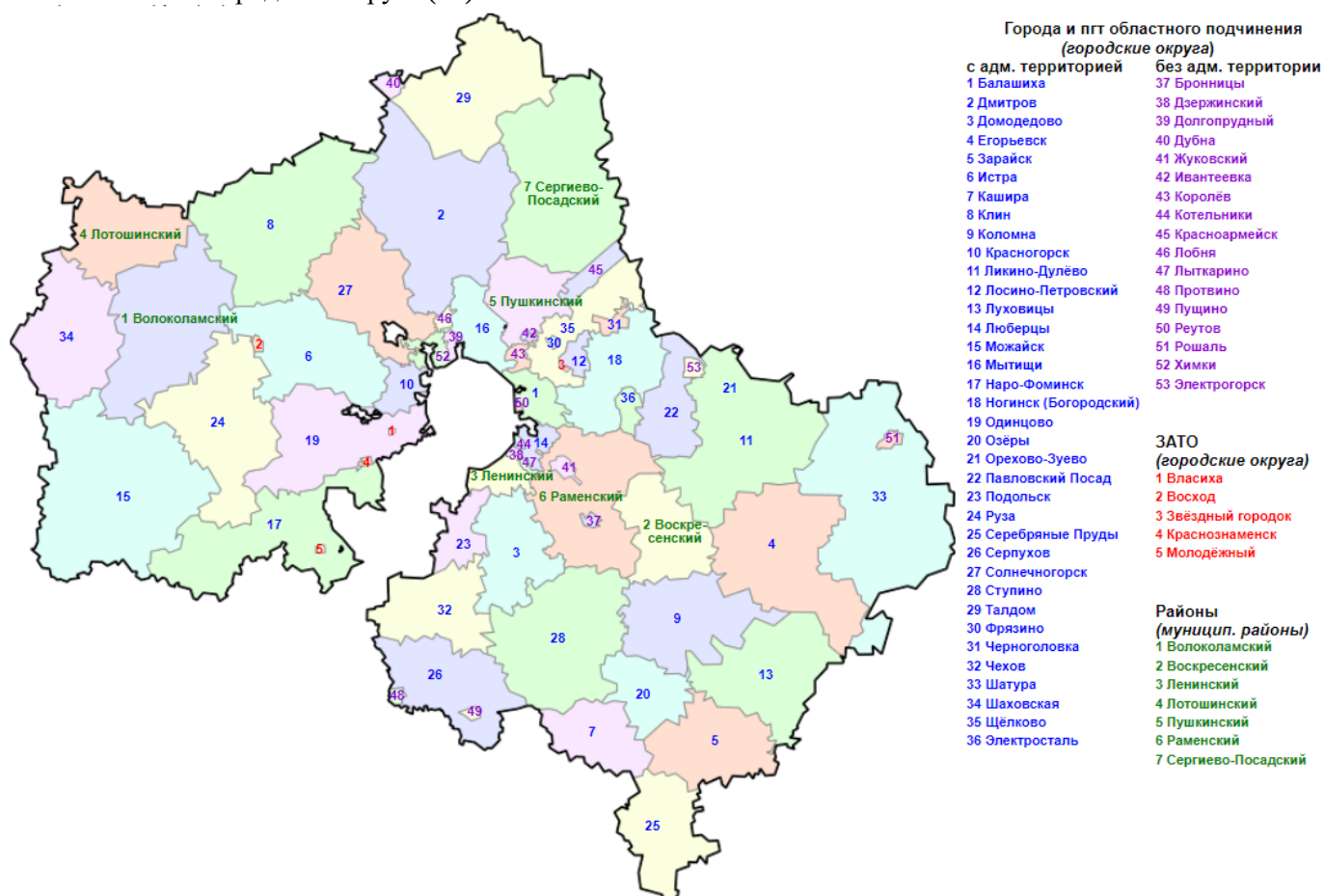
Северная часть области, включая всю Верхневолжскую низменность, орошается притоками Волги (Шошей, Ламой, Дубной, Сестрой, Яхромой), южная же — притоками Оки (Лопасней, Нарой, Протвой и др.), являющейся самой крупной после Волги рекой Московской области. К бассейну Оки принадлежат и притоки реки Москвы, протекающей в пределах Московской области на большей части своего протяжения. Восточные и северо-восточные районы области, включая значительную часть Мещёры, орошаются притоками Клязьмы, являющейся одним из главных притоков Оки и берущей в пределах Московской области своё начало.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 599 756 чел. (2019). Плотность населения — 171,44 чел./км² (2019).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с –8,5 ‰ в 2005 году до –1,8 ‰ в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций.

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- муниципальные районы (14)
- сельские поселения (78)
- городские поселения (61)
- городские округа (53)



РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ЗНАЧИМЫХ ФАКТОРОВ

7.1. Краткая характеристика города Москвы. Историческая справка.

Источник информации: <http://gorod-moskva.ru>

Москва (произношение (инф.)) - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект - 12 615 882 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бо льшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 октября 2017 г. насчитывалось 1303 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 284 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (32,3% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (12,1%), операциях с недвижимым имуществом (10,7%), транспортировке и хранении (9,7%), деятельности в области информации и связи (6,7%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 октября 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (42,0%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,3%), строительства (10,1%), обрабатывающих производств (5,5%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 89,9% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Москва, Россия	
Административных округов	12
Районов	125
Поселений	21

- **Административный округ** — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

- **Район** — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

- **Поселение** — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Административно-территориальное деление

Москва разделена на 12 административных округов:

1. Центральный
2. Северный
3. Северо-восточный
4. Восточный
5. Юго-восточный
6. Южный
7. Юго-западный
8. Западный
9. Северо-западный
10. Зеленоградский
11. Новомосковский
12. Троицкий



Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как *поселение* и *городской округ*. Округа находятся под управлением общей префектуры.

7.2. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Расплетина, 13.

Улица Расплёткина (в 1948—1967 — 4-я улица Октябрьского поля) — улица на северо-западе Москвы в районе Щукино Северо-Западного административного округа между улицами Берзарина и Маршала Рыбалко.

Северо-Западный округ - это один из наиболее привлекательных и экологически чистых округов столицы.

Границы округа: Восточная граница округа с Северным и Центральным округами проходит по Химкинскому водохранилищу и Московской окружной железной дороге.

Южная граница с Западным округом - по руслу Москвы-реки и территории Серебряного бора.

За Московской кольцевой автодорогой в округ входят обширные территории Митино и Куркино, включенные в состав Москвы в 1984 году.

Территория округа - 9 тыс. 328,1 га.

Численность населения - 942,2 тыс. человек (8,2 % населения Москвы).

Карта-схема местоположения СЗАО на территории г. Москвы



В состав округа входит восемь районов: Куркино, Митино, Покровское-Стрешнево, Северное Тушино, Строгино, Хорошево-Мневники, Южное Тушино и Щукино.



Северо-Запад Москвы по праву называют "легким столицы", ведь только этот район окружен акваториями Химкинского водохранилища, Москвы-реки и канала имени Москвы. Кроме этого 46,4% территории округа занимают объекты природного комплекса.

Северо-западный административный округ богат на величайшие памятники истории и культуры города и страны. Церкви Троицы в Хорошево (конец XVI века) и в Троице-Лыкове (конец XVII века) - храмы старинных боярских вотчин Годуновых и Нарышкиных - ценные памятники древнерусского зодчества. Великолепный особняк в Братцево, созданный выдающимся московским зодчим А.Н. Воронихиным, таинственная усадьба Покровское-Стрешнево, построенная в конце XVIII века.

Более 5-ти столетий насчитывает история села Куркино. В 1672 году здесь была создана сохранившаяся до наших дней каменная церковь Иконы Владимирской Божией Матери. В 1990 году восстановлен и освящен Патриархом Московским и Всея Руси Алексием II храм Спаса Преображения Господня в Тушино, который был возведен еще в 1889 году согласно проекту известного архитектора Грузинского.

В одном из самых привлекательных районов округа и города - Митино, располагается Церковь Рождества Христова, построенная не позже 1904 года. Храм долгое время был закрыт, но на сегодняшний день он действует и даже имеет воскресную школу. Район Строгино известен своей красивой аллеей генерала Корчагина.

Ни в одном другом округе Москвы не организуется столько различных праздников и массовых гуляний, сколько в СЗАО. Парк культуры и отдыха "Северное Тушино" на берегу Химкинского водохранилища собирает тысячи гостей и жителей города на все праздники в свои фруктовые сады и зоны отдыха и развлечений. Популярностью пользуются и такие места, как летнее поле Тушинского аэродрома, красивейший лесопарк в Покровском-Стрешневе и, конечно, великолепный и всем известный Серебряный Бор, представляющий собой остров, окруженный Москвой-рекой с мемориальной Лемешевской зоной отдыха.

Достопримечательностями Северо-Западного административного округа являются и большое количество учреждений культуры, открывающих двери жителям города.

Информация о районе Щукино

Щукино обладает немаловажным преимуществом перед остальными районами Северо-Западного административного округа - он занимает весьма удачное географическое положение. Западная граница района примыкает к берегу Москвы-реки, южная его часть граничит с живописным Серебряным бором, а северная – Волоколамское шоссе, соединяет Щукино с деловым центром столицы. Щукино - это центр научной мысли: здесь расположены крупнейшие российские НИИ: Курчатовский институт, НИИ эпидемиологии имени Гамалеи, институт генетики, медицинский биофизический центр, НИИ неорганических материалов, НИИ вирусологии и другие. После Великой отечественной войны и до начала массовой застройки 1960-х годов в районе уже шло жилое строительство и развитие научных учреждений.

Массовая застройка района Щукино завершилась в 1970-е годы; в начале 1980-х строились только отдельные типовые дома. Население района – соответствующее преобладающим здесь учреждениям, в основном научные работники и интеллигенция, что делает Щукино одним из социально благополучных районов Москвы.

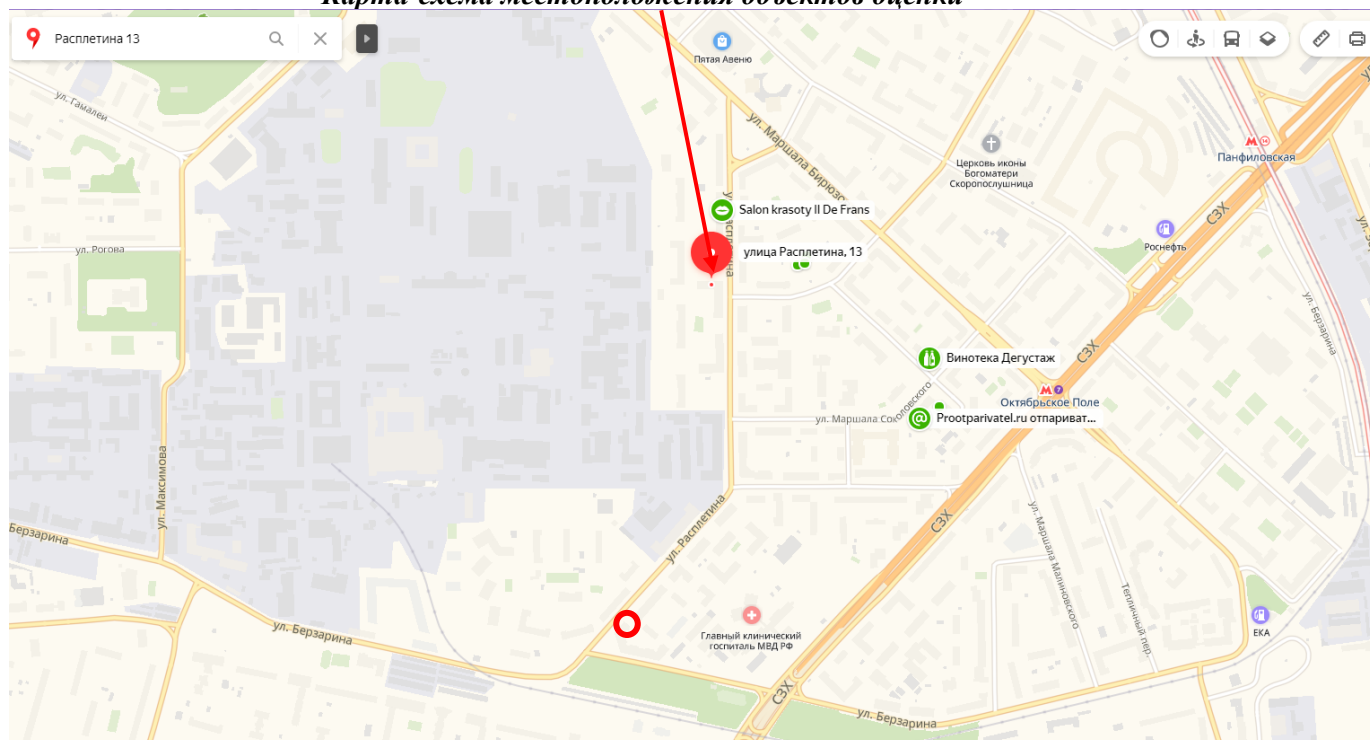
Жилищный фонд района весьма разнообразен: здесь попадаются как довоенные 3-этажные постройки, так и современные жилые комплексы бизнес-класса, самым известным из которых является ЖК "Алые Паруса". В его арсенале – полный спектр элитной инфраструктуры, от аквапарка, теннисного центра и яхт-клуба до вертолетной площадки на крыше одного из корпусов. На территории района располагаются две станции метро, что полностью снимает транспортный вопрос. Инфраструктура – также неплохо развита, от медицинских и образовательных объектов до торгово-развлекательных. В настоящее время район продолжает динамично изменяться, взамен сносимых, возводятся новые дома, строятся современные торговые центры.

Стало хорошей ежегодной традицией дарить району на День города фонтаны с благоустроенными сквериками - так в 2014 году ГКУ "Дирекция ЖКХиБ СЗАО" благоустроила сквер "Юность" с фонтаном.

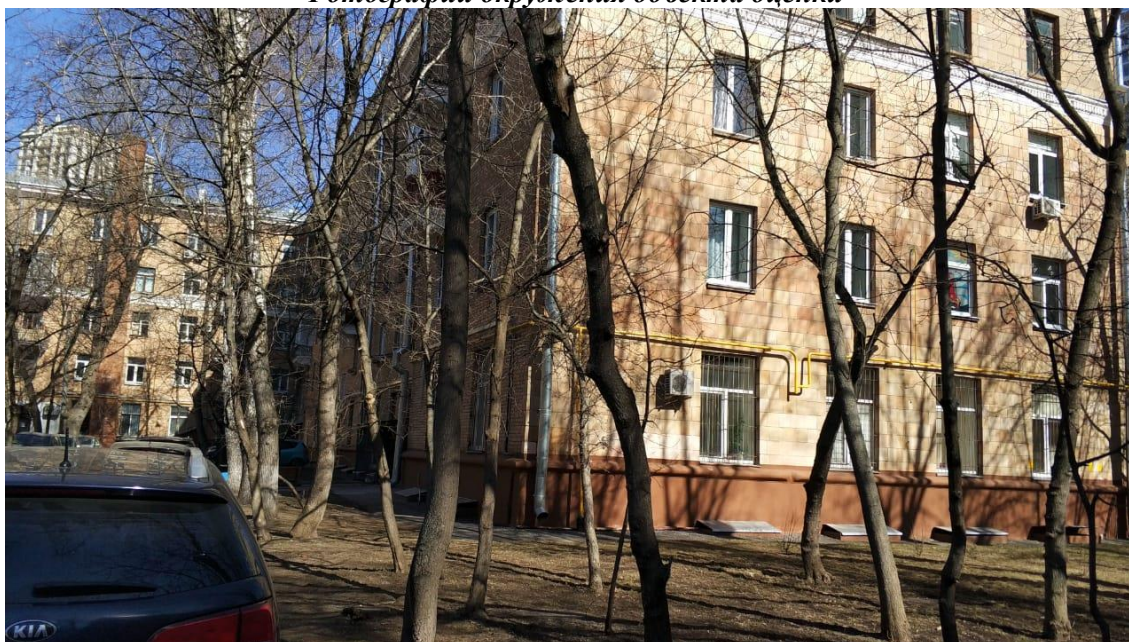
Ближайшая станция метро к объекту оценки - «Октябрьское поле» (1 км)

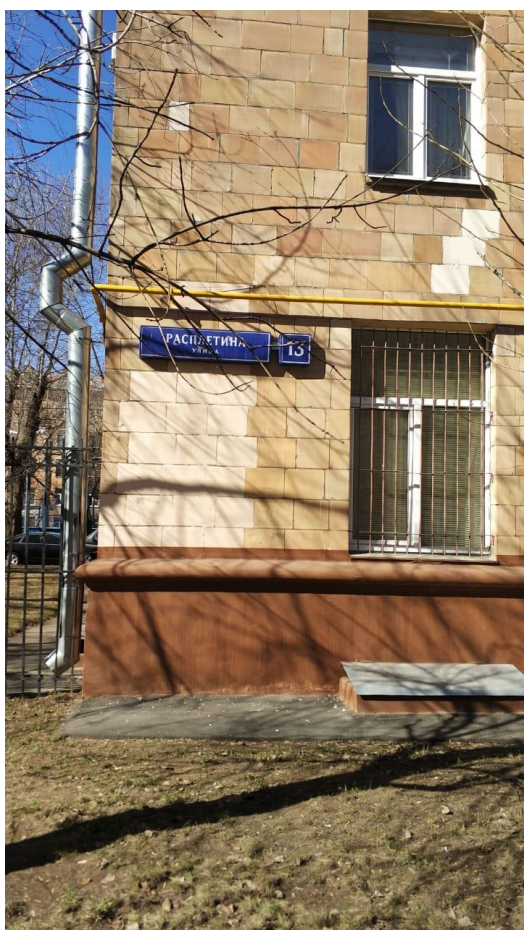
Расположение станции метро «Октябрьское поле»



Карта-схема местоположения объектов оценки

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Фотографии окружения объекта оценки



На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к следующему выводу:

- анализ местоположения не выявил отрицательные моменты, способные снизить потребительскую ценность оцениваемого объекта в течение ближайшего времени.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Анализ достаточности и достоверности 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.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения (ФСО № 3), следовательно, к настоящему Отчету прилагаются документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, которые влияют на итоговую величину рыночной стоимости.

Таблица

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

№ п/п	Наименование документа	Источник информации	Примечание
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АР № 681970;	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика
2	Выписка из технического паспорта на здание (строение);	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика
3	Решение Арбитражного суда города Москвы от 14 декабря по Делу № а40-115637/18-185-156Б;	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости от 25.03.2019 № 77-00-4001/5002/2019-7484;	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика

Проведенный анализ перечня документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта имеются все необходимые данные.

Объект оценки на дату оценки принадлежит на праве собственности юридическому лицу:

ООО «Фирма «Стрелец», ИНН 7715032204, КПП 773401001, ОГРН 1027739679880, дата присвоения ОГРН 03.12.2002г. Адрес: 123060, г. Москва, ул. Расплетина, 13.

Балансовая стоимость объекта

Информация о балансовой стоимости объекта оценки не представлена заказчиком.

Анализ достоверности информации

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

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (ФСО №3).

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных

документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

**Перечень использованных при проведении оценки данных
с указанием источников их получения**

Наименование документа	Источник информации
Карта региона	http://maps.google.ru/ http://wikimapia.org/
Используемые методики оценки и экономические показатели	http://www.ocenchik.ru/docs/ http://www.raexpert.ru/ http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=finr http://www.irn.ru/ http://www.nkso.ru/sstandart_nkso.html http://www.gks.ru/ http://www.arenada.irbp.ru/page/17/547/
Аналоги на продажу	https://onrealt.ru/ https://avaho.ru/ http://www.rosrealt.ru/ https://www.domofond.ru https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast https://www.cian.ru http://tvoyadres.ru/ и др

8.2. Описание объекта оценки

Описание проведено на основании представленных документов и натурального обследования объекта оценки.

Объект оценки:

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 403,2 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 2 – комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Расплетина, д. 13. Кадастровый номер: 77:08:0011001:5126.

Описание оцениваемого помещения

Характеристики объекта оценки	
Местоположение	
Республика, область	Московская область
Адрес	г. Москва, ул. Расплетина, 13
Физические характеристики объекта оценки	
Наименование	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 403,2 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 2 – комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Расплетина, д. 13
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По состоянию на дату оценки помещение не используется
Краткая характеристика	Встроенное нежилое помещение на первом этаже многоэтажного жилого дома
Год постройки	1955
Общая площадь, кв.м., в том числе:	403,2
площадь 1 этажа, кв.м.	286,1
площадь подвала, кв.м.	117,1
Материал стен	Кирпичные
Памятник архитектуры	Нет
Инженерные системы	Отопление – центральное, водопровод – центральный, канализация – центральная, горячая вода и отопление центральное от ТЭЦ, электроосвещение – скрытая электропроводка
Особенности	Не выявлено
Кадастровый номер	77:08:0011001:5126
Характеристика текущего состояния	помещение в текущем состоянии пригодно к использованию по функциональному назначению после значительного

	ремонта, не включающего восстановление элементов несущих конструкций: отдельные трещины в стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов. Требуется ремонт отделки.
Имущественные права на объект оценки	
Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	На оцениваемый объект на дату оценки зарегистрировано ограничение (обременение) права: № 77-77-08/027/2014-028 от 23.06.2014 (Залог в силу закона); № 77:08:0011001:5126-77/012/2018-1 от 01.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом).

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [v](#) [w](#) [p](#) [r](#)

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:08:0011001:5126
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.02.2014
Этаж:	0 (Подвал), 1
Площадь ОКС'а:	403,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	20826203,33
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г.Москва, ул.Расплетина, д.13
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Дата обновления информации:	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	77-77-08/001/2006-577
Инвентарный номер:	2421/21

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-08/027/2014-027 от 23.06.2014 (Собственность)	№ 77-77-08/027/2014-028 от 23.06.2014 (Залог в силу закона) № 77:08:0011001:5126-77/012/2018-1 от 01.06.2018 (Запрещение сделок с имуществом)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
[Сформировать запрос](#)

Сервисы

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров

Фотографии объекта оценки











РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1. Основные показатели социально-экономического развития России

	Январь 2019г.	В % к		Справочно январь 2018г. в % к	
		январю 2018г.	декабрю 2018г.	январю 2017г.	декабрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ²⁾		101,6 ³⁾	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,2	71,9	103,1	73,1
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,1	78,5	102,4	79,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	168,0	100,7	56,0	102,3	55,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	102,4	97,8	101,2	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	220,5	102,3	98,0	105,8	98,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	147,4	103,6	98,8	99,9	98,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2489,3	101,6	74,7	102,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,7	100,8	90,6	102,9	91,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	63,9 ⁵⁾	103,5 ⁶⁾	103,1 ⁷⁾	121,5 ⁶⁾	111,5 ⁷⁾
в том числе:					
экспорт товаров	41,4	110,2	102,2	120,3	112,2
импорт товаров	22,5	93,2	104,8	123,5	110,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	17595,0 ⁸⁾	104,3 ²⁾		104,8 ³⁾	
Индекс потребительских цен		105,0	101,0	102,2	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		109,5	96,7	105,1	100,2
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		98,7	50,0	99,0 ¹⁰⁾	50,7
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:					
номинальная, рублей	41120 ⁹⁾	105,2 ⁹⁾	74,0 ⁹⁾	113,4	76,5
реальная		100,2 ⁹⁾	73,3 ⁹⁾	111,0	76,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	93,6	99,1	91,3	101,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	94,2	105,8	86,7	100,3

1) Данные за 2018г. (первая оценка).

2) 2018г. в % к 2017 году.

3) 2017г. в % к 2016 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за декабрь 2018 года.

6) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Декабрь 2018г. и декабрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Данные за январь-декабрь 2018 года.

9) Оценка.

10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом ЕВ-2017 - 92,3%.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

9.2. Основные экономические и социальные показатели развития г. Москвы январь – февраль 2019г.

Источник: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/

млн. рублей

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2018 в % к январю-февралю 2017
	февраль 2019	январь-февраль 2019	февраль 2019	январь-февраль 2019	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			118.3 ¹⁾	108.7 ¹⁾	117.8 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	6072.8	12084.0	143.8	153.4	149.2
обрабатывающие производства	522349.2	1057918.2	115.9	115.2	114.4
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	73101.6	154912.4	95.0	101.4	104.2
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	51278.4	106539.4	97.8	101.5	106.1
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	19775.3	44251.0	86.2	99.0	99.5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9100.7	18267.3	114.3	111.6	101.6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	160184.8	317430.2	111.2	105.4	138.7
обрабатывающие производства	367054.5	757479.1	102.4	98.4	115.5
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	70975.6	150693.5	93.9	100.3	104.5
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	40832.3	83059.1	99.4	100.2	107.2
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	28149.6	63836.8	85.2	99.1	100.9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9476.3	19283.3	108.6	108.5	100.6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	45096.9	98444.0	93.7 ¹⁾	97.4 ¹⁾	91.2 ¹⁾
Инвестиции в основной капитал за январь-декабрь 2018 г., млн.рублей	х	2429320.4	х	115.3 ¹⁾	114.8 ^{#1)}
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	397.8	965.8	в 10.5 р. ¹⁾	в 13.9 р. ¹⁾	34.1 ¹⁾
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	179827.5	372482.3	115.0 ¹⁾	112.7 ¹⁾	110.3 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	53540.1	112097.7	90.6 ¹⁾	95.0 ¹⁾	105.7 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	371664.4	763707.7	101.3 ¹⁾	101.5 ¹⁾	102.2 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	13861.8	30344.2	109.7 ¹⁾	109.8 ¹⁾	110.3 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	136369.5	274808.5	107.5 ¹⁾	103.2 ¹⁾	105.0 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	х	101.6 ⁴⁾	105.3	105.1	103.3
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁵⁾	30.0	29.2	101.5	98.6	84.5 ⁶⁾
Начисленная средняя					

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-февраль 2018 в % к январю-февралю 2017
	февраль 2019	январь-февраль 2019	февраль 2019	январь-февраль 2019	
заработная плата одного работника ⁷⁾					
номинальная, рублей	79680.4	х	106.4	х	115.0 ^{##)}
реальная	х	х	101.4	х	111.2 ^{##)}
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		8.9 ⁸⁾		...	-

¹⁾ В сопоставимой оценке.

²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

⁴⁾ Февраль 2019 г. к декабрю 2018 г.

⁵⁾ На конец периода.

⁶⁾ Февраль 2018 г. к февралю 2017 г.

⁷⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за январь 2019 г.

⁸⁾ Утвержденная уточненная предварительная оценка за 2017 г.

⁹⁾ Январь-декабрь 2017 г. к январю-декабрю 2016 г.

^{##)} Январь 2018 г. к январю 2017 г.

9.3. Источники информации для анализа рынка

Анализ рынка коммерческой недвижимости в настоящем Разделе приведен с использованием информации представленной в открытых источниках информации.

Мониторинг рынка недвижимости проведен по данным:

- Еженедельные периодические издания СМИ;
- Базы данных агентств недвижимости
- Интернет-сайты агентств недвижимости.

9.4. Анализ рынка

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Объекты оценки принадлежат рынку нежилой недвижимости.

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Кроме того, большую группу составляют объекты, функциональное назначение которых продавцами не указывается (или указывается максимально широкий спектр вариантов использования). Такие нежилые помещения выставлены как свободные нежилые помещения.

Проанализировав данные об объекте оценки (технические характеристики и функциональное назначение) можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, в том числе сегменту помещений офисно-торгового назначения/свободного назначения.

Факторы, оказывающие влияние на стоимость недвижимости

Мировая практика оценивания выделила ряд факторов, которые наиболее существенно влияют на оценку стоимости недвижимости:

- 1 Физические:

- характеристики местоположения (по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, зеленым массивам и т.д.);
- характеристики собственного участка (размеры, форма, площадь, благоустройства, вид использования по зонированию, сервитуты);
- характеристика зданий и сооружений (тип, год, качество постройки, стиль, планировка, конструкции и т.д.).

2. Экономические:

- общее состояние мировой экономики;
- экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне, финансовое состояние предприятия;
- факторы спроса (уровень занятости, величина заработной платы, и доходов, платежеспособность, наличие источников финансирования, процентная ставка по кредитам);
- факторы предложения (затраты на строительно-монтажные работы, затраты на обеспечение финансирования, налоги).

3. Социальные:

- потребности в общении с окружающими;
- отношение к соседним объектам и их владельцам;
- чувство собственности;
- тенденции изменения численности населения;
- размера семьи, омоложение или старение;
- тенденции изменения образовательного уровня;
- уровня преступности;
- стиль жизни, уровень жизни.

4. Политические:

- налоговая, финансовая политика;
- предоставление различного рода льгот;
- контроль землепользования;
- зонирование;
- строительные нормы и правила;
- дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы и

т.д.

5. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи недвижимости:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом;
- объективные недостатки объекта;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортная сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность района;
- характер сделки;
- «юридическая» чистота объекта.

Местоположения объекта недвижимости является информацией первостепенной важности. В числе характеристик местоположения можно выделить следующие:

1. Комплекс параметров для глобальной идентификации местоположения объекта, включающий для различных типов объектов недвижимости выборки из привязанных к нему данных следующего содержания:

- страна, регион (область, республика), город, селение, район, улица, почтовый или юридический адрес;
- специальные природно-климатические, биолого-почвенные, геологические и другие пространственные зоны.

2. Параметры ближнего окружения объекта недвижимости, включающие следующую информацию:

- удаленность от привлекательных объектов данной местности, таких, как центр города, вокзал, набережная парк;
- наличие непосредственного или сильно влияющего близлежащего соседства - примыкающих землевладений и объектов, повышающих или понижающих привлекательность данного (милиция, общежитие музыкального училища, игорный дом, свалка и т.д.);

– эстетическое окружение, например, принадлежность или иная визуальная связь данного объекта недвижимости с выдающимся архитектурным или природно-ландшафтным ансамблем.

3. Пространственная доступность средств внешнего инфраструктурного обеспечения - близость или прямое подключение к объектам производственной и социальной инфраструктуры, которая необходима для современного жизнеобеспечения и качественного функционирования данного объекта, в том числе:

- близость и прямой доступ к различным транспортным магистралям (автомобильным, речным, железнодорожным) местного и межрегионального значения;
- близость или удаленность жилой и промышленной зон;
- близость торговых центров, детских садов и школ, больниц и поликлиник, театров и других культурных центров.

Физические характеристики объекта недвижимости - это его описание непосредственно как материальной вещи, как визуально наблюдаемого предмета. Для описания используют следующие факторы:

- геометрические данные: всевозможные размеры (протяженность фасада здания, высота сооружения, высота потолков, ширина коридоров др.);
- архитектурно-планировочные решения;
- состав использованных строительных и отделочных материалов для зданий и сооружений.

При этом информация о физических характеристиках недвижимости может включать следующие два вида данных:

- абсолютные значения - объемы, площади, количество этажей и т.д.
- оценка с учетом динамики процессов в объекте недвижимости - изменение состояния материалов, степень физического износа.

Функциональные характеристики недвижимости включают:

- функциональное назначение объекта (торговое, офисное, производственное, складское);
- уровень функциональной обеспеченности (уровень обеспеченности недвижимости информационными технологиями, средствами связи и др.).

Ведущее место во множестве факторов стоимости принадлежит экономической информации.

Экономические характеристики охватывают:

- стоимостные показатели - удельные показатели затрат на возведение объекта, финансовые показатели доходности и др.
- рыночная информация - характеристика цен на данном секторе рынка недвижимости, анализ их статистики, наличие циклов и тенденций, соотношение спроса и предложения.
- общеэкономическая информация - аналитическая оценка состояния, предыстории и ожидаемой динамики важнейших показателей экономического развития страны, региона (валовой доход, уровень безработицы, валютные и др.).

Очевидно, что решение задачи нахождения действительной рыночной стоимости объектов недвижимости зависит от многих факторов стоимости. Дополнительная сложность состоит в том, что их воздействие на объект недвижимости может быть одновременным или последовательным, постоянным либо эпизодическим. Одной из основных, на наш взгляд, проблем, стоящих перед исследователями является противоречие, заключающееся в стремлении учесть как можно больше факторов и в то же время сохранить относительно небольшое их число с целью обеспечения простоты методов счета итоговой величины оценки.

Инвестиции на рынке коммерческой недвижимости

В 2019 году объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость приблизится к 3 млрд евро. К таким выводам пришел генеральный директор Cushman & Wakefield Сергей Рябокобылко в рамках прошедшей недавно конференции РБК.

По словам эксперта, несмотря на то, что по итогам 2018 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составит всего около 1 млрд евро, можно считать, что отток иностранных инвесторов из российской недвижимости практически завершен. Так, по данным Cushman & Wakefield, в 2017 году чистый отток иностранных инвестиций из российской коммерческой недвижимости составил около 500 млн евро. В текущем же году он оказался значительно ниже – всего 5 млн евро. «Это означает что рынок спроса и предложения в коммерческой недвижимости сегодня сбалансирован», – отметил глава Cushman & Wakefield.

«Локомотивом» инвестиционного рынка страны, по мнению Рябокобылко, за прошедшее время стали российские инвесторы, в частности и те, которые ранее не вкладывались в коммерческие активы. Вторым источником капитала на рынке эксперт считает инвестиции из стран СНГ.

Сергей Рябокобылко отметил, что особый интерес у инвесторов на данный момент вызывают новые форматы недвижимости. Это касается как формата «гибких» офисов, так и фуд-холлов в торговле. Однако, по мнению эксперта, подобные объекты пока еще не заняли существенной доли в общей структуре инвестиций, что характерно не только для России, но и для более развитых рынков Запада.

В 2019 году, по прогнозам эксперта, наибольшим спросом у инвесторов будут пользоваться открытые более 2 лет назад торговые центры с низкой вакансией, высоким трафиком и лояльной аудиторией, а также заполненные арендаторами офисные объекты.

«Российский рынок представляет собой не просто понятный объект инвестиций, а достаточно современный и развитый механизм управления капиталом. В некоторой степени, для наших ближайших соседей, Россия играет роль, аналогичную той, которую играет Западная Европа для российских инвесторов. При этом, доходность российского рынка гораздо выше, нежели у наших западных соседей. В настоящий момент, доходность коммерческой недвижимости в России составляет около 10%, в то время как Западная Европа редко предлагает доходность выше 4%» – заключил глава Cushman & Wakefield.

Источник: <https://zдание.info/2390/2392/news/12891>

Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Январь 2019г.

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2019?currency=ruble>

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	658	153 006	873	1,33	175 361
К декабрю 2018	▼-58%	▼-54%	▼-54%	▲+11%	0%
К январю 2018	▼-48%	▼-41%	▼-44%	▲+8%	▲+5%





Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких-либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен был связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.



Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади — на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц не изменилась и составила 183 951 руб./кв.м.



Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

В качестве обоснования диапазонов значений ценообразующих факторов использовались данные СМИ.

1. Фактор на условия торга

Следует отметить, что 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 не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене,

которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Величина данной поправки приведена в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л.А.

2. Фактор на масштаб (площадь) сделки (участка)

Учитывает различие в размерах помещений оцениваемого объекта и объектов-аналогов и определяется исходя из допущения о том, что удельная стоимость 1 кв. м общей площади помещений меньших размеров, как правило (что следует из анализа рынка недвижимости г. Москвы и других регионов РФ), выше, чем удельная стоимость 1 кв. м общей площади аналогичных помещений, отличающихся существенно большими размерами.

Величина данной поправки приведена в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2018.

3. Фактор местоположения

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

Величина данной поправки может достигать +/- 50% и более.

Основные выводы:

1. На основании проведенного анализа общей политической, экономической и социальной обстановки в РФ и города Москвы не выявлены тенденции способные снизить потребительскую ценность оцениваемого объекта в течение ближайшего времени.

2. Для рынка коммерческой недвижимости характерен большой разброс цен предложений, что объясняется, по мнению специалистов, стихийностью рынка, а также отсутствием у собственников четкого понимания относительно реальной стоимости недвижимости.

3. По состоянию на дату оценки по сравнению с аналогичным периодом структура предложения, спроса практически не изменилась - колебания в соотношении разных классов недвижимости составили менее 5%.

4. При проведении анализа рынка, оценщик исходил из принципа достаточности.

РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа НЭИ состоит из пяти этапов:

Этап 1. Первоначально составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень функций, которые в «принципе» могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении. Отметим, что при этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения характеристик объекта:

- участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» соседнего участка к данному участку;
- строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру) реконструировано (но не снесено!), на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Этап 2. На этом этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, разделение или объединение участков;
- требованиями, предусмотренными строительными нормами и правилами (СНиП), в частности по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а так же по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но так же и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. На этом этапе изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- не тот рельеф и имеются скальные образования;
- неудобная форма или малый размер участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте и имеются затопляемые зоны;
- недостаточно несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- нет возможности подсоединиться к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- планируемой постройке мешают особенности рельефа или застройки ближайшего окружения, ограничивающие, например, визуальную или физическую доступность с любой стороны дорожного движения.

Из этого перечня исключаются также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства: нет возможности обеспечить поставку материалов, техники, рабочей силы, а так же обеспечить необходимые условия техники безопасности и завершения проекта в заданный срок при приемлемом соответствии стоимости и качества работ.

Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляют функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Очевидно, что требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности (этап 5).

После выполнения первых трех этапов оценщиком были отобраны 4 варианта использования земельного участка и составлена Таблица.

Отбор потенциальных вариантов дальнейшего использования объекта оценки

Варианты функционального назначения				
Варианты конструктивных решений	Торговое	Производственно-складское	Офисное	Сфера услуг
Сохранение текущих конструктивных решений	+	-	+	+
Ремонт	+	-	+	+
Реконструкция	+	-	+	+
Снос и новое строительство	+	-	-	+

Этап 4. Юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности, т.е. если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода не

ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов (например, с нормой дохода на капитал, вложенный в высоколиквидные акции или положенный на депозит в надежном банке). Предусматривается так же, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

Отметим что при анализе спроса необходимо выделение целевого рынка под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами – конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе необходимо так же обеспечить условия финансовой осуществимости функции: не каждый доходный проект в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

На данном этапе выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

По результатам анализа была составлена следующая таблица.

Результат анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость
1	Торговое	+	+	+
2	Производственно-складское	-	-	-
3	Офисное	+	+	+
4	Сфера услуг	+	+	+

В результате первых четырех этапов анализа НЭИ установлено, что наилучшим использованием объекта оценки может быть использование его для размещения офисных и торговых площадей.

Этап 5. Наконец, на последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признаётся отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

При анализе использования участка с существующими улучшениями учитываются особенности строения и не занятой улучшениями части участка земли. Исходный перечень функций для участка с улучшениями полностью идентичен перечню, подготовленному для участка земли как свободного, но условия для исключения функций из этого перечня становятся более жесткими. Отметим, что при анализе НЭИ для участка с улучшениями из исходного перечня функций исключаются функции, которые не соответствуют ресурсному потенциалу объекта, в частности его емкости и эффективности. При этом емкость характеризуется числом полезных функций, потенциально реализуемых на объекте: чем их больше, тем полнее используется ресурс объекта. Эффективность объекта определяется комбинацией факторов, при которой обеспечиваются максимальная продуктивность и экономическая эффективность объекта: престижность местоположения, живописность ландшафта, окружение объекта приведет к большему эффекту в совокупности, нежели с другой.

Соответствующим принципу НЭИ считается тот вариант i , для которого стоимость земли максимальна: $V_{li} = V_{oi} - V_{bi} = \max\{(V_{o1} - V_{b1}); (V_{o2} - V_{b2}); (V_{o3} - V_{b3})\}$

Вывод: на основании АНЭИ оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его по текущему назначению, т.е. для размещения офисных и торговых площадей.

РАЗДЕЛ 11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

11.1. Основные понятия и терминология

Определение рыночной стоимости

В соответствии со ст. 7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки... не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит *рыночная стоимость* данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки (ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

В соответствии со ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «...под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В соответствии с положениями раздела III Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)²" при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

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

² Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

11.1.1. Используемые термины и определения, утвержденные Стандартами оценки

Общие понятия оценки в соответствии с ФСО № 1,2:

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения. (ГК РФ ст. 130).

Право собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Риск ликвидности - риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене.

Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену.

11.2. Этапы проведения оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Основная задача данного этапа в процессе оценки – определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объектов оценки и соответствующих объектам имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Данный этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

На данном этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность

оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Данный этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

д) составление отчета об оценке.

11.3. Общая характеристика подходов и методов оценки

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке (в отношении земельных участков - это может быть информация о выставленных на продажу участках) и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость.

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

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

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

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

Основные методы, используемые в рамках подхода в зависимости от используемой информации:

- Метод сравнительного анализа продаж
- Метод соотношения цены и дохода.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных

корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход

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

Основные методы, используемые в рамках подхода:

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Основные этапы процедуры оценки при доходном подходе

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость:

- Метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.
- Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.
- Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за

которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства объекта, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

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

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Оценка стоимости земельного участка как незастроенного (в рамках данного подхода расчет стоимости земельного участка произведен согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества РФ от 7 марта 2002 года №568-р).

- Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.

- Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

- Оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.

- Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учётом предпринимательской прибыли и общего износа.

- Оценка рыночной стоимости.

Новая стоимость здания или сооружения может быть оценена двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства здания или улучшения эквивалентной полезности, с использованием аналогичных материалов, дизайна и текущих цен.

Полная восстановительная стоимость - это расчетные затраты на воссоздание в современных условиях точной копии объекта с использованием аналогичных материалов и сохранением всех эксплуатационных параметров, а также с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

11.4. Выбор подходов к оценке

Согласно Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297:

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с п. 24 ФСО 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщиком был осуществлен сбор и обработка информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их стоимости. Был определен и проанализирован рынок, к которому относятся объекты оценки, текущая конъюнктура и тенденции его развития, а так же другая информация.

В результате проведенной аналитической работы и полученной информации по объекту оценки был сделан расчет рыночной стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов.

- Сравнительный. Использован Метод сравнительного анализа продаж, поскольку рынок продаж нежилой недвижимости достаточно развит и в распоряжении оценщика имеется достаточно достоверной информации о продаже объектов сравнения.
- Доходный. Оценщик применил метод прямой капитализации позволяющий учесть ситуацию, складывающуюся на рынке аренды коммерческой недвижимости, перспективы развития данного сегмента, доступность информации об арендных ставках и объектах, сдаваемых в аренду.

Отказ от использования затратного подхода

Оценка объекта оценки в рамках затратного подхода не производилась. Затратный подход не использовался по причине того, что объект оценки является встроенными помещениями, а данный подход применим только для отдельно стоящих зданий с территориально выделенными земельными участками. Для других объектов он дает большую погрешность и не отражает реальной рыночной стоимости.

В связи с вышесказанным оценщик счел обоснованным отказаться от использования затратного подхода при оценке недвижимости.

РАЗДЕЛ 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

12.1. Выбор метода оценки

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносимую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка **потенциального валового дохода** для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется **действительный валовой доход**.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина **чистого операционного дохода**.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

- Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

- Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Для целей данной оценки был выбран метод прямой капитализации.

В общем виде, в рамках доходного подхода, стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$V=I/R, \text{ где}$$

V – стоимость;

I- чистый операционный доход;

R – коэффициент (ставка) капитализации.

12.2. Определение потенциального валового дохода

Начальной характеристикой доходности объекта является потенциальный валовой доход. Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании всего потенциала всех элементов объекта.

Все доходы, которые можно получить в результате сдачи в аренду оцениваемого объекта, прогнозируя на основе показателя арендной платы для недвижимости аналогичного профиля.

Ставки аренды очень сильно зависят от местоположения и технического состояния помещений.

Арендопригодная площадь объекта оценки определена по данным технического паспорта с учетом анализа наиболее эффективного использования. На основании проведенного анализа экспликации внутренних обмеров и подсчетов площадей оцениваемого объекта был сделан вывод, что арендопригодная площадь объекта равна:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.
1.1.	Количество единиц, потенциально сдаваемых в аренду (1 этаж)	286,1
1.2.	Количество единиц, потенциально сдаваемых в аренду (подвал)	117,1

Для того чтобы определить наиболее вероятную рыночную арендную ставку для оцениваемого объекта и проистекающий из нее валовой доход, было произведено исследование рынка аренды по аналогичным объектам недвижимости в районе расположения объекта оценки. Анализ был проведен по данным СМИ, сети Интернет, а также данных, имеющихся в агентствах недвижимости города.

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы за 1 кв.м. арендной площади приведен в Таблицах ниже.

Таблица

Информация о сходных объектах в рамках доходного подхода

	Сходный объект № 1	Сходный объект № 2	Сходный объект № 3
Адрес объекта	Москва, улица Маршала Бирюзова, 7	г. Москва, Маршала Бирюзова улица, 10к1	СЗАО, район Щукино, ул. Маршала Василевского, д5, корп.1
Характеристика объекта	Нежилое помещение, первая линия, первый этаж, 4 дом от метро, большой пешеходный и автомобильный трафик, отличные рекламные возможности, под любой вид деятельности.	Предлагается в аренду ПСН 160М2. Площадь - 160 кв.м. Сдается на длительный срок. Свой отдельный вход в помещение с улицы.	ПРЕДЛАГАЕМ В АРЕНДУ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 482 м2; Аренда от собственника (прямой договор, без комиссии);
Ставка арендной платы, руб./кв.м./месяц	2462	2500	2077
Дата предложения:	март - апрель 2019 года	март - апрель 2019 года	март - апрель 2019 года
Включает ли ставка аренды НДС (да/нет):	да	да	да
Источник информации (см Приложение 1):	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_u_metro_oktyabrskoe_pole_973561843	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._arenda_160m2_moskva_s_zao_r-n_schuk_1724824783	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu -moskva-1136791434

Таблица

Таблица для определения арендной ставки (для помещений на 1 этаже)

Ценообразующие факторы для сегмента рынка, к которому относится объект оценки	Значения ценообразующих факторов (количественная, качественная) сходных объектов						Значение ценообразующего фактора объекта оценки
Назначение	ПСН	0	ПСН	0	торг	0	торг
Этаж	1 этаж	0	1 этаж	0	1 этаж	0	1 этаж
Состояние здания							
внешнее	хорошее	0	хорошее	0	хорошее	0	хорошее
общие площади (отделка)	хорошее	-418	хорошее	-425	хорошее	-353	требуется ремонт
Системы здания							
благоустройство	есть	0	есть	0	есть	0	есть
ночная охрана	есть	0	есть	0	есть	0	есть
Поправка на торг	-7,5%	-185	-7,5%	-187	-7,5%	-156	
Всего уточнения арендной платы		-603		-612		-509	
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м./месяц		1858		1887		1568	

Таблица для определения арендной ставки (для помещений в подвале)

Ценообразующие факторы для сегмента рынка, к которому относится объект оценки	Значения ценообразующих факторов (количественная, качественная) сходных объектов						Значение ценообразующего фактора объекта оценки
Назначение	ПСН	0	ПСН	0	торг	0	торг

Этаж	1 этаж	-714	1 этаж	-725	1 этаж	-602	подвал
Состояние здания							
внешнее	хорошее	0	хорошее	0	хорошее	0	хорошее
общие площади (отделка)	хорошее	-418	хорошее	-425	хорошее	-353	требуется ремонт
Системы здания							
благоустройство	есть	0	есть	0	есть	0	есть
ночная охрана	есть	0	есть	0	есть	0	есть
Поправка на торг	-7,50%	-185	-7,50%	-187	-7,50%	-156	
Всего уточнения арендной платы		-1317		-1337		-1111	
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м./месяц		1145		1162		966	

Корректировки

При оценке были внесены следующие корректировки, отражающие различия между аналогами и объектом оценки.

На торг.

Следует отметить, что 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 не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Величина скидки на торг принята в размере -7,5% на основании данных «Сборнике рыночных корректировок. СРК-2018» НЦПО, под редакцией ктн Е.Е. Яскевича, Москва, 2018г.

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

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

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

Корректировка на этаж расположения

Поправка по данному критерию была рассчитана на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год. Корректировка применялась в размере – 29% для объектов оценки, расположенных в подвале.

Таблица 113

г. Москва (цены/арендные ставки)				
Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки				
1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Дата продажи.

Поправка на дату продажи должна отражать фактическое изменение покупательной способности денежных средств на рынке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости показал, что с даты экспозиции объектов сравнения до даты оценки не произошло каких либо значительных изменений цен на коммерческую недвижимость. Корректировка не вносится.

Корректировка на площадь.

Корректировка на площадь зависит от величины сдаваемой площади, Анализ рынка показал, что арендаторы могут сдавать все площади блоками. В связи с вышесказанным поправка на площадь не применялась.

Корректировка на состояние.

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Поправка по данному критерию была рассчитана на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год. Корректировка применялась в размере – 17%.

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Другие корректировки не вносились, так как по сравниваемым параметрам объекты – аналоги не отличаются от объекта оценки, либо отличаются незначительно.

Таблица

Результаты анализа рынка аренды объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом (для площадей на 1 этаже)				
№ сходного объекта	Скорректированное значение ставки аренды	Степень сопоставимости сходных объектов и объекта оценки (ранг)	Расчетное промежуточное значение	Значение*
01	02	03	04= (02) x (03)	05
1	1858	2	3717	1771
2	1887	2	3775	
3	1568	2	3136	
Сумма	5314	6	10628	
Ставка аренды по объекту оценки, руб/кв.м./месяц				

Результаты анализа рынка аренды объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом (для площадей в подвале)				
№ сходного объекта	Скорректированное значение ставки аренды	Степень сопоставимости сходных объектов и объекта оценки (ранг)	Расчетное промежуточное значение	Значение
01	02	03	04= (02) x (03)	05
1	1145	2	2289	1091
2	1162	2	2325	
3	966	2	1932	
Сумма	3273	6	6546	
Ставка аренды по объекту оценки, руб./кв.м./месяц				

*Значение ставки аренды определяется как средневзвешенная величина

Проведенный анализ показал, что арендная ставка на оцениваемые площади может находиться в пределах:

№ п/п	Элементы расчета	Единица измерения	Ставка аренды, руб./кв.м.
1.	Рыночный уровень ставки арендной платы (1 этаж)	руб./кв.м.	1771
2.	Рыночный уровень ставки арендной платы (подвал)	руб./кв.м.	1091

Предполагаем, что площади будут сданы в аренду, арендная плата возместит связанные с владением здания денежные оттоки (налоги, издержки и пр.), и обеспечит приток денежных доходов.

Потенциальный валовой доход (ПВД) определен перемножением рассчитанной среднерыночной годовой арендной ставки за 1 кв.м. на арендную площадь.

12.3. Определение действительного валового дохода

Доход, как правило, не может быть получен в полном объеме из-за потерь:

- связанных с недозагрузкой вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену (поиск) арендаторов;
- связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей платежеспособности.

Как показал анализ рынка коммерческой недвижимости, смена арендаторов зависит от местоположения, транспортной доступности и текущего состояния объекта. Действующая практика свидетельствует о том, что случаи неуплаты или задержки арендных платежей имеют место, однако и бывают достаточно ликвидные и востребованные объекты, простои которых практически равны 0.

Величина недозагрузки и неплатежей определена на основании данных на основании данных, представленных в статье Живаева Максима Витальевича, члена правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 3 квартал 2018»

Величина недозагрузки площадей

Наименование объекта	Недогрузка площадей, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	5	19	12
Офисные помещения	6	20	13
Производственно-складские помещения	6	22	14

Величина неплатежей при аренде

Наименование объекта	Величина неплатежей, % от ПВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	1	13	7
Офисные помещения	1	13	7
Производственно-складские помещения	2	14	8

Сумма потерь определяется выражением: 12%+7% = 19%

Операционные расходы.

Операционные расходы - это совокупность затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов, можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания. Операционные расходы - это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности объекта.

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы подразделяются на переменные (или эксплуатационные, зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. Рассчитанная выше ставка аренды не включает в себя эксплуатационные расходы. В контексте данного заключения под операционными расходами понимается сумма условно-постоянных расходов. К условно-постоянным расходам относятся расходы, связанные с владением имуществом:

- Налоги;
- Земельные платежи;
- Страховые отчисления;
- Взносы в фонд возмещения на отложенный ремонт.

В определенную арендную ставку включены операционные расходы, поэтому необходимо выделить их из действительного валового дохода, для получения чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника.

Величина операционных расходов определена на основании данных, представленных в статье Живаева Максима Витальевича, члена правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 3 квартал 2018»

Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ПВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	5	17	11
Офисные помещения	5	17	11
Производственно-складские помещения	5	20	13

12.4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой чистый годовой доход на весь капитал, инвестированный в объект недвижимости, и рассчитывается как разница ДВД и операционных расходов.

Расчет ставки капитализации для недвижимости

Коэффициент капитализации, используемый применительно к недвижимости, включает в себя доход на капитал и возврат вложенного капитала. Применяется для приведения потока доходов к единой сумме стоимости.

Теоретически, норма дохода на капитал должна прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- Компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- Компенсация за риск, связанный с особенностями земельного участка;
- Компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости;
- Премия за управление;

Расчет ставки капитализации приведен в Таблице.

Коэффициент капитализации методом кумулятивного построения

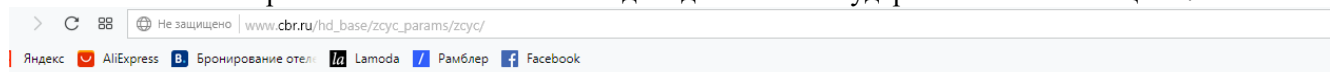
№ п/п	Элементы анализа	Величина	Обоснование
1	Безрисковая ставка отдачи на капитал, %	8,59%	http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?dateto
2	Премия за риск, %, в том числе за:	7,10%	
2.1.	риск, обуславливаемый особенностями объекта оценки	0,30%	Размер отчислений в страховых компаниях (ОАО "Росно-Иркутск")
2.2.	риск низкой ликвидности объекта оценки	4,30%	Срок реализации объекта оценки – 6 месяца (анализ рынка недвижимости)
2.3.	риск инвестиционного	2,50%	Необходимость в компетентных менеджерах высокого

	менеджмента		уровня с учетом потерь от недоиспользования объекта и недополучения платежей
3	Ставка отдачи на капитал, %	15,69%	
4	Ставка возврата капитала, %	1,64%	Метод Ринга
ИТОГО коэффициент капитализации= ставка капитализации/100		17,32%	

1) Безрисковая ставка

Это безопасная (безрисковая) процентная ставка, которую можно получить по вкладам в течение установленного периода времени. Инвестор с высокой степенью уверенности знает, что в конце инвестиционного периода инвестированный капитал плюс любые невыплаченные проценты полностью возвратятся к вкладчику. Другими словами, это минимальная компенсация за инвестированный капитал. В качестве безрисковой ставки в практике западной оценки применяется доходность по государственным долгосрочным облигациям.

В качестве безрисковой ставки была взята доходность по государственным облигациям.



Базы данных

Значения кривой
бескупонной доходности
государственных облигаций
(% годовых)

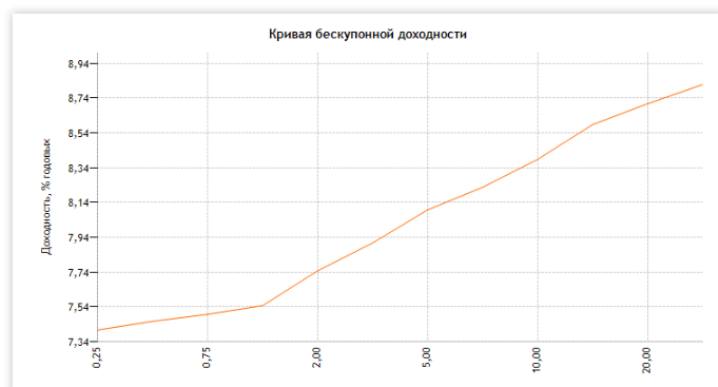
**Кривая бескупонной
доходности
государственных
облигаций**

Базы данных > Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

на 01.04.2019

Получить данные



на 01.04.2019

Срок до погашения, лет	0.25	0.50	0.75	1.00	2.00	3.00	5.00	7.00	10.00	15.00	20.00	30.00
Доходность, % годовых	7.41	7.46	7.50	7.55	7.75	7.91	8.10	8.23	8.39	8.59	8.71	8.82

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа»

2) Компенсация за риск, связанный с особенностями объекта недвижимости.

Определяется в соответствии с особенностями оцениваемого вида недвижимости, а так же большое влияние оказывает местоположение объекта недвижимости, окружающая инфраструктура и пр.

Риски вложения в объект недвижимости определяются возможными рисками и факторами, влияющими на уровень риска. Для расчета риска инвестирования в оцениваемый объект была применена ставка страхового взноса по страхованию аналогичных объектов недвижимости.

3) Компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости.

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложений в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объекту на рынке.

Премия за риск неликвидности рассчитана по формуле:

$$Л = \text{безрисковая} / 12 * n, \text{ где}$$

Л – премия за низкую ликвидность;

Безрисковая ставка - В качестве безрисковой ставки была взята доходность по государственным облигациям;

n – период экспозиции объекта недвижимости (в месяцах).

Типичный срок экспозиции для оцениваемого объекта составляет 3 месяца (источник данных: анализ рынка недвижимости, dom-irk.ru).

$$Л = 8,59\% / 12 * 6 = 4,3\%$$

4) Премия за управление (инвестиционный менеджмент).

Очевидно, что доход могут принести только те инвестиции, которыми управляют с достаточной эффективностью. Надбавка за инвестиционный менеджмент различна по разным объектам. Чем более рискованны и сложны инвестиции (в отличие от безрисковых инвестиций), тем более компетентного управления они требуют.

Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации (например, управленческие расходы по вкладам до востребования в Сбербанке минимальный), включает заполнение налоговых деклараций, выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения об удержании или продаже активов; однако, инвестиционный менеджмент не стоит путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы.

Шкала оценки на инвестиционный менеджмент представлена в Таблице.

Принимаем в расчетах премию за управление равную 2,5 %.

Таблица

Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент в зависимости от типа объекта*		
Степень специализированности	Величина надбавки, %	Тип объекта
Низкая	0 - 2,5	Квартиры, небольшие офисы, склады
Средняя	2,5 – 3,5	Торговые помещения, бизнес-центры, небольшие производственные объекты
Высокая	3,5 - 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

Источник информации: Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости»

5) Норма возврата.

Потенциальный инвестор рассчитывает в процессе эксплуатации объекта недвижимости не только получать от него доходы, но и вернуть себе тот капитал, который был затрачен на его приобретение.

Если прогнозируется изменение стоимости актива (уменьшение или рост), то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации возмещения капитала.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга).
- Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда).

Его иногда называют аннуитетным методом.

- Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что поток доходов будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет происходить равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, иначе говоря, она представляет величину обратную сроку службы актива.

Норма возврата капитала показывает, какую часть от затраченной суммы должен себе возвращать ежегодно инвестор. Расчет нормы возврата капитала осуществлялся по методу Ринга, основанному на временном интервале, в течении которого произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость, по следующей формуле:

$$R_{\text{воз.}} = 1/N,$$

где N- период возврата капитала, который рассчитывается по следующей формуле:

$$N = T_n - \text{ЭВ},$$

где T_n – срок службы, ЭВ – эффективный возраст.

Тн – определяем равным 125 лет (основание: Курс лекций «Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния здания и сооружений», РОО, главный специалист Главгосархстройнадзора России засл.строитель РСФСР Ю.Ф. Бейлезон).
Тогда $R_{воз} = 1/(125-(2019-1955)) = 1,64\%$

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приведен в Таблице.

Таблица

12.5. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

№ п/п	Элементы расчета	Единица измерения	Величина
1.1.	Количество единиц, потенциально сдаваемых в аренду (1 этаж)	кв.м.	286,1
1.2.	Количество единиц, потенциально сдаваемых в аренду (подвал)	кв.м.	117,1
2.1.	Рыночный уровень ставки арендной платы (1 этаж)	руб/кв.м.	1771
2.1.	Рыночный уровень ставки арендной платы (подвал)	руб/кв.м.	1091
3	Потенциальный валовой доход (1х2х12)	руб/год	7 614 420
4	Потери от недоиспользования объекта оценки и недополучения платежей	руб	1 446 740
5	Действительный валовой доход (3-4)	руб.	6 167 681
6	Операционные расходы, в том числе	руб.	837 586
7.	Чистый операционный доход (5-6)	руб.	5 330 094
8.	Ставка капитализации	%	17,32%
9	Стоимость объекта оценки, руб.	руб.	30 766 499
10	Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	руб.	25 638 749

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная с помощью доходного подхода равна:

25 638 749 (Двадцать пять миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч семьсот сорок девять) рублей

РАЗДЕЛ 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью. Сравнительный подход предполагает наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

Можно выделить четыре основных этапа оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов.

На втором этапе собирается необходимая информация по объектам аналогам. Далее собранная информация анализируется, и каждый объект аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Оценщик должен убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым. Вся собранная о сделках информация подлежит проверке. Оценщик должен внимательно отнестись к слишком поспешным сделкам, или когда субъекты сделки находятся в родственных отношениях.

Третий этап. Определяются элементы и единицы сравнения. К элементам сравнения можно отнести следующие:

- вещные права на объект оценки;
- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и др.);
- экономические характеристики;
- отклонения от целевого использования;
- наличие движимого имущества.

По элементам сравнения проводится сопоставление оцениваемого объекта с аналогами.

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

Расчет и внесение поправок

Все вносимые поправки классифицируются на процентные (коэффициентные) и стоимостные (денежные). Стоимостные можно разделить на вводимые к цене единицы сравнения аналога и к цене аналога в целом.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене сопоставимого вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий. К процентным поправкам относятся поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки – это денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка, 1 м²). Они изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого, отрицательная поправка вносится, если оцениваемый объект хуже. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, относятся поправки на качественные характеристики.

К стоимостным поправкам относят так же денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом. Они изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, относятся поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Существует несколько методов определения необходимых поправок:

- метод парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

Расчет и внесение поправок осуществляется на основе принципа вклада. Корректируется только проданный объект (аналог) для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основные методы оценки

Метод валовой ренты

Единицы сравнения, используемые для оценки на основе соотношения дохода и цены продажи, включают:

1. Валовой рентный мультипликатор (ВРМ).
2. Общий коэффициент капитализации (ОКК).

Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;
- определить отношение валового (действительного) дохода к продажной цене, исходя из недавних рыночных сделок;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на средневзвешенное значение ВРМ по аналогам.

ВРМ не надо корректировать на какие-либо различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Общий коэффициент капитализации.

Расчет стоимости объекта осуществляется в следующей последовательности:

- отбираются сопоставимые (в том числе по степени риска и доходам) недавно проданные в данном сегменте рынка объекты недвижимости;
- определяется общий усредненный коэффициент капитализации как отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене;
- определяется вероятная цена продажи объекта оценки путем умножения чистого операционного дохода от оцениваемого объекта на общий коэффициент капитализации.

После завершения всех расчетов необходимо внимательно проанализировать полученные результаты. Следует тщательно проверить использованные в расчетах данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины. Далее проводится согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. В большинстве случаев рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Метод рыночных сравнений (метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод сравнительного анализа помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Метод сравнения продаж используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. При ограниченном количестве данных метод позволяет получить

диапазон, в котором может находиться искомая стоимость. Такая информация полезна в качестве поверочной при использовании других методов оценки.

В нашем случае объект оценки относится к активному сегменту рынка продаж коммерческой недвижимости, поэтому будет обосновано применить при оценке объекта **Метод сравнения продаж**.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- отклонения от целевого использования;
- наличие движимого имущества.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Анализ продаж проводился по имеющейся базе данных (архив оценщика), а также по периодическим изданиям по рынку недвижимости, сети Интернет.

В ходе анализа рынка нежилой недвижимости оценщик обнаружил следующие аналогичные объекты, характеристики которых, приведены в Таблице.

Таблица

Характеристики сопоставимых объектов

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
1). Местоположение	г. Москва, ул. Берзарина	г. Москва, ул. Щукинская	г. Москва, ул. Авиационная, 63, Щукино
1.1. расположение относительно центра города (район, округ);	СЗАО, Щукино	СЗАО, Щукино	СЗАО, Щукино
1.2. ближайшая станция метро;	м. Октябрьское поле	м. Щукинская	м. Щукинская
1.3. земельный участок, площадь, кв.м.	нет, т.к. встроенное помещение	нет, т.к. встроенное помещение	нет, т.к. встроенное помещение
2) конструктивные особенности объекта, в том числе:			
2.1. идентификация объекта;	Общая площадь 434 кв.м. Предлагаемое	Назначение: офис, медицинский центр	продается помещение 349. 5 кв.м. метро

	помещение расположено на 1-м этаже 14-этажного жилого дома, в большом жилом и офисном массиве. Высота потолков 3 м. Электрическая мощность - 50 кВт. Отдельный вход с улицы.	ул. Щукинская, д.12 к.1, Помещение 156 кв.м, м.Щукинская, 12 мин. пешком, 1/22-эт. дома, 1-я линия домов, 2 отдельных входа на улицу, на перекрёстке 2-х дорог, хороший ремонт	Щукинская .в данный момент помещение сдается под ресторан
2.2. площадь объекта, кв.м.;	434	156	349,5
2.3. наличие отдельного входа у объекта;	есть	есть	есть
2.4. этаж расположения;	1 этаж	1 этаж	1 этаж
3) текущее состояние объекта – уровень отделки помещений;	хорошее	хорошее	хорошее
4) прочие факторы, в том числе:			
4.1. обеспеченность коммуникациями;	благоустроенное	благоустроенное	благоустроенное
4.2. транспортная доступность	хорошая, до трассы <50 м.	хорошая, до трассы <50 м.	хорошая, до трассы <50 м.
Передаваемое право на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Источник информации, см Приложение 1	https://www.cian.ru/sale/ commercial/204076981/	https://www.cian.ru/sale/ commercial/204142688/	https://www.domofond .ru/kommercheskayane dvizhimost-na- prodazhu-moskva- 172746013
Итог сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	март - апрель 2019 года	март - апрель 2019 года	март - апрель 2019 года
Цена всего объекта, руб.	65 000 000	22 700 000	54 000 000
Цена 1 кв.м. руб.	124 808	121 261	128 755

Описание корректировок

Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, поэтому не требуется введения корректировки на переданные права на Объект.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 + P_0 * (\sum \Pi_i) / 100 + \Pi_{10}$$

P_0 - начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

$P_{\text{скорр}}$ - скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

$\Pi_1, \Pi_2, \Pi_3, \Pi_4, \Pi_5, \Pi_6, \Pi_7, \Pi_8, \Pi_9$ - поправки на местоположение, на торг, на комиссионные, на транспортную доступность, на расположение помещения в здании, на удобство подъездных путей, на сезонность, на техническое состояние объекта и т.д.

Π_{10} – поправка на стоимость земельного участка (в рамках данного отчета не применялась, т.к. объект оценки и объекты – аналоги являются встроенными помещениями).

Относительные поправки

Корректировка на права собственности.

Сравнение объектов можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту оценки и аналогу. В нашем случае права у объекта оценки и объектов сравнения одинаковые – права собственности. Корректировка не вносится.

Условия финансирования.

Расчеты между участниками сделки могут производиться различным образом: наличные или безналичные средства, возврат или передача долгов третьей стороны, бартер и т.д. Корректировка на условия продажи должна отражать наличие специфических нетипичных отношении между продавцом и покупателем. Например, родственные отношения, ограниченность времени у продавца, финансовые связи между дочерней и головной фирмой и т.п.

В рассматриваемом случае условия финансирования для объекта оценки и объектов сравнения одинаковые – реализация за денежные средства. Корректировка не вносится.

Дата продажи.

Поправка на дату продажи должна отражать фактическое изменение покупательной способности денежных средств на рынке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости показал, что с даты экспозиции объектов сравнения до даты оценки не произошло каких-либо значительных изменений цен на недвижимость. Корректировка не вносится.

Поправка на местоположение.

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, в нашем случае объект оценки и объекты сравнения находятся в равнозначной зоне коммерческой привлекательности, в одной экономической зоне, поэтому поправка не вводится.

На торг.

Как правило, объекты выставляются на продажу по завышенной цене, с учетом, последующего торга между продавцом и покупателем. Официальная информация о размере скидки на торг на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы не публикуется в СМИ. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам.

Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя с продавцом и зависит от цены сделки, от характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

Величина скидки на торг принята в размере -11% на основании данных «Сборнике рыночных корректировок. СРК-2018» НЦПО, под редакцией ктн Е.Е. Яскевича, Москва, 2018г.

1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

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

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

Корректировка на этаж расположения

Поправка по данному критерию была рассчитана на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 год. Корректировка применялась в размере – 29% для площадей, расположенных в подвале.

Таблица 113

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Поправка на физическое состояние

Поправка по данному критерию была рассчитана на основе данных, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 год и равна -18%

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Корректировка на транспортную доступность.

Транспортная доступность аналогов и образца схожая, поэтому корректировки делать нецелесообразно.

Поправка на площадь

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировки.

Поправка рассчитана по модели зависимости стоимости имущества от величины основного параметра:

$$C_o = C_a * \left(\frac{F_o}{F_a} \right)^n, \text{ где:}$$

C_o - стоимость объекта;

C_a - стоимость аналога;

F_a - величина основного параметра аналога;

F_o - величина основного параметра объекта;

n - коэффициент торможения цены, отражающий зависимость между изменением величины основного параметра и стоимостью объекта. $n = -0,11$ на основании данных, представленных в статье Живаева Максима Витальевича, члена правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 3 квартал 2018.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Офисные помещения	-0,01	-0,21	-0,11
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,26	-0,13

Расчет корректировки на площадь с учетом общей площади

Показатель	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект оценки
Общая площадь, кв.м.	434,00	156,00	349,50	403,20
Поправка на площадь (объем сделки)	0,81%	-9,92%	-1,56%	

Корректировка на уровень отделки

Уровень отделки в значительной степени влияет на стоимость объекта, помещение, в котором отсутствует отделка либо требующем косметического ремонта, будет менее коммерчески привлекательным, чем аналогичный объект с ремонтом, т.к. он требует дополнительных капитальных вложений в ремонт помещения.

Размер корректировки на уровень отделки был определен по данным «Справочник оценщика недвижимости-2018», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л. А. Ниже приведена выкопировка из сборника:

Матрицы коэффициентов

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Рыночная стоимость 1 кв. м площади рассматриваемого объекта оценки была определена как средневзвешенное значение скорректированных значений рыночной стоимости 1 кв. м площади аналогов после внесения всех корректировок.

Таблица

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

1 этаж

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект оценки
Местоположение	г. Москва, ул. Берзарина	г. Москва, ул. Щукинская	г. Москва, ул. Авиационная, 63, Щукино	г. Москва, ул. Расплетина, д. 13
Ближайшая станция метро;	м. Октябрьское поле	м. Щукинская	м. Щукинская	м. Щукинская
Общая площадь кв.м.	434	156	349,5	286,10
Стоимость, руб.	54 166 667	18 916 667	45 000 000	оценка
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	124 808	121 261	128 755	
Поправка на местоположение	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	124 807,99	121 260,68	128 755,36	
Текущее состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	требуются ремонт
Поправка на физическое состояние	-18,00%	-18,00%	-18,00%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	102 342,55	99 433,76	105 579,40	
Состояние отделки	не более трех лет после ремонта с применением качественных отделочных материалов	не более трех лет после ремонта с применением качественных отделочных материалов	не более трех лет после ремонта с применением качественных отделочных материалов	требуются ремонт
Поправка на отделку	-14%	-14%	-14%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	102 342,55	85 513,03	90 798,28	
Поправка на торг	-11,00%	-11,00%	-11,00%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	91 084,87	76 106,60	80 810,47	
Поправка на площадь (объем сделки)	0,81%	-9,92%	-1,56%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	91 825,41	68 558,10	79 549,89	
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Вес, %	33%	33%	33%	
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				79 978
Стоимость объекта недвижимости, руб.				22 881 648

Стоимость объекта недвижимости, руб. (округленно)				22 880 000
--	--	--	--	-------------------

Таблица

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Подвал

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект оценки
Местоположение	г. Москва, ул. Берзарина	г. Москва, ул. Щукинская	г. Москва, ул. Авиационная, 63, Щукино	г. Москва, ул. Расплетина, д. 13
Общая площадь кв.м.	434	156	349,5	117,10
Стоимость, руб.	54 166 667	18 916 667	45 000 000	оценка
Стоимость 1 кв.м площади, руб.	124 808	121 261	128 755	
Ближайшая станция метро;	м. Октябрьское поле	м. Щукинская	м. Щукинская	м. Щукинская
Поправка на местоположение	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	124 807,99	121 260,68	128 755,36	
Текущее состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	требуется ремонт
Поправка на физическое состояние	-18,00%	-18,00%	-18,00%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	102 342,55	99 433,76	105 579,40	
Состояние отделки	не более трех лет после ремонта с применением качественных отделочных материалов	не более трех лет после ремонта с применением качественных отделочных материалов	не более трех лет после ремонта с применением качественных отделочных материалов	требуется ремонт
Поправка на отделку	-14%	-14%	-14%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	102 342,55	85 513,03	90 798,28	
Поправка на торг	-11,00%	-11,00%	-11,00%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	91 084,87	76 106,60	80 810,47	
Поправка на площадь (объем сделки)	0,81%	-9,92%	-1,56%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	91 825,41	68 558,10	79 549,89	
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	подвал
Поправка на этаж расположения	-29,00%	-29,00%	-29,00%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	65 196,04	48 676,25	56 480,42	
Вес, %	33%	33%	33%	100%
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				56 784
Стоимость объекта недвижимости, руб.				6 649 434
Стоимость объекта недвижимости, руб. (округленно)				6 650 000

Рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, равна:

29 530 000 (Двадцать девять миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей

РАЗДЕЛ 14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению, на наш взгляд, окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, оценщик может получить итоговую стоимость объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.

Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная именно в данном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, физическое состояние, размер, потенциальная доходность.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы два подхода:

- доходный;
- сравнительный.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки были проанализированы преимущества и недостатки использованных подходов.

Удельные веса были присвоены различным подходам в соответствии с расчетами, произведенными с использованием метода анализа иерархий (МАИ). Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится, через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 10, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 10 - очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения. Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;

- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

В качестве критериев были выбраны следующие показатели:

Критерий А - Влияние принятых ограничений и допущений на точность метода;

Критерий Б - Соответствие метода цели оценки и вида определяемой стоимости;

Критерий В - Способность метода учитывать специфические особенности объекта оценки.

Объяснения присвоенных весов:

Наиболее применимыми и отражающими цель оценки подходами, в данном случае, может выступать Сравнительный подход.

Доходный подход оценивает потенциал объекта и сумму будущих доходов собственника. При определении стоимости в качестве базы использовалась среднерыночная информация и информация, предоставленная Заказчиком.

Затратный подход не применялся.

Относительная значимость критериев между собой

	А	Б	В		
А	1	2	3	1,82	0,53
Б	0,50	1	3	1,14	0,33
В	0,33	0,33	1	0,48	0,14
			сумма	3,44	1,00

Критерий А

Влияние принятых ограничений и допущений на точность метода

	Доходный	Сравнительный		вес
Доходный	1	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1	1	1,00	0,50
			2,00	1,00

Критерий Б

Соответствие метода цели оценки и вида определяемой стоимости

	Доходный	Сравнительный		вес
Доходный	1	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1	1	1,00	0,50
			2,00	1,00

Критерий В

Способность метода учитывать специфические особенности объекта оценки

	Доходный	Сравнительный		вес
Доходный	1	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1	1	1,00	0,50
			2,00	1,00

Определяем итоговое значение весов каждого подхода

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Критерий А	Критерий Б	Критерий В	вес метода	Стоимость, руб.
		0,53	0,33	0,14		
Доходный	25 638 749	0,50	0,50	0,50	0,50	12 819 375
Сравнительный	29 530 000	0,50	0,50	0,50	0,50	14 765 000
Итого					1,000	27 584 375

РАЗДЕЛ 15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценщик проанализировал стоимость объекта оценки, используя сравнительный и доходный подходы.

Основываясь на фактах, предположениях и ограничениях, применяемых в настоящем отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 403,2 кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 2 – комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Расплетина, д. 13, по состоянию на дату оценки, с учетом допустимого округления, составляет:

27 584 000 (Двадцать семь миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей без НДС³

³ Согласно ст. 146 пункт 15 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

РАЗДЕЛ 16. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Мы, оценщики, выполнившие данную работу, подтверждаем на основании наших знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- нами произведена персональная инспекция объекта.

Ногин Максим Петрович

Оценщик

Алферова Елизавета Валерьевна

Оценщик

Генеральный директор

ООО «Русская провинция»



Ногин М.П.

РАЗДЕЛ 17. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

Данные, предоставленные заказчиком⁴:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АР № 681970;
2. Выписка из технического паспорта на здание (строение);
3. Решение Арбитражного суда города Москвы от 14 декабря по Делу № а40-115637/18-185-156Б;
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости от 25.03.2019 № 77-00-4001/5002/2019-7484;
5. Прочие документы и информация консультационного характера.

Научная литература

6. Генри С Харрисон. Оценка недвижимости: Пер. с англ.: М., 1994г.
7. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995г.
8. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке недвижимости зданий и сооружений. М., 1998г.
9. Крашенинников П. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.». -М., 1999г.
10. Киндеева Е.А. и др. Сделки с недвижимостью. – М., 2000г.
11. Новиков Б.Д. Рынок недвижимости в России.- М., 2000г.
12. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М., 1998г.
13. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. – М., 1998г.
14. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000г.
15. Чешев А.С. Земельный городской кадастр.-М., 2000г.
16. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.
17. Я.К. Колде. Практикум по теории вероятностей и математической статистике. Москва, Высшая школа, 1991.
18. П.В. Новицкий, И.А. Зограф. Оценка погрешностей результатов измерений. –Л. Энергоатомиздат. Ленинградское отделение. 1985.

Нормативные и правовые акты

19. Гражданский кодекс РФ от 21.10.1994 г. Части 1, 2.
20. Земельный кодекс Российской Федерации. –М., 2001г.
21. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
22. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
 - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015г. № 299;
 - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
23. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р;
24. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

⁴ Данные предоставлены в бумажной, электронной и устной форме.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_u_metro_oktyabrskoe_pole_973561843

Помещение у метро Октябрьское поле 160 000 Р в месяц Лев Показать телефон Написать сообщение



Показать телефон
6 9% xxx-xx-xx

Написать сообщение

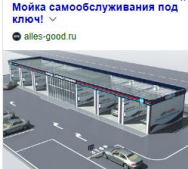
Лев
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 64 объявления
6 объявлений пользователя

Контактное лицо
Лев
Адрес:
Москва, улица Маршала Бирюзова, 7

Опалубка по доступной цене
trio.pri.ru



Мойка самообслуживания под ключ!
alles-good.ru



Площадь: 65 м²

Адрес: Москва, улица Маршала Бирюзова, 7
Зорге (500 м) Октябрьское поле (400 м) Панфиловская (800 м)
Посмотреть карту

Первая линия, первый этаж, 4 дом от метро. Большой пешеходный и автомобильный трафик, отличные рекламные возможности, под любой вид деятельности.
Показ в любой день по предварительной договоренности.
Ул. Маршала Бирюзова, 7
На все вопросы отвечу по телефону с 10.00 до 23.00

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob_naznach_arend_160m2_moskva_szaao_r-n_schuk_1724824783

Бронирование отеля Lamoda Рамблер Facebook

Все объявления в Ангараге Недвижимость Коммерческая недвижимость Снять Торговое помещение В каталог Служба

Своб. назнач. (аренда) 160м2 Москва, сзао, р-н Щук 399 990 Р в месяц Без залога

№ 1724824783, размещено 28 марта в 22.23 157 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



Площадь: 160 м²

Адрес: Маршала Бирюзова улица, 10к1
Октябрьское поле (200 м) Панфиловская (600 м) Зорге (700 м)
Посмотреть карту

Без Комиссии! Предлагается в аренду ПСН 160М2, КАЛЬЯННАЯ, КАФЕ-БАР, МАГАЗИН, ШОУ-РУМ, ОФИС ПРОДАЖ, НОТАРИАЛЬНУЮ КОНТОРУ И ДРУГИЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ! Площадь - 160 кв.м. Сдается на длительный срок. Свой отдельный вход в помещение с улицы. Электричество - 40 кВт.

8 958 762-04-59

Славный Град
Агентство
Контактное лицо
Зайдуллина Татьяна
Адрес:
Маршала Бирюзова улица, 10к1




domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1136791434

1 001 114 ₽
Без комиссии
Залог 1 001 114 ₽

Магазин, 482 м²
г. Москва, СЗАО, район Щукино, ул. Маршала Васильевского, д5, корп.1., Щукино, Москва
Щукинская 710 м

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

1 из 4

Размещает объявления: 4 года 4 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 300
Всего за 3 месяца: 300

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления

Квартиры от 4 млн рублей
Офис продаж ЖК "Москва А101"

Комфорт-класс. Удобное расположение. 15 мин до 3-х веток метро, выезд на 2 шоссе.

Связаться с владельцем **+74996382933**

Магазин, 482 м²

№1351 - Уникальный номер помещения.
ПРЕДЛАГАЕМ В АРЕНДУ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 482 м2:
Аренда от собственника (прямой договор, без комиссии);
Расположен по адресу: г. Москва, СЗАО, район Щукино, ул. Маршала Васильевского, д5, корп.1.;
Рядом станция метро: Щукинская(10 мин. пешком);
Технические характеристики:
Назначение: Магазин;
Свободная площадь: 482 м2;
Этаж: 1;
Высота потолка: 3 м;
Пол: плитка, ламинат;
Все коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, пожарно-охранная сигнализация.
Коммерческие условия:

окна-38 рф

Пластиковые окна от производителя в Иркутске

Низкие цены. Гарантия до 40 лет.
Рассрочка. Звоните! (3952) 78-76-78

Перейти на сайт

www.cian.ru/sale/commercial/204076981/

Ипотека от 616 505 ₽/мес
Пенсионный расчет
Оставить заявку

В избранное

🔔 Показать

📷 9 фото

Площадь: **434 м²**

Этаж: **1 из 14**

Помещение: **Свободно**

Лот k10648. Продажа торгового помещения с сетевым арендатором, расположенного в 12-и минутах пешком от станции метро Октябрьское поле.

Общая площадь 434 кв.м. Предлагаемое помещение расположено на 1-м этаже 14-этажного жилого дома, в большом жилом и офисном массиве. Высота потолков 3 м. Электрическая мощность - 50 кВт. Отдельный вход с улицы. Внутри магазина расположены 2 мокрые точки. Здание располагается в пешей доступности от двух станций метро: "Октябрьское Поле" и "Зорге". Ближайшие крупные улицы: улица Народного Ополчения и Звенигородское шоссе. В непосредственной близости располагаются несколько жилых комплексов, таких как: ЖК Эльсинор и ЖК Хорошевский.

65 000 000 ₽

149 770 ₽ за м²

🔔 Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость

Агентство недвижимости
На рынке с 2017 года
Еще 2434 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

«Башня Федерация»
В продаже идеальное торговое помещение под вендинговый бизнес, от 63 м2. Доходность до 14%
Тел.: (495) 191-13-21

www.cian.ru/sale/commercial/204142688/

Express Бронирование отеля Lamoda Раиблиер Facebook



11 фото



Площадь: 156 м² Этаж: 1 из 22 Помещение: Свободно

Назначение: офис, медицинский центр

ул. Щукинская, д.12 к.1. Помещение 156 кв/м, м.Щукинская, 12 мин. пешком, 1/22-эт. дома, 1-я линия домов, 2 отдельных входа на улицу, на перекрестке 2-х дорог, 6 окон, 2 с/у, хороший ремонт, ДОХОД С АРЕНДЫ-180тр/мес. Собственник.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	22 700 000 Р
Ставка	145 513 Р за м²
Налог	НДС включен: 3 783 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

22 700 000 Р

145 513 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO ID 26386
Еще 8 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



«Башня Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м². Доходность до 14%
Тел.: (495) 191-13-21

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-172746013

Express Бронирование отеля Lamoda Раиблиер Facebook

Прибыльная франшиза
Затруд за 25 дней.
Окупаемость за 1 месяц.
Прибыльность до 200 000 руб/мес.

54 000 000 Р
В ипотеку за 455 548 Р/мес.

[Выбрать ипотеку](#)

Помещение общественного питания, 349...
ул. Авиационная, 63. Щукино, Москва
Щукинская 514 м



7 из 7

Лука
Размещает объявления: 2 года 8 мес.
Открыл другие объекты на продажу: 4
Всего за 3 месяца: 4

[+78209167988](#)

Попытка оплаты, что Вы нажали это объявление на Domofond.ru

На сопоставить на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

☒ Написать владельцу объявления

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

Помещение общественного питания, 349.5 м²
продается помещение 349, 5 кв. м. метро щукинская в данный момент помещение сдается под ресторан

[Создать закладку](#) [Разпечатать](#) [Получить логотип](#) [Попросить](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Класс: здание
Площадь: 349.5 м²
Цена: 54 000 000 Р
Цена за м²: 154 800 Р
Тип объекта: Помещение общественного питания

Дата обновления объявления: 18/02/2019
Номер в каталоге: 172746013

ПРИЛОЖЕНИЕ 2



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-233-084841/18 от 10.12.2018 г.

«10» декабря 2018 года

г. Иркутск

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-233-084841/18 от 10.12.2018 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Русская провинция» 664011, г. Иркутск, ул. Горького, д. 42 ИНН 3808082049
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2019 года по «31» декабря 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5 000 000 (Пять миллионов) Рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором № 433-233-084841/18 от 10.12.2018 г.
СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»	

От Страховщика:
Метальников Александр Юрьевич,
Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах»
в Иркутской области, на основании Доверенности
№ 6504930-600/18 от 10.12.2018 года



МП



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-233-035735/18**

«04» июня 2018 г.

г. Иркутск

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Алферова Елизавета Валерьевна
Паспортные данные: 25 97, 000680, выдан ОВД Октябрьского района г. Иркутска, 03.04.1998 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области
Россия, Иркутск, ул. Российская, д.12 |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ/
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | 3.1. С «22» июня 2018 года по «21» июня 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА: | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей .
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. 2 550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.06.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Алферова Елизавета Валерьевна

От Страхователя:
Алферова Елизавета Валерьевна

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Метельников Александр Юрьевич,
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
в Иркутской области, на основании Доверенности
№ 5942100-600/18 от 24.01.2018 года **МП**





**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-233-035772/18**

«04» июня 2018 г.

г. Иркутск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Ногин Максим Петрович**
Паспортные данные: 25 13, 954006, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Октябрьском районе гор. Иркутска, 11.03.2014
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области
Россия, Иркутск, ул. Российская, д.12
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «22» июня 2018 года по «21» июня 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2 550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **22.06.2018г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Ногин Максим Петрович

От Страхователя:

Ногин Максим Петрович

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Метальников Александр Юрьевич,
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
в Иркутской области, на основании Доверенности
№ 5942100-600/18 от 24.01.2018 года

МП



**АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

**Выписка № 0474
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

"Русская провинция"

о том, что Ногин Максим Петрович
является членом Ассоциации саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов "15" января 2008 года за регистрационным № 00983.
Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на "16" мая 2018 года.

Дата составления выписки "16" мая 2018 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0473
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или иного полномочного лица)

"Русская провинция"

о том, что Алферова Елизавета Валерьевна

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(наименование саморегулируемой организации)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включена

в реестр членов "15" апреля 2008 года за регистрационным № 01568.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(наименование реестра и права приостановки оценочной деятельности)

(наименование заинтересованного лица, содержащегося в реестре членов саморегулируемой организации)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "16" мая 2018 года.

Дата составления выписки "16" мая 2018 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005056-1

« 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

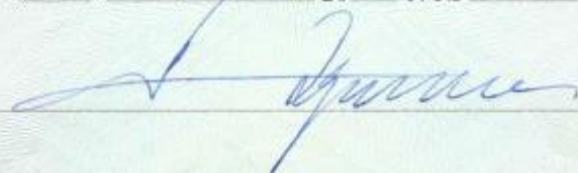
выдан

Ногину Максиму Петровичу

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

от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 21 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "23" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 24.04.2014 №59-256

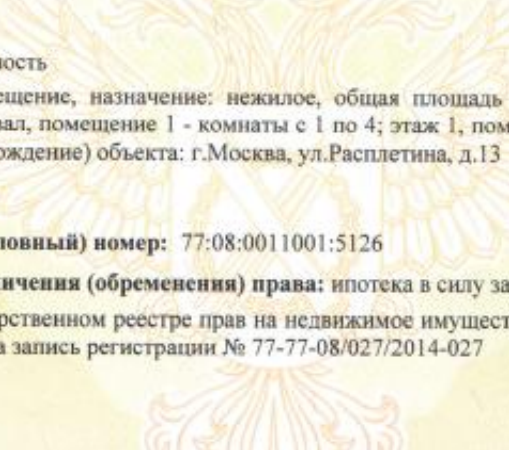
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "Стрелец", ИНН: 7715032204, ОГРН: 1027739679880, дата гос.регистрации: 09.02.1994, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 773401001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, г.Москва, ул.Расплетина, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 403,2 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 4; этаж 1, помещение 2 - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Расплетина, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 77:08:0011001:5126

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июня 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-08/027/2014-027


МОСКВА

Регистратор Мазуренко Т. А.
М.П. (подпись)

77-АР 681970



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное БТИИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2421/21 Литер -
по состоянию на 19.11.2008 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		00021674			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Расплетина			
Дом	13	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		7371,1	Количество квартир	68	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		499,9	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		442,5	Год постройки	1955	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	5	
вент. камер		-	Подземных этажей	1	
других помещений		57,4	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1503,4	
Площадь застройки (кв.м.)		1794	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		3034,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2433,5 -	

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	403,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	403,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

С.Н.Литвинова

27.11.2008 Подпись

Исполнитель

Ветрова Н.И.

Зам. начальника
Северо-Западного ТБТИ
Петрова Е.Л.

27.11.2008

Подпись

Руководитель филиала
Северо-Западного ТБТИ
Спиридова В.А.



84 80 00 436

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Распутина
именованные ул. (просп., бульв. и т.д.)

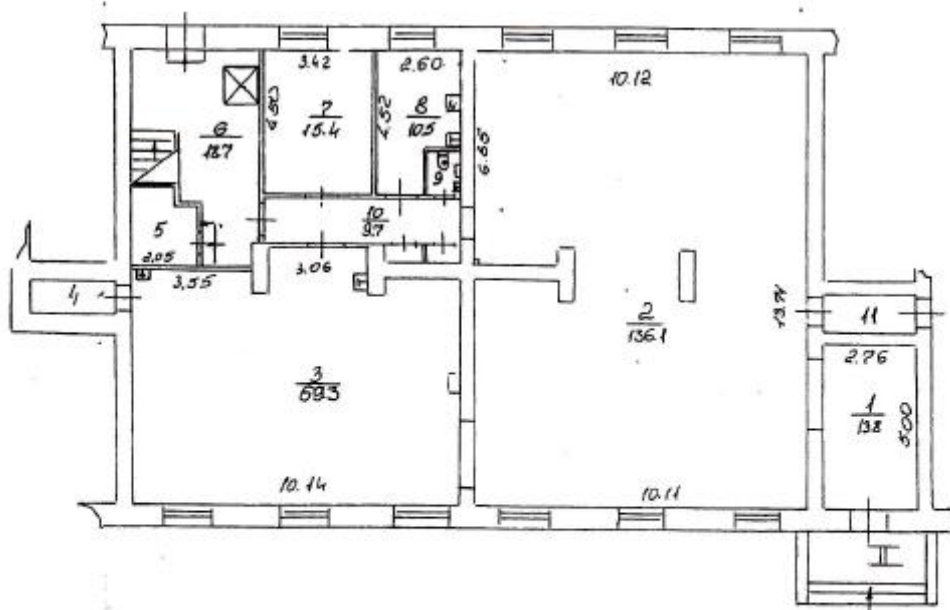
домовл. (вл.) — дом 13
нужно подчеркнуть

корпус — строение (сооружение) —
нужно подчеркнуть

на часть 1 этажа помещ. (квартира) 1/1-Н

квартал № С-3 АО г. Москвы

1-й ЭТАЖ

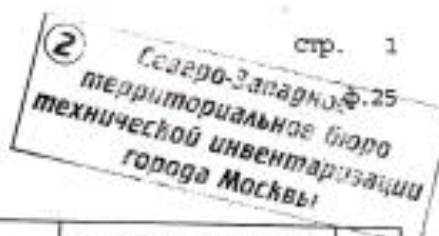


Северо-Западное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Расплетина, 13

Помещение N I Тип: Торговые
 Последнее обследование 19.11.2008
 Акт Мосжилинспекции
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 12.11.2008



Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
II	1	пом.подсобное	19,8		19,8	торгов.			248
	2	пом.подсобное	64,5		64,5	торгов.			
	3	коридор	27,6		27,6	торгов.			
	4	пом.подсобное	5,2		5,2	торгов.			
Итого по помещению			117,1		117,1				
---Нежилые помещения всего			117,1		117,1				
в т.ч. Торговые			117,1		117,1				

Часть помещения N II Тип: Вытового обслуживания
 Последнее обследование 19.11.2008
 Акт Мосжилинспекции
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 12.11.2008

ф.25

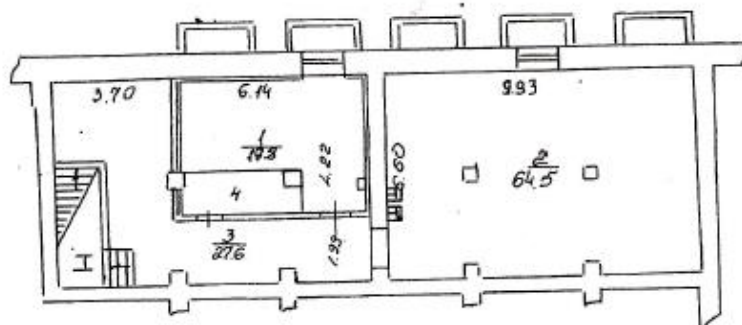
Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	вестибюль	13,8		13,8	торгов.			365
	2	зал торговый	136,1	136,1		торгов.			
	3	зал торговый	69,3	69,3		торгов.			
	4	электрощитовая	3,3		3,3	торгов.			
	5	комната хранения	4,8		4,8	торгов.			
	6	загрузочная	18,7	18,7		торгов.			
	7	кабинет	15,4	15,4		торгов.			
	8	кабинет	10,5	10,5		торгов.			
	9	уборная	1,2		1,2	торгов.			
	10	коридор	9,7		9,7	торгов.			
	11	коридор	3,3		3,3	торгов.			
Итого по части помещения			286,1	250,0	36,1				
---Нежилые помещения всего			286,1	250,0	36,1				
в т.ч. Торговые			286,1	250,0	36,1				



01 80 08 0083563

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: ул. Расплетика
 (указываются ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 13
 корпус _____ строение (сооружение) _____
 на часть II этажа помещ. (квартира) I
 квартал № _____ С-3 АО г. Москвы

ПОДВАЛ



② Северо-Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Масштаб 1:200

Ручка: _____
 Дата: _____
 Акт. МЖИ от 12.11.08
 План составлен по состоянию на
 19. 11. 2008 г.
 Подпись: Ситупина
 Подпись: Овсеп
 24. 11. 2008 г.

По адресу: ул. Расплетина, 13

стр. 2

Итого	403,2	250,0	153,2				
---Нежилые помещения всего	403,2	250,0	153,2				
в т.ч. Торговые	403,2	250,0	153,2				

Экспликация на 2 страницах

27.11.2008 г.

Исполнитель

Ветрова Н.И.

84 80 001836

Руководитель группы
Совета Безопасности
Сиварина Л.А.

Форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	27.11.08	ОБЪЕКТ	жилое помещение		
Паспорт ГовВТИ №			2421/21		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-западный	Квартал № 2421		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Расплетина			
Дом	13	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	I, II				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	47	на	2008	Год постройки	1955
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	торговое				
Расположение помещения	Встроенное		подвал, 1 этаж		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от ТЭЦ, электричество				
Высота потолков	h=2,48				

Воро технической инвентаризации Северо-Западное ТБТИ

Начальник ТБТИ

С.Н.Летвинова

"27" ноября 2008 г.

Исполнитель Ветрова Н.И.



Зам. начальника
Северо-Западного ТБТИ
Петрова Е. Л.
84 80 001836



01 80 08 0083558

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 25.03.2019

№ 77-00-4001/5002/2019-7484

На основании запроса от 22.03.2019, поступившего на рассмотрение 22.03.2019, сообщаем, что правообладателю

ООО "Фирма Стрелец", ИНН: 7715032204, ОГРН: 1027739679880, дата гос.регистрации: 09.02.1994; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул Расплетина, д 13, за период с 31.01.1998 по 22.03.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:08:0011001:5126	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	г.Москва, ул.Расплетина, д.13	
		Площадь:	403, 2 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	23.06.2014	
		номер государственной регистрации:	77-77-08/027/2014-027	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 24.04.2014 №59-256	
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Расплетина, д.13, кад.№ 77:08:0011001:5126, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 403, 2 кв.м
			номер государственной регистрации:	77:08:0011001:5126-77/012/2018-1
		1.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77-77-08/027/2014-028
2.	Получатель выписки:		Герб Александр Викторович	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий технолог
(подпись, наименование должности)

(подпись, М.П.)

Н. В. Несвигова
(подпись, Фамилия)



