

Консультационная компания

ЭКСПЕРТ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

625001, г. Тюмень, ул. Ямская, д. 96А/1, оф. 26
тел./факс: (3452) 490-587
e-mail: hrispens@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Консультационная компания «ЭКСПЕРТ»

_____ Э.В. Хриспенс

О Т Ч Е Т

**об определении рыночной стоимости
помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3,
по состоянию на 30 сентября 2016 г.**

**Заказчик:
ООО «СтройФинИнвест»**

**Оценщик:
ООО «Консультационная компания «ЭКСПЕРТ»**

Отчет №	03-09/16
Дата составления	10.10.2016 г.
Экземпляр:	первый

**Конкурсному управляющему
ООО «СтройФинИнвест»
г-ну Сурметову Д.С.**

Уважаемый Данис Самигулович!

На основании договора № 03-09/16 от 28 сентября 2016 г. ООО «Консультационная компания «ЭКСПЕРТ» произвело оценку рыночной стоимости помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3.

В состав объекта оценки входят:

1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3;

2. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3;

3. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3.

Оценка произведена по состоянию на 30 сентября 2016 г.

Отчет выполнен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 327 от 01.06.2015 г., Стандартами и правилами Оценочной деятельности СМАО - «Оценка недвижимости», утвержденными Решением Совета Партнерства СМАО от 15.08.2008 г. Протокол № 78 (изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства СМАО, Протокол № 2015/07/09 от 09.07.2015 г.).

Проведенные расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3, по состоянию на 30 сентября 2016 г. составляет:

**53 845 000 (Пятьдесят три миллиона
восемьсот сорок пять тысяч) руб. с НДС, в т.ч.:**

№ п/п	Наименование оцениваемого имущества	Рыночная ст-ть, руб. с НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	16 692 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	23 799 000

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование оцениваемого имущества</i>	<i>Рыночная ст-ть, руб. с НДС</i>
3	<i>Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3</i>	13 354 000
<i>Итого:</i>		53 845 000

Анализ и расчеты стоимости объекта оценки представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, трактоваться отдельно не могут, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам расчетов просим обращаться непосредственно к нам. Благодарим за возможность оказать Вашей компании услугу, и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

*С уважением,
Генеральный директор*

_____ *Э.В. Хриспенс*

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Применяемые стандарты оценки	6
1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	7
1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.5 Основные факты и выводы	9
1.6 Декларация качества оценки	11
1.7 Определение вида оцениваемой стоимости	11
1.8 Основные этапы процесса оценки	11
1.9 Содержание Отчета об оценке	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки	13
2.2 Описание земельного участка	16
2.3 Фотографии объекта оценки	17
2.4 Анализ ликвидности объекта оценки	19
2.5 Анализ наиболее эффективного использования	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
3.1 Основные тенденции социально-экономического развития в стране.....	22
3.2 Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе.....	22
3.3 Обзор состояния рынка коммерческой недвижимости в регионе.....	24
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	56
4.1 Методология процесса оценки.....	56
4.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки Доходным подходом	59
4.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки Сравнительным подходом	75
4.4 Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	93
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	95
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	96
6.1 Документы, предоставленные Заказчиком и использованные при оценке.....	96
6.2 Список используемой литературы	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ДАННЫЕ РЫНКА	103

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Согласно п. 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» в Разделе 1 содержатся следующие сведения:

1.1 Задание на оценку

Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на проведение оценки и содержит следующую информацию:

Объект оценки¹	<p>Помещения, назначение: нежилое, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3.</p> <p>В состав объекта оценки входят:</p> <p>1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3;</p> <p>2. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3;</p> <p>3. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3</p>
Собственник объекта оценки	<p>ООО «СтройФинИнвест».</p> <p>Юридический адрес: 117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3.</p> <p>Фактический адрес: 117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3.</p> <p>Р/с 40702810612050000208 в МБО «ОРГБАНК» (ООО) г. Москва.</p> <p>К/с 30101810945250000873 БИК 044525873</p> <p>ИНН/КПП 5048007324/772601001</p> <p>ОГРН 1025006398383, присвоен 20.12.2002 г. Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (оцениваемое право), в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности, что подтверждается Выпиской из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 30 сентября 2016 г. № 00-00-4001/5106/2016-4095</p>
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Не зарегистрировано</p>
Балансовая стоимость объекта оценки на последнюю отчетную дату	<p>Балансовая стоимость Заказчиком не предоставлена</p>
Пользователь Отчета	<p>По месту предъявления</p>
Основание для проведения оценки объекта оценки	<p>Договор № 03-09/16 от 28 сентября 2016 г. с ООО «СтройФинИнвест»</p>
Цели и задачи оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки. Указание границ интер-</p>

¹ В данном случае, пункт «Объект оценки» включает в себя «Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)» и «Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики»

	вала, в котором находится стоимость, не требуется
Предполагаемое использование результатов оценки (результат оценки)	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при совершении сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	30 сентября 2016 г.
Период проведения работ (срок проведения оценки)	28 сентября 2016 г. – 10 октября 2016 г.
Дата составления Отчета	10 октября 2016 г.
Порядковый номер Отчета	№ 03-09/16
Ключевые допущения, на которых основывается оценка	Согласно Заданию на оценку (см. Приложение № 1 к Договору № 03-09/16 от 28 сентября 2016 г.), осмотр объекта оценки производился представителем Заказчика 30 сентября 2016 г. Оценщик самостоятельно не производил визуального осмотра объекта оценки. Оценщик работает на допущении, что информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной
Признанный Оценщиком вариант НЭИ	Использование объекта оценки без изменения функционального назначения: нежилые помещения офисного назначения
Согласно п. 10 Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» следует:	
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Согласно Заданию на оценку (см. Приложение № 1 к Договору № 03-09/16 от 28 сентября 2016 г.), осмотр объекта оценки производился представителем Заказчика 30 сентября 2016 г. Оценщик самостоятельно не производил визуального осмотра объекта оценки. Оценщик работает на допущении, что информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик обязуется предоставить необходимые для проведения оценки материалы и информацию течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания Сторонами Задания на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Необходимость привлечения отраслевых экспертов не выявлена

1.2 Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка рыночной стоимости выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов:

1. Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.
2. Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.
3. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.
4. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.
5. Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 327 от 01.06.2015 г.
6. Стандартами и правилами Оценочной деятельности СМАО - «Оценка недвижимости», утвержденными Решением Совета Партнерства СМАО от 15.08.2008 г. Протокол № 78 (изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства СМАО, Протокол № 2015/07/09 от 09.07.2015 г.).

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми.

2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения объекта оценки (собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон), технологическую экспертизу, санитарно-гигиеническую, экологическую экспертизу.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все физические параметры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все строительно-монтажные и отделочные работы выполнены в соответствии со строительными нормами и правилами.

5. Согласно Заданию на оценку (см. Приложение № 1 к Договору № 03-09/16 от 30 сентября 2016 г.), осмотр объекта оценки производился представителем Заказчика 30 сентября 2016 г.

Оценщик самостоятельно не производил визуального осмотра объекта оценки. Оценщик работает на допущении, что информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной.

6. Оценщик в своих расчетах исходил из предпосылки, что права на оцениваемое имущество, указанные в правоустанавливающих и/или правоудостоверяющих документах не нарушены.

7. Документов, подтверждающих наличие экологического загрязнения объекта оценки, в рамках настоящей оценки не выявлено. Оценщик работает на допущении, что экологическое загрязнение объекта оценки отсутствует.

8. От Оценщика не требуется представлять интересы в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

9. Данная оценка действительна лишь на дату оценки и для цели, указанной в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических и физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и таким образом повлиять на стоимость объекта оценки.

10. Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.

11. Данные, использованные при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам, поэтому во всех возможных случаях указывает источники информации.

12. Настоящий Отчет достоверен только в приведенном объеме. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является неверным и может привести к искажению ситуации.

13. Заключение и Отчет об оценке имущества представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

14. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.

15. Оценщик имеет право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются наиболее существенными для понимания

содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

17. Согласно п. 30 ФСО № 7: «После проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». В данном случае указывается лишь итоговый результат рыночной стоимости без указания интервала, в котором находится рыночная стоимость.

18. Размер рыночной стоимости включает в себя налог на добавленную стоимость (НДС) и является налоговой базой при исчислении НДС налоговыми агентами.²

1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчик	ООО «СтройФинИнвест» в лице конкурсного управляющего Сурметова Даниса Самигуловича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 25 февраля 2014 г. по Делу № А40-182422/13
Организационно правовая форма Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «СтройФинИнвест»
Местонахождение и реквизиты Заказчика	ООО «СтройФинИнвест». Юридический адрес: 117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3. Фактический адрес: 117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3. Р/с 40702810612050000208 в МБО «ОРГБАНК» (ООО) г. Москва. К/с 30101810945250000873 БИК 044525873 ИНН/КПП 5048007324/772601001 ОГРН 1025006398383, присвоен 20.12.2002 г. Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Реквизиты конкурсного управляющего	625032, г. Тюмень 32, абонентский ящик 2173. Паспорт гражданина РФ: серия 71 02 № 524228 выдан 28.05.2002 г. ГОМ-2 УВД Ленинского АО г. Тюмень, код подразделения 723-002
Оценщик/Исполнитель	ООО «Консультационная компания «ЭКСПЕРТ»
Организационно правовая форма Оценщика/Исполнителя (полное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Консультационная компания «ЭКСПЕРТ»
Местонахождение и реквизиты Оценщика	625001, Россия, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ямская, д. 96А/1, оф. 26, тел. (3452) 490-585. Р/с 40702810867100007474 в ОАО «Западно-Сибирский банк Сбербанка РФ» г. Тюмень К/с 30101810800000000651 БИК 047102651 ИНН/КПП 7204140859/720301001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1087232051356, присвоен 24 декабря 2008 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Тюмени № 3
Сведения о страховании Оценщика	Профессиональная деятельность застрахована страховым обществом ОАО «АльфаСтрахование» Тюменский филиал, страховой полис № 7591R/776/05615/5. Срок действия с 15 октября 2015 г. по 16 октября 2016 г., страховая сумма 5 000 000 руб.

² Постановление Президиума ВАС от 18 сентября 2012 г. № 3139/12 по делу № А27-2268/2011

<p>Информация о специалисте (оценщике), проводившем оценку</p>	<p>Фуртаева Ирина Владимировна Место нахождения оценщика: 625001, Россия, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ямская, д. 96А/1, оф. 26. Диплом ПП № 568110 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) и иных видов собственности». Выдан 10.09.2004 г. Институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Тюменского государственного нефтегазового университета. Удостоверение о повышении квалификации № 001441, выдано 23 сентября 2016 г. рег. № 00447/км Государственным Университетом по землеустройству (ФГБОУ ВО ГУЗ). Включена в реестр оценщиков 22.02.2008 г. под регистрационным № 1986. Профессиональная ответственность застрахована на сумму 30 000 000 руб. в ОАО «АльфаСтрахование» Тюменский филиал. 625026, г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 51, тел.: (3452) 52-14-34. Официальный сайт: http://www.alfastrah.ru/. Лицензия С № 223977 от 13.12.2006 г. выдана ФССН РФ. Страховой полис № 7591R/776/00298/6, выданный сроком до 15 февраля 2017 г. Трудовой договор с ООО «Консультационная компания «Эксперт» № 1 от 11.01.2016 г. Общий стаж в оценочной деятельности – 11 лет. Приводимая работа в рамках оценки объекта оценки: проведение расчетов по всем разделам отчета и формирование отчета об оценке</p>
<p>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</p>	<p>Не привлекались</p>

1.5 Основные факты и выводы

<p>Основание для проведения оценки объекта оценки</p>	<p>Договор № 03-09/16 от 28 сентября 2016 г. с ООО «СтройФинИнвест»</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</p>	
<p>Объект оценки</p>	<p>Помещения, назначение: нежилое, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3. В состав объекта оценки входят: 1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3; 2. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3; 3. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3</p>
<p>Собственник объекта оценки</p>	<p>ООО «СтройФинИнвест». Юридический адрес: 117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3.</p>

	Фактический адрес: 117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3. Р/с 40702810612050000208 в МБО «ОРГБАНК» (ООО) г. Москва. К/с 30101810945250000873 БИК 044525873 ИНН/КПП 5048007324/772601001 ОГРН 1025006398383, присвоен 20.12.2002 г. Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (оцениваемое право), в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, что подтверждается Выпиской из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 30 сентября 2016 г. № 00-00-4001/5106/2016-4095		
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:			
Наименование оцениваемого имущества	Затратный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	Не применялся	15 209 000	18 174 000
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	Не применялся	22 201 000	25 397 000
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	Не применялся	11 964 000	14 743 000
Итого:	-	49 374 000	58 314 000
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта	Наименование оцениваемого имущества		Рыночная ст-ть, руб. с НДС
	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3		16 692 000
	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3		23 799 000
	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3		13 354 000
	Итого:		53 845 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 2. Данная оценка действительна лишь на дату оценки и для цели, указанной в Отчете		
Согласно п. 8 Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» следует:			
Стоимость (стоимости) объекта оценки в соот-	Не рассчитывались		

ветствии с видами стоимости (инвестиционная и (или) ликвидационная стоимость)	
Иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные Оценщиком в соответствии с заданием на оценку	Определение иных расчетных величин, выводов и рекомендаций Заданием на оценку не предусмотрено
Выводы о ликвидности объекта оценки	Ликвидность объекта оценки – средняя. Типичный срок экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет 3-6 месяцев

1.6 Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

1. Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.

2. Заключение, отраженные в Отчете, соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, являются независимым и профессиональным мнением.

3. Оценщик не имеет текущего имущественного интереса, и у него отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта оценки, отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки.

4. Величина денежного вознаграждения Оценщика не связана с определением итоговой величины стоимости оцениваемого имущества и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика.

5. Анализ информации, мнения и заключения, отраженные в Отчете, соответствуют требованиям Федеральных стандартов оценки, Стандартов профессиональной практики, принятых Международным комитетом по стандартам оценки (далее «МКСО») и СМАО.

1.7 Определение вида оцениваемой стоимости

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ:

Рыночная стоимость объекта оценки - 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, т.е. 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.

1.8 Основные этапы процесса оценки

Последовательность оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
--	-----------

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в т.ч.:	
- получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
- осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
- составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
- анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации:

Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на объект оценки	Проведено

1.9 Содержание Отчета об оценке

Настоящий Отчет подготовлен как отчетный документ об оценке и представляет собой изложение всех существенных сведений об оцениваемом имуществе, о результатах оценки, о специалистах, выполняющих оценку. Настоящий Отчет содержит обоснование стоимости объекта оценки, описание методики и процедуры оценки в объеме, установленными требованиями к отчетной документации, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и ФСО № 3, ФСО № 7 и ФСО № 9.

Отчет состоит из шести логических частей: «Общие сведения», «Описание объекта оценки», «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость», «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке», «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки», «Перечень используемых материалов».

Отчет об оценке имеет следующие приложения: Приложение 1. «Копии документов Оценщика», Приложение 2. «Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Данные рынка».

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Объектом оценки в настоящем Отчете являются помещения, назначение: нежилое, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3.

В состав объекта оценки входят:

1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3;

2. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3;

3. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3

Собственником объекта оценки является ООО «СтройФинИнвест», что подтверждается Выпиской из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 30 сентября 2016 г. № 00-00-4001/5106/2016-4095

Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0008007:11317; 77:05:0008007:11318; 77:05:0008007:11319.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

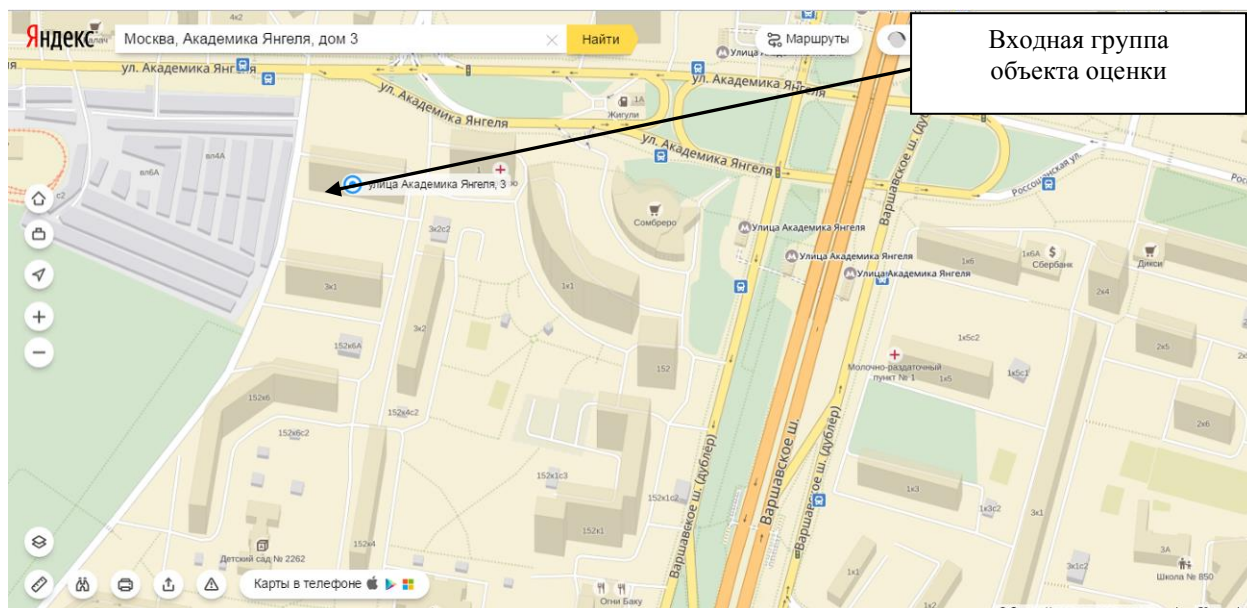


Рис. 2.1 Местоположение объекта оценки³

Объект оценки расположен в г. Москва, район Чертаново Южное, в зоне жилой застройки. Прилегающие к участку территории застроены жилыми объектами и объектами коммерческого назначения. К оцениваемому объекту имеется свободный подъезд автомобильным транспортом.

В настоящее время район активно застраивается. Хорошая транспортная доступность и развитая инфраструктура делают район одним из востребованных районов города. Он формируется на юге г. Москва в наиболее динамично развивающейся и перспективной части города, поскольку освоение территории делается комплексно. Основные магистра-

³ Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

ли: улицы Академика Янгеля, Чертановская, Варшавское шоссе.

Местоположение/окружение объекта оценки

Таблица 2.1

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	Выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 30 сентября 2016 г. № 00-00-4001/5106/2016-4095
Удаление от областного центра	объект оценки расположен в г. Москва, район Чертаново Южное. Город Москва является областным центром Московской области	http://maps.yandex.ru
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	расстояние до ближайшей магистрали – ул. Академика Янгеля, менее 100 м; до станции метро Улица Академика Янгеля 325 м. Район объекта оценки характеризуется средней транспортной доступностью/проходимостью	http://maps.yandex.ru
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка), зонирование района (преобладающий тип застройки)	жилые дома, торгово-офисные здания, эстетичность окружающей территории - средняя	http://maps.yandex.ru , Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	плотность окружающей застройки – высокая. Объект расположен в районе Чертаново Южное с полным перечнем медицинских учреждений, школ, детских садов, торговых центров, магазинов, рынков и др.	Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	не выявлено	Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	нет	-

Описание объекта оценки

Таблица 2.2

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Наименование объекта оценки	Помещения, назначение: нежилое, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3., в т.ч.: 1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16; 2. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а; 3. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47	Выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 30 сентября 2016 г. № 00-00-4001/5106/2016-4095
Назначение	нежилое	Выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 30 сентября 2016 г. № 00-00-4001/5106/2016-4095
Использование	по назначению (помещения свободного назначения)	Кадастровый паспорт от 23 сентября 2016 г. №№ 77/501/16-1073037; Кадастровый паспорт от 22 сентября 2016 г. №№ 77/501/16-1065122; Кадастровый паспорт от 22 сентября 2016 г. №№ 77/501/16-1066900
Информация о текущем использовании	офисное	Фотоматериалы, предоставленные

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
объекта оценки		Заказчиком
Год постройки	н/д	-
Этажность	1-й этаж жилого дома	Выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 30 сентября 2016 г. № 00-00-4001/5106/2016-4095
Группа капитальности	I	Выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 30 сентября 2016 г. № 00-00-4001/5106/2016-4095
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м	1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16; 2. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а; 3. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47	Выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 30 сентября 2016 г. № 00-00-4001/5106/2016-4095
Основная площадь, кв.м	н/д	-
Вспомогательная площадь, кв.м	н/д	-
Полезная (арендопригодная) площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м	1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16; 2. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а; 3. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47	Выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 30 сентября 2016 г. № 00-00-4001/5106/2016-4095
Объем, куб.м	н/д	-
Фундаменты	н/д	-
Материал стен	н/д	-
Материал перегородок	н/д	-
Материал перекрытий	н/д	-
Крыша	н/д	-
Полы	н/д	-
Оконные проемы	н/д	-
Дверные проемы	н/д	-
Состояние внутренней отделки ⁴	в среднем состоянии, в т.ч. пластиковые окна, обои под покраску, подвесные потолки, керамическая плитка	Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление – централизованное, водопровод, гор. водоснабжение – из городской сети; электроснабжение – централизованное; канализация – в городскую сеть; вентиляция – приточно-вытяжная	Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Высота потолков, м	-	-
Отдельный вход	есть	Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Тип парковки	организованная парковка возле дома	Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Техническое состояние здания ⁵	удовлетворительное	Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Физический износ (согласно паспорту БТИ), %	н/д	-
Соответствие планировки недвижимого	н/д	-

⁴ Состояние отделки определено с учетом градации, описанной в «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 183)

⁵ Техническое состояние здания определено с учетом градации описанной в «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 176)

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану		
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	нет	-

Жилой дом, в котором расположен объект оценки, находится внутриквартально относительно ул. Академика Янгеля и Варшавское шоссе. Вход в помещения со двора. Остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта.

Согласно Справке ООО «СтройФинИнвест» от 27 сентября 2016 г. № 25/9 часть помещений, входящих в состав объекта оценки, сданы в аренду. Реестр арендаторов офисных помещений с указанием площади помещений и размера месячной арендной платы представлен ниже:

Реестр арендаторов офисных помещений*

Таблица 2.3

№ п/п	Наименование арендатора	Занимаемая площадь, кв.м	Арендные платежи, руб./мес.
1	ООО «Север В»	10,3	20 000
2	ООО «МСК-Технолоджи»	19,5	13 000
3	ООО «Медхайтек»	14	28 000
4	ООО «ГТН Профи»	19,5	26 000
5	ООО «ТРИУМФ Пищевые Технологии»	91,1	160 000
6	ООО «Иволга»	13	25 000
7	ООО АДОПУС-КОНСАЛТ»	17,8	33 000
8	ООО «МЕДИА ХИЛС»	18,1	29 000
9	ООО «ХИЛТЕК»	14,3	23 500
10	ИП Туьчинский В.С.	53	46 000
11	ООО «АРТА-КОНСАЛТ»	17,8	33 000
12	ООО «Металл Регион Инвест»	88,7	77 000
Итого:		377,1	513 500

* Прочие данные в части договоров аренды Заказчиком не предоставлены

Согласно Справке ООО «СтройФинИнвест» от 27 сентября 2016 г. № 26/9 в состав эксплуатационных расходов на содержание объекта оценки входят:

- оплата электроэнергии 360 000 руб./год;
 - оплата коммунальных платежей (за искл. электроэнергии) 230 000 руб./год;
- Итого: 590 000 руб./год.

Согласно Заданию на оценку (см. Приложение № 1 к Договору № 03-09/16 от 28 сентября 2016 г.), осмотр объекта оценки производился представителем Заказчика 30 сентября 2016 г.

Оценщик самостоятельно не производил визуального осмотра объекта оценки. Оценщик работает на допущении, что информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной.

Балансовая стоимость Заказчиком не предоставлена.

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

В результате подробного изучения характеристик объекта оценки и анализа представленных документов, иных факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, кроме описанных выше не выявлено.

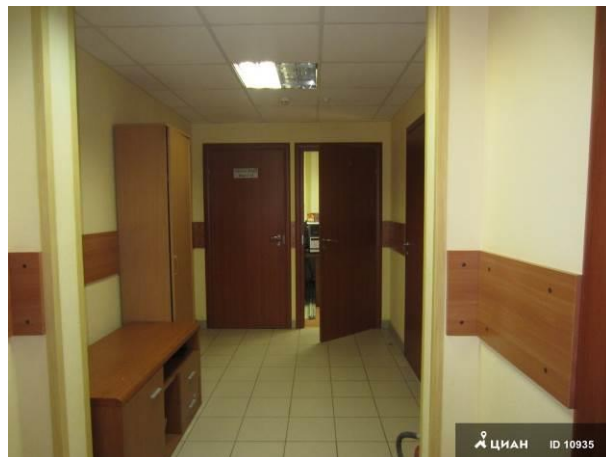
2.2 Описание земельного участка

Земельно-правовые отношения на дату оценки не оформлены.

Вместе с правом собственности на нежилые помещения, Собственнику помещения так же переходит право собственности на земельный участок, который не выделен в натуре. Согласно подпункту 1 пункта 4 статьи 35 Земельного Кодекса РФ отчуждение нежилого помещения производится без передачи прав на землю, если нежилые помещения или часть строения не могут быть выделены в натуре вместе с частью земельного участка.

2.3 Фотографии объекта оценки





2.4 Анализ ликвидности объекта оценки

Согласно методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.) существуют следующие степени ликвидности:

Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации*

Таблица 2.4

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

* предполагается, что срок экспозиции не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

При проведении анализа ликвидности объекта оценки принимаются во внимание следующие факторы:

Анализ характеристик, влияющих на ликвидность объекта оценки

Таблица 2.5

Составляющие показатели ликвидности	Характеристика
Совокупный износ на момент продажи или иного отчуждения	на дату оценки техническое состояние здания, в котором расположен объект оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительное». В данном состоянии объект является пригодным к использованию, и представляет коммерческий интерес с точки зрения потенциальных покупателей, заинтересованных в приобретении коммерческой недвижимости на вторичном рынке
Количество потенциальных покупателей	объект оценки расположен в районе Чертаново Южное г. Москва. Спрос на объекты недвижимости, подобные по местоположению объекта оценки, имеются со стороны лиц, вкладывающих инвестиции в объекты коммерческой недвижимости. Специфика назначения объекта, его местоположение являются определяющими факторами для привлечения покупателей. Количество потенциальных покупателей – на среднем уровне
Полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках	ценовая информация на объекты коммерческой недвижимости в г. Москва имеется в достаточном количестве
Степень уникальности объекта оценки	объект оценки относится к объектам коммерческой недвижимости и не является уникальным. Рынок коммерческой недвижимости в г. Москва достаточно развит. Предложения по продаже имеется в достаточном количестве
Возможность реализации имущества в качестве отдельных компонентов	реализация объекта оценки в качестве отдельных компонентов нецелесообразна, поскольку стоимость составных частей в сумме не превысит стоимости целого объекта оценки, в связи с увеличением срока экспозиции и затрат на реализацию

Учитывая реалии рынка, ликвидность объекта оценки принимается на среднем уровне, срок экспозиции 3-6 месяцев.

2.5 Анализ наиболее эффективного использования

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г. анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора под-

ходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

1. Анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения

На дату оценки на анализируемом земельном участке находится **жилой дом с нежилыми помещениями на 1-м этаже дома**. Общее состояние здания - удовлетворительное. Снос объекта не предполагается. Т.е. рассмотрение земельного участка как свободного не представляется возможным.

2. Анализ земельного участка с существующими объектами недвижимости с учетом возможностей их развития

Законодательно разрешенное использование (юридическая правомочность).

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Объект оценки расположен на 1-м этаже жилого дома и может быть использован как нежилые помещения свободного назначения.

Т.е. смена назначения объекта оценки согласно предоставленной Заказчиком документации не представляется возможной и целесообразной.

Физически возможные варианты использования.

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

В данном случае окружающая застройка земельного участка, на котором находится оцениваемое имущество, не предполагает дополнительную застройку.

Варианты использования, приносящие прибыль (экономическая приемле-

мость).

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Местоположение объекта оценки, а также тип окружающей застройки не предполагает смену назначения объекта (экономически не целесообразно). Поэтому вариант использования по назначению обеспечивает выполнение принципа экономической приемлемости.

Максимальная эффективность.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых помещений, расположенных на рассматриваемой территории, а также исходя из технических особенностей объекта и его текущего использования, текущий вариант использования можно рассматривать как вариант, обеспечивающий максимальную эффективность.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что основное назначение оцениваемого имущества (помещения свободного назначения) отвечает принципам наиболее эффективного использования.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Цель настоящего раздела - проанализировать текущую рыночную ситуацию в г. Москва, которая формирует спрос и предложение, следовательно, влияет на стоимость недвижимости. В связи с этим, Оценщиком в настоящем разделе был проведен ряд анализов, в т.ч.:

- проведен анализ политической и экономической ситуации в Российской Федерации;
- проведен анализ социально-экономической ситуации в г. Москва, в т.ч. выявлены факторы, оказывающие влияние на развитие рынка недвижимости в целом;
- проанализирована общая ситуация и анализ цен на рынке коммерческой недвижимости в г. Москва.

3.1 Основные тенденции социально-экономического развития в стране⁶

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс **ВВП** после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3% м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0% г/г после -0,8% в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7% г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс **промышленного производства** (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3% м/м (в июле: – снижение на 0,5% м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0% м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5% м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1% м/м.

В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования.

Продолжает показывать положительную динамику производство **сельского хозяйства**. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5% м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «**Строительство**» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2% м/м в июле).

В августе **безработица** снизилась до 5,2%, с исключением сезонного фактора – до 5,5% от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7% относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2% м/м).

⁶ Источник информации: Сайт министерства экономического развития РФ. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect>

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6% м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1% соответственно. Несмотря на существенное сокращение доходов населения, **оборот розничной торговли** с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1% м/м.

Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2% м/м второй месяц подряд.

Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8% к январю-августу к 2016 г.). **Импорт товаров** в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9% к январю-августу 2015 г.). **Положительное сальдо торгового баланса** в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8%.

По данным Росстата, **инфляция** в августе составила 0,0%, с начала года – 3,9%, за годовой период – 6,9%.

Ниже представлены основные показатели денежно-кредитной политики в РФ:

Ставка рефинансирования⁷

Таблица 3.1

Период действия	%	Нормативный документ
14 сентября 2012 г. – 05 ноября 2015 г.	8,25%	Указание Банка России от 13.09.2012 г. № 2873-У «О размере ставки рефинансирования Банка России»
с 01 января 2016 г.	Значение соответствует значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату	Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»

Ключевая ставка⁸

Таблица 3.2

Период действия	%	Уполномоченный орган
16 июня 2015 г. – 03 августа 2015 г.	11,50%	Совет директоров Банка России
03 августа 2015 г. – 14 июня 2016 г.	11,00%	
с 14 июня 2016 г. – 19 сентября 2016 г.	10,50%	
с 19 сентября 2016 г. - по настоящее время	10,00%	

Средневзвешенные % ставки кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям в рублях, % годовых⁹

Таблица 3.3

Показатель	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Кредиты физическим лицам	25,85	23,93	24,29	21,79	23,60	22,21	23,51	-	-	-	-	-
Кредиты нефинансовым организациям	13,48	13,48	13,33	13,06	13,17	12,79	12,53	-	-	-	-	-
Депозиты физических лиц	3,59	3,46	3,59	2,98	2,56	2,27	2,33	-	-	-	-	-
Депозиты нефинансовых организаций	9,83	9,77	9,81	9,71	9,77	9,46	9,27	-	-	-	-	-

Вывод:

При оценке состояния и перспектив рынка недвижимости, особенно в условиях спада экономики и неопределенности на рынках, важное значение имеет понимание общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны. Инвестиционный, строительный и любой другой бизнес (как создающий объекты

⁷ Источник информации: http://www.cbr.ru/statistics/print.asp?file=credit_statistics/refinancing_rates.htm;

⁸ Источник информации: http://cbr.ru/DKP/print.aspx?file=standart_system/rates_table_16.htm&pid=dkp&sid=ITM_49976;

⁹ Источник информации: http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat

недвижимости, так и использующий недвижимость) в значительной степени зависит от внешних факторов влияния (товарные рынки, спрос на материалы и продукцию, курсы валют, активность покупателей и продавцов, покупательная способность, трудовые и финансовые ресурсы и возможности, налоговая система, безопасность, сохранность собственности, инфраструктура бизнеса и мн. другие). Все факторы бизнеса формируются окружающей средой: политическим и социально-экономическим положением региона, зависящим от положения страны, на которое, в свою очередь, оказывает влияние мировая политика и глобальная экономика.

В январе - августе 2016 г. наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Т.е. общий экономический спад оказывает негативное влияние на рынок жилой недвижимости.

В ближайшее время прогнозируется не такое значительное снижение ВВП и выход экономики из стагнации.

3.2 Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе

Город Москва¹⁰ столица Российской Федерации, центр Московской области.

Москва - город федерального значения, субъект Российской Федерации. Крупнейший в стране и один из важнейших в мире политический, промышленный, научный и культурный центр. Расположена в Европейской части Российской Федерации, в междуречье Оки и Волги, на реке Москва. Граница города в основном проходит по Московской кольцевой автомобильной дороге.

В Московский транспортный узел входят 11 железных дорог, три речных порта, 4 аэропорта - Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково. Количество станций метрополитена достигает 161, а длина рельсового пути превышает 220 км.

Итоги социально-экономического развития г. Москва за 1 полугодие 2016 г.¹¹

Демографическая ситуация

Оценка численности постоянного населения г. Москвы по состоянию на 01 января 2016 г. составила 12 330,1 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2016 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-июне 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 6,1% и составило 71,2 тыс. человек, число умерших возросло на 0,1% и составило 61,8 тыс. человек.

За январь-июнь 2016 г. браков зарегистрировано 35 117, или на 12,1% меньше, чем за январь-июнь 2015 г., разводов зарегистрировано 21 057 - больше на 1,3%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов УФМС России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-мае 2016 г. в Москву прибыло 90,7 тыс. человек, выбыло - 71 тыс. человек, миграционный прирост составил 19,7 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 01 июля 2016 г. насчитывалось 1 393 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 237 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основ-

¹⁰ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>;

¹¹ Источник информации: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/

ном, они зарегистрированы с видами деятельности в сфере торговли (36% от общего числа предпринимателей), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (29,5%), транспорт и связь (10,8%), предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (8,8%), обрабатывающие производства (5,1%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 01 июля 2016 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (46,8%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (20,7%), строительства (9,2%), обрабатывающих производств (6,6%).

Из общего числа предприятий 91,7% - частные, 1,3% - в собственности общественных организаций, 0,2% - в федеральной собственности, 0,3% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 4% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 2% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы крупных и средних предприятий и организаций

За январь-май 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы крупных и средних предприятий и организаций (без банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1 342,4 млрд. руб. прибыли (за январь-май 2015 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1649,5 млрд. руб. прибыли) и уменьшился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 18,6%.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2016 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 105,2 млрд. руб. прибыли (31,7% к январю-маю 2015 г.), в строительстве - 22,5 млрд. руб. прибыли (466,4% к январю-маю 2015 г.), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) - 632,3 млрд. руб. прибыли (81,1% к январю-маю 2015 г.), на предприятиях транспорта и связи - 189,4 млрд. руб. прибыли (96,5% к январю-маю 2015 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2016 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. уменьшилась на 2,6% и составила 29,4%. Сумма убытка на 01 июня 2016 г. составила 221,7 млрд. руб. По обрабатывающим производствам убыток составил 29,5 млрд. руб., в строительстве - 16,5 млрд. руб., в торговле - 55,7 млрд. руб., на предприятиях транспорта и связи - 27,4 млрд. руб.

Кредиторская задолженность крупных и средних предприятий и организаций на 01 июня 2016 г. составила 15 407,7 млрд. руб., из которых 6,6% или 1 016,5 млрд. руб. приходилось на просроченные долги. Доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,9%, в строительстве - 0,8%, в торговле - 5,6%, на транспорте и в связи - 2,2%.

Дебиторская задолженность на 01 июня 2016 г. сложилась в сумме 14 353,7 млрд. руб., из нее 5,4% или 782,2 млрд. руб. - просроченные долги. Доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 1,7%, в строительстве - 1,6%, в торговле - 7,4%, на транспорте и в связи - 4,1%.

Задолженность по полученным кредитам и займам на 01 июня 2016 г. составила 19 275,9 млрд. руб., что на 12,6% больше задолженности на 01 июня 2015 г.

Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Индекс промышленного производства в январе-июне 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. составил 98,6%, в том числе по обрабатывающим производствам - 98,2%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 100%.

Рост производства достигнут на предприятиях по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования - в 2,2 раза, по производству машин и

оборудования - на 16,2%, по производству кожи, изделий из кожи и производству обуви - на 13,5%, по обработке древесины и производству изделий из дерева - на 2,9%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (на 26,1%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (на 19,8%), прочие производства (на 18,5%), химическое производство (на 13,0%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 9,5%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (на 8,4%), производство транспортных средств и оборудования (на 5,3%), производство кокса и нефтепродуктов (на 3,5%), производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (на 2,7%), текстильное и швейное производство (на 0,3%).

В январе-июне 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, было увеличено производство мясных (мясосодержащих) консервов, хлеба и хлебобулочных изделий, макаронных изделий, сыра и творога, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, смесей из них, водки, столовых вин.

За этот же период произошло снижение объемов производства мяса и субпродуктов, колбасных изделий, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, рыбы и рыбных продуктов переработанных и консервированных, плодоовощных консервов, цельномолочной продукции, сливочного масла, кондитерских изделий, коньяка, игристых и шампанских вин, безалкогольных напитков, зеленого (не ферментированного) и черного (ферментированного) чая, мороженого и замороженных десертов, майонезов, минеральной воды, пива.

Московские предприятия в январе-июне 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. снизили выпуск столов (кухонных, для столовой и гостиной), кресел, диванов-кроватей, шкафов (кухонных, для спальни, столовой и гостиной), часов всех видов, легковых автомобилей, ювелирных изделий.

Было увеличено производство обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, деревянных кроватей, диванов, кушеток, соф, счетчиков производства и потребления электроэнергии, счетчиков производства и потребления жидкостей, оборудования для кондиционирования воздуха (кондиционеров), светильников и устройств осветительных.

Предприятиями текстильного и швейного производства за январь-июнь 2016 г. по сравнению с предыдущим годом был увеличен выпуск трикотажных изделий, плащей, ветровок, штормовок и аналогичных изделий, брюк, бриджей, шортов, рубашек мужских или для мальчиков, головных уборов, обуви. Снижено производство готовых хлопчатобумажных тканей, постельного белья, пальто, полупальто, теплых курток, юбок и юбок-брюк женских или для девочек, трикотажных чулочно-носочных изделий, платьев, сарафанов женских или для девочек, костюмов.

Предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды в январе-июне 2016 г. выработано 24,6 млрд. кВт.ч электроэнергии (102,5% к январю-июню 2015 г.), 35,0 млн. Гкал теплоты (93,0%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2016 г. составил 298,3 млрд. руб., или 105,8 % к уровню января-июня 2015 г.

На территории г. Москвы в январе-июне 2016 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1 360,4 тыс. кв.м, что на 25,9% меньше, чем в январе-июне 2015 г.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-июне 2016 г. введены в эксплуатацию: дошкольные образовательные организации на 1 670 мест, общеобразовательные организации на 1 250 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 360 посещений в смену.

Транспорт

Автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности в январе-июне 2016 г. перевезено 11,5 млн. тонн грузов, что на 1,9% меньше, чем в январе-июне 2015 г.; грузооборот составил 2,6 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-июня 2015 г. не изменился.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, крупных и средних организаций за январь-июнь 2016 г. перевезено 609,1 млн. человек, что составило 98,9% к январю-июню 2015 г.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2016 г. составил 1 953,3 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 13,2% меньше, чем за январь-июнь 2015 г.

Общий объем оборота розничной торговли на 87,7% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков, на 12,3% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-июне 2015 г. - 84,5% и 15,5% соответственно). Торгующие организации за январь-июнь 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. снизили оборот розничной торговли на 9,8%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 31,4%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 55,2% общего объема, на непродовольственные товары - 44,8%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизился на 10,2%, непродовольственных товаров - на 16,7%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 01 июля 2016 г. снизились по сравнению с запасами на эту же дату 2015 г. на 12,8% и составили 31 день.

Оборот общественного питания в январе-июне 2016 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. в сопоставимых ценах на 12,8% и составил 79,7 млрд. руб.

Платных услуг населению за январь-июнь 2016 г. оказано на 725,4 млрд. руб., что в сопоставимых ценах выше уровня января-июня 2015 г. на 3,4%. Услуг бытового характера оказано на 29,9 млрд. руб., или 97% к январю-июню 2015 г.

Денежные доходы населения

В январе-июне 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 5,6%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2016 г. увеличились на 1,6% и составили 56 тыс. руб.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-июнь 2016 г., по предварительным данным, уменьшились на 5,9% по сравнению с январем-июнем 2015 г.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-мае 2016 г. составила 83 436 руб. и выросла по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 10,9%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих добычу сырой нефти и природного газа – 296 551 руб., производство нефтепродуктов – 235 153 руб., производство аппаратуры для приема, записи и воспроизведения звука и изображения – 192 286 руб., рекламную деятельность – 166 513 руб., разработку программного обеспечения и консультирование в этой области – 149 946 руб., финансовую деятельность – 145 867 руб., производство табачных изделий – 140 130 руб., оптовую торговлю – 127 494 руб., производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 96 770 руб.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях и в организациях об-

рабатывающих производств – 73 012 руб., из них на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева заработная плата составила 48 036 руб., текстильного и швейного производства – 43 751 руб., производства кожи, изделий из кожи и производства обуви – 36 794 руб. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 65 096 руб., здравоохранения и предоставления социальных услуг – 60 736 руб., ведущих образовательную деятельность – 59 769 руб., гостиниц и ресторанов – 44 663 руб.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-мае 2016 г. составила 7 164 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7 034 тыс. человек или 98,2% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2016 г. было занято: в организациях осуществляющих операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг - 20%, в оптовой и розничной торговле - 14%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10% , в финансовых организациях, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, на предприятиях транспорта и связи - по 9%, в обрабатывающих производствах - 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

Наиболее заметное увеличение численности работников в мае 2016 г. по сравнению с маем 2015 г. наблюдалось в организациях, осуществляющих операции с недвижимым имуществом - на 69,9 тыс. человек, финансовую деятельность - 16,8 тыс., строительство - 16 тыс., оптовую торговлю - на 14,2 тыс. человек.

В ряде видов деятельности наблюдалось уменьшение численности работающих. По сравнению с маем 2015 г. численность работников в организациях образования уменьшилась на 13,2 тыс. человек, здравоохранения - на 11,0 тыс., науки - на 9,8 тыс. человек.

На конец июня 2016 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 56,4 тыс. человек, из них 43,7 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с июнем 2015 г. увеличилась на 6,6 тыс. человек, или на 13,4%, по сравнению с декабрем 2015 г. их численность уменьшилась на 1,5 тыс. человек, или на 2,6%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. возросла на 9,0 тыс. человек, или на 25,9%. По сравнению с декабрем 2015 г. их численность уменьшилась на 0,3 тыс. человек, или на 0,8%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в июне 2016 г. составил 0,7%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,8%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец июня 2016 г. составила 120,3 тыс. человек, из них 67,2 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 47 человек, что на 0,8% больше, чем в июне 2015 г.

Вывод:

По итогам социально-экономического развития г. Москва за 1 полугодие 2016 г., в городе наблюдается удовлетворительная экономическая ситуация. Однако, на дату оценки, в Российской Федерации в целом наблюдаются признаки экономического кризиса, которые оказывают влияние на рынок недвижимости и вызывают уменьшение полезности объекта оценки в результате изменения внешних условий.

Детальное описание рынка коммерческой недвижимости представлено ниже.

3.3 Обзор состояния рынка коммерческой недвижимости в регионе

3.3.1 Классификация офисно-торговой недвижимости

При оценке офисно-торговой недвижимости используется следующая классификация¹²:

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С или D, уличной торговли (Street retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности

2. Высококласные офисы (офисы классов А, В) – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 г.

3. Высококласная торговая недвижимость – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 г.

4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса - объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.п.

Типовые (базовые) объекты

Таблица 3.4

Наименование группы	Базовые объекты группы
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Встроенное помещение площадью до 100 кв.м, расположенное на 1-м этаже 5-этажного жилого дома в спальном микрорайоне (современный) ремонт
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласный офисный центр площадью 5 000 кв.м, расположенный в центральной части города
Высококласная торговая недвижимость	Торговый центр окружного значения с соответствующими характеристиками
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса, в т.ч.:	
Городские отели	Гостиница категории 3* площадью 3 000 кв.м, расположенная в центре города
Загородные отели	Загородный пансионат круглогодичного проживания с прилегающим земельным участком 1 га в живописном месте региона
Специализированные спортивные объекты	Физкультурно-оздоровительный центр площадью 2 000 кв.м с полным набором услуг для посетителей
Культурно-развлекательные центры	Отдельно стоящее здание кинотеатра площадью 2 000 кв.м
Объекты общественного питания	Специализированный ресторан площадью 1 000 кв.м в центре города
Автоцентры	Специализированный автоцентр площадью 3 000 кв.м

3.3.2 Определение сегмента рынка для объекта оценки.

Анализ данного сегмента рынка

Согласно классификации, представленной в таблице 3.4 объект оценки относится к категории «**офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости**». На дату оценки помещения используются как нежилые помещения офисно-торгового назначения.

¹² «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 43-44)

Ниже представлен анализ рынка коммерческой, в т.ч. офисно-торговой недвижимости в г. Москва.

Аренда¹³

В августе 2016 г. в аренду предлагался 2 031 объект коммерческой недвижимости общей площадью 1 228 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству снизился на 23%, а по общей площади - на 24%.

Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 3% и составила 268 \$/кв.м/год. Курс доллара вырос на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки снизились на 2%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 393 руб./кв.м в год. За год, с августа 2015 г. долларовые ставки снизились на 25%, а рублевые – на 26%.

К снижению арендных ставок как в долларовом, так и в рублевом эквиваленте продолжают приводить проблемы в макроэкономике.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские (35%) и торговые помещения (12%).

Торговая недвижимость

В августе 2016 г. на рынке экспонировалось 412 объектов общей площадью 148 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов уменьшилось на 29%, а их общая площадь – на 19%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 43 помещения общей площадью 8 тыс. кв.м, что по количеству ниже июля на 22% и на 40% ниже по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 6% и составила 822 \$/кв.м в год. По объектам, которые экспонируются давно, увеличилась всего на 1%, а доля дорогих объектов со ставками выше 1 000 \$/кв.м в год за месяц снизилась с 33% до 30%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в августе 2016 г., уменьшилось на 29%, а их общая площадь - на 18%. Объем предложения составил 369 объектов общей площадью 140 тыс. кв.м. Средняя ставка за месяц снизилась на 4% и составила 416 \$/кв.м в год. Ставка на объекты, которые экспонируются уже давно, практически не изменилась, а в целом доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 400 \$/кв.м в год, уменьшилась с 34% в июле до 32% в августе.

Исходя из динамики ставок за год, спрос на торговые объекты за пределами центра несколько выше, чем по объектам в центре, однако за последний месяц ситуация противоположна, поэтому эти отличия можно считать незначительными и о каких-либо тенденциях говорить преждевременно.

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2016 г. по количеству снизился на 30%, а по общей площади – на 20%. Всего экспонировалось 148 объектов площадью 42 тыс. кв.м., из них 23 объекта предлагалось в центре и 125 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц уменьшился на 23% по количеству и на 39% по общей площади. Средняя ставка аренды снизилась на 3% и составила 941 \$/кв.м в год, при этом на 1% снизилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, а доля дорогих объектов со ставками выше 1 000 \$/кв.м в год уменьшилась с 43% до 40%.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 31%, а по общей площади на 17%. Ставка в августе выросла на 4% до 516 \$/кв.м в год, при этом ставка по объектам, которые выставлены уже давно, снизилась на 4%, а доля дорогих объектов со ставками выше 400 \$/кв.м в год в целом увеличилась с 42% до 43%.

¹³ Источник информации: <http://trg.ru/analytic/review/rent-august-2016>

Офисная недвижимость

В августе 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству уменьшился на 21%, а по общей площади на 22% и составил 1 243 объекта общей площадью 651 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 22%, их общая площадь – на 23%. Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 2% и составила 387 \$/кв.м в год. Ставки по объектам, выставленным уже давно, не изменилась, а доля объектов со ставками выше 400 \$/кв.м. в год в общем объеме предложения снизилась с 36% в июле до 28% в августе.

За пределами Садового Кольца объем предложения как по количеству, так и по общей площади уменьшился на 21%. Средняя ставка снизилась на 1% и составила 235 \$/кв.м в год.

За последние 12 месяцев ставка больше снизилась по офисным объектам за пределами центра, в то время, как за месяц практически не изменилась. По сравнению с другими видами коммерческой недвижимости уровень снижения ставок на офисные объекты оказался максимальным, что свидетельствует о более сильном влиянии кризисных явлений в экономике на деловую активность.

Продажа¹⁴

В августе на продажу предлагалось 1 014 объектов общей площадью 1 877 тыс. кв.м и общей стоимостью 5,427 млрд. \$, что ниже показателя июля 2016 г. на 27% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 7% и составила 2 891 \$/кв.м. Курс доллара в августе вырос на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте цены снизились на 6%, а цена в рублевом эквиваленте составила 187 625 руб./кв.м. За последние 12 месяцев цены и в долларах и в рублях снизились на 14%.

Снижение объема предложения в августе сопровождалось снижением цен. Такая ситуация может быть связано с уменьшением деловой активности в условиях нарастания проблем в макроэкономике и оттоком инвестиций.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 62%. Далее идут помещения свободного назначения (14%), торговые помещения (12%) и производственно-складские помещения (12%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2016 г. по количеству снизился на 27%, а по общей площади – вырос на 38%. Всего экспонировалось 164 объекта общей площадью 220 тыс. кв.м. и общей стоимостью 0,665 млрд. \$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 17 объектов общей площадью 5 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 32%, а по общей площади – на 71%.

Цена за месяц выросла на 23% и составила 12 748 \$/кв.м. Рост цены произошел за счет ухода в августе крупного дорогого торгового объекта на ул. Н.Арбат (8 521 кв.м, 8 111 \$/кв.м), при этом по объектам, экспонируемым давно, цены увеличились на 1%.

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 26%, а по общей площади вырос на 51%, составив 147 объектов общей площадью 215 тыс. кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 28% и составила 2 820 \$/кв.м, при этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась. Снижение цены было вызвано выходом в августе дешевого торгового объекта на пр-те Андропова (90 000 кв.м, 1 615 \$/кв.м).

Если исходить из изменения цен, спрос на торговые помещения в центре стал выше, чем за его пределами.

¹⁴ Источник информации: <http://trg.ru/analytic/review/sale-august-2016>

Street-retail

В августе экспонировалось 45 объектов общей площадью 14 тыс. кв.м и общей стоимостью 0,81 млрд.\$.. По сравнению с июлем количество снизилось на 33%, а общая площадь - на 17%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 42%, а по общей площади - на 35% и составил 7 объектов общей площадью 2 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 31% и составила 12 682 \$/кв.м. Цены существенно снизились в связи с окончанием экспонирования в июле двух дорогих объектов – на Столешниковом пер. (270 кв.м, 56 980 \$/кв.м) и на ул. Петровка (400 кв.м, 26 903 \$/кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 38 объектов общей площадью 12 тыс. кв.м, уменьшившись по сравнению с июлем на 31% по количеству и на 14% по общей площади. Средневзвешенная цена по street-retail за пределами центра снизилась на 10% и составила 4 589 \$/кв.м. Снижение цены было обусловлено уходом в июле дорогого объекта на Кутузовском пр-те (762 кв.м, 14 132 \$/кв.м).

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2016 г. сократился на 31% по количеству и на 28% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 611 объектов общей площадью 1 174 тыс. кв.м и общей стоимостью 3,746 млрд.\$.

Количество офисных объектов в центре уменьшилось на 40%, их общая площадь - на 28%, в результате чего объем предложения составил 116 объектов площадью 145 тыс. кв.м. Существенный рост средней площади объектов был связан с выходом в августе крупного офисного объекта на Озерковской наб. (17 551 кв.м).

Средневзвешенная цена по этим объектам уменьшилась на 5% и составила 6 276 \$/кв.м. На уменьшение цены повлиял также выход в августе объекта на Озерковской наб. (17 551 кв.м, 3 756 \$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц уменьшился на 28% как по количеству, так и по общей площади и составил 495 объектов общей площадью 1 029 тыс. кв.м.

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в июле снизилась на 3% и составила 2 757 \$/кв.м, при этом цены по объектам, экспонируемым уже давно, выросли на 2%. Снижение цен было обусловлено, в частности, выходом в августе сразу нескольких дешевых объектов – на Варшавском ш. (22 000 кв.м, 1 861 \$/кв.м), ул. Вольной (36 000 кв.м, 1 282 \$/кв.м) и на ул. Южнобутовской (37 000 кв.м, 1 289 \$/кв.м).

Судя по динамике цен как за месяц, так и за год, спрос на офисные объекты в центре и за его пределами примерно одинаков.

3.3.3 Ценообразующие факторы. Правила отбора объектов-аналогов

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 48-49) ценообразующими факторами для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходного типа объектов недвижимости являются:

Ценообразующие факторы

Таблица 3.5

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,30
Расположение относительно красной линии	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
Этаж (для встроенных помещений)	0,06

Наименование фактора	Вес фактора
Физическое состояние здания	0,06
Наличие отдельного входа	0,05
Состояние отделки	0,05
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

Для выбора объектов-аналогов в процессе настоящей оценки были использованы следующие ценообразующие факторы:

- местоположение;
- расположение относительно красной линии;
- общая площадь (фактор масштаба);
- этаж (для встроенных помещений);
- физическое состояние здания;
- наличие отдельного входа;
- состояние отделки;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- возможность парковки;
- материал стен;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание).

Т.к. на дату оценки, помещения, входящие в состав объекта оценки используются под офисы, в результате анализа Internet-источников было найдено несколько предложений по аренде помещений, схожих с объектом оценки. Обоснование выбора лишь части доступных объектов-аналогов представлено ниже:

**Предложения по аренде нежилых помещений офисного и свободного назначения,
расположенных в районе Чертаново Южное г. Москва**

Таблица 3.6

Характеристики	Ед. изм.	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 5	Предложение № 6
Описание объекта		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Назначение объекта		помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение офисного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Адрес местоположения		Чертаново Южное, Варшавское ш., д. 152К2	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 4	Чертаново Южное, Чертановская ул., д. 52К2	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 2	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 2	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 2
Станция метро		Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля
Расположение относительно красной линии		красная линия домов	красная линия домов	внутриквартально	красная линия домов	красная линия домов	красная линия домов
Этаж		1-й эт. встроенно-пристроенного здания	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома
Физическое состояние здания		удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отдельного входа		есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
Состояние отделки		требуется ремонт	в среднем состоянии	в среднем состоянии	требуется ремонт	без отделки	в среднем состоянии
Близость к остановкам общественного транспорта		остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Материал стен		капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Учет коммунальных платежей		коммунальные платежи входят в стоимость аренды	коммунальные платежи входят в стоимость аренды	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб.	264 000	500 000	14 880	250 000	250 000	390 000
Общая площадь	кв.м	240,0	163,3	16	75	130	154
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб./кв.м	1 100	3 062	930	3 333	1 923	2 532
Наличие в цене предложения НДС		с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Характеристика стоимости (цена предложения/цена сделки)		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Условия оплаты		рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
Состав и качество передаваемых имущественных		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Характеристики	Ед. изм.	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 5	Предложение № 6
прав на улучшения							
Дата предложения (дата звонка)		20.09.2016	28.09.2016	23.09.2016	25.09.2016	26.09.2016	26.09.2016
Источник информации, контактное лицо, телефон		http://www.cian.ru/rent/commercial/148900200/	http://www.cian.ru/rent/commercial/149684057/	http://www.cian.ru/rent/commercial/149769656/	http://www.cian.ru/rent/commercial/8401456/	http://www.cian.ru/rent/commercial/149868703/	http://www.cian.ru/rent/commercial/6901216/
		8-925-120-89-27	8-495-213-88-17	8-985-363-54-54, Алина Маркова	8-903-960-81-05	8-916-150-11-12	8-495-258-33-03, 8-916-822-17-77
Вывод о корректности использования в качестве аналога		Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Возможен к использованию в качестве объекта-аналога	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Возможен к использованию в качестве объекта-аналога	Возможен к использованию в качестве объекта-аналога

Продолжение Таблицы 3.6

Характеристики	Ед. изм.	Предложение № 7	Предложение № 8	Предложение № 9	Предложение № 10	Предложение № 11	Предложение № 12
Описание объекта		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Назначение объекта		помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Адрес местоположения		Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 2	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 2	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 2	Чертаново Южное, Россошанский проезд, 6	Чертаново Южное, Кировоградская ул., 42К1	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 3/2
Станция метро		Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля
Расположение относительно красной линии		красная линия домов	красная линия домов	красная линия домов	красная линия домов	внутриквартально	внутриквартально
Этаж		1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. встроенно-пристроенного здания	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома
Физическое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие отдельного входа		отдельного входа нет	отдельного входа нет	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
Состояние отделки		в среднем состоянии	требуется ремонт	требуется ремонт	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии
Близость к остановкам общественного транспорта		остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Материал стен		капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Учет коммунальных платежей		коммунальные платежи входят в стоимость аренды	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб.	1 500 000	1 833 334	1 850 000	735 000	59 990	50 000
Общая площадь	кв.м	300	440	444	210	42	32
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб./кв.м	5 000	4 167	4 167	3 500	1 428	1 563

Характеристики	Ед. изм.	Предложение № 7	Предложение № 8	Предложение № 9	Предложение № 10	Предложение № 11	Предложение № 12
Наличие в цене предложения НДС		с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Характеристика стоимости (цена предложения/цена сделки)		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Условия оплаты		рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения (дата звонка)		26.09.2016	26.09.2016	26.09.2016	26.09.2016	26.09.2016	28.09.2016
Источник информации, контактное лицо, телефон		http://www.cian.ru/rent/commercial/149866301/	http://www.cian.ru/rent/commercial/149559624/	http://www.cian.ru/rent/commercial/149328419/	http://www.cian.ru/rent/commercial/148249887/	http://www.cian.ru/rent/commercial/148057024/	http://www.cian.ru/rent/commercial/147506984/
		8-925-010-53-14, 8-926-011-93-20	8-926-762-23-73, 8-926-698-55-90	8-926-483-86-12	8-903-792-82-96, 8-495-653-18-51	8-903-622-90-05	8-495-500-69-20, 8-965-222-32-84
Вывод о корректности использования в качестве аналога		Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Возможен к использованию в качестве объекта-аналога	Возможен к использованию в качестве объекта-аналога

Продолжение Таблицы 3.6

Характеристики	Ед. изм.	Предложение № 13	Предложение № 14	Предложение № 15	Предложение № 16
Описание объекта		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Назначение объекта		помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Адрес местоположения		Чертаново Южное, Варшавское ш., д. 152К4	Чертаново Южное, Варшавское ш., д. 152К4	Чертаново Южное, Варшавское ш., д. 160к1	Чертаново Южное, Варшавское ш., д. 160к1
Станция метро		Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Аннино	Улица Академика Янгеля
Расположение относительно красной линии		внутриквартально	внутриквартально	красная линия домов	красная линия домов
Этаж		1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома
Физическое состояние здания		удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Наличие отдельного входа		есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
Состояние отделки		в среднем состоянии	в среднем состоянии	требуется ремонт	требуется ремонт
Близость к остановкам общественного транспорта		остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Материал стен		капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Учет коммунальных платежей		коммунальные платежи оплачиваются	коммунальные платежи оплачиваются	коммунальные платежи оплачиваются	коммунальные платежи оплачиваются

Характеристики	Ед. изм.	Предложение № 13	Предложение № 14	Предложение № 15	Предложение № 16
жей		отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб.	300 000	251 000	88 000	122 625
Общая площадь	кв.м	250	251	78	98
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб./кв.м	1 200	1 000	1 128	1 251
Наличие в цене предложения НДС		с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Характеристика стоимости (цена предложения/цена сделки)		предложение	предложение	предложение	предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Условия оплаты		рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения		собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения (дата звонка)		18.07.2016	26.09.2016	26.09.2016	12.08.2016
Источник информации, контактное лицо, телефон		http://www.cian.ru/rent/commercial/147464759/	http://www.cian.ru/rent/commercial/14681994/	http://www.cian.ru/rent/commercial/148132839/	http://www.cian.ru/rent/commercial/13683181/
		8-985-206-74-25	8-985-206-74-25	8-926-483-86-12	8-495-229-34-50
Вывод о корректности использования в качестве аналога		Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%

Анализ открытых источников сети Internet показал, что в районе Чертаново Южное г. Москва помещения офисного и свободного назначения представлены офисно-торговыми зданиями, бизнес-центрами и объектами street-ритейла – объектами, расположенными на первых этажах жилых домов, в основном площадью, не превышающей 440 кв.м.

Район Чертаново Южное привлекателен для арендаторов высоким пешеходным трафиком, развитой инфраструктурой и сосредоточением коммерческих объектов. Близость объектов к станциям метро Улица Академика Янгеля, Аннино и Южная также положительно влияют на ликвидность объектов.

Ставка аренды на помещения офисного и свободного назначения, схожие с объектом оценки, в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне 930 – 5 000 руб./кв.м в месяц. Из представленной выборки можно выделить 3 ценовые группы:

1 группа - предложения по аренде, ставки которых находятся в диапазоне 930 – 1 250 руб./кв.м в месяц. Данные объекты расположены в значительном удалении от станций метро и от красной линии, состояние отделки требует ремонта. Здания, в которых расположены сдаваемые в аренду помещения, находятся в удовлетворительном состоянии (застройка 80-90 гг.);

2 группа - предложения по аренде, ставки которых находятся в диапазоне 1 250 – 3 500 руб./кв.м в месяц. Данные объекты расположены в незначительном удалении от станций метро и от красной линии. Состояние отделки среднее (стандартная офисная отделка). Здания, в которых расположены сдаваемые в аренду помещения, находятся в удовлетворительном состоянии (застройка 80-90 гг.);

3 группа - предложения по аренде, ставки которых находятся в диапазоне 3 500 – 5 000 руб./кв.м в месяц. Данные объекты располо-

жены в на красной линии. Здания, в которых расположены сдаваемые в аренду помещения, находятся в хорошем состоянии (современная застройка).

Средняя ставка аренды за 1 кв.м помещений офисного и свободного назначения, расположенных в районе Чертаново Южное составляет 2 330 руб./кв.м в месяц. Размер арендной платы по объектам-аналогам для сдачи в аренду подразумевает определенную долю платы за пользование земельным участком, на котором находится объект.

Рынок аренды помещений офисного и свободного назначения в районе Чертаново Южное г. Москва является активным. На дату оценки было найдено достаточное количество предложений, позволяющих выбрать наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Из всей представленной выборки в качестве корректных объектов-аналогов было выбрано 5 предложений (порядковые номера №№ 2, 5, 6, 11, 12).

Описание ценообразующих факторов на рынке аренды:

Торг.

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В условиях развитого рынка и большой конкуренции присутствует составляющая торга. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть корректировка на торг.

Поскольку величина скидки в каждом конкретном случае является случайной величиной, зависящей от различных факторов (умения вести торг, готовности уступить, активности рынка и т.д.), в расчетах используются усредненные по рынку статистические характеристики величины скидки.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 299-332). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на активном и неактивном рынке. Диапазон скидок представлен ниже:

Диапазон скидки на торг на арендные ставки предложений

Таблица 3.7

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Активный рынок					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4	7,9	8,9	4,7	12,1
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	8,2	7,6	8,7	4,7	11,6
Высококласная торговая недвижимость	7,8	7,3	8,4	4,5	11,2
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7	10,1	11,3	6,3	15,1
Неактивный рынок					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9	13,2	14,7	8,1	19,7
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	13,5	12,8	14,3	8,2	18,9
Высококласная торговая недвижимость	13,2	12,4	14,0	7,9	18,4
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9	16,0	17,9	10,1	23,7

Местоположение.

Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 90, 91).

Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на местоположение для офисно-торговой недвижимости, в зависимости от типовых зон расположения объекта оценки и объектов-аналогов в пределах города. Полученные данные представлены ниже:

Отношение удельной арендной ставки офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району

Таблица 3.8

Типовые зоны в пределах города	Среднее значение, доли ед.	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min	max	min	max
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88	0,80	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79	0,69	0,86
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,71	0,69	0,73	0,63	0,79
Районы вокруг промпредприятий	0,59	0,57	0,62	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75	0,64	0,82

Расположение относительно «красной линии».

На арендную ставку офисно-торговой недвижимости большое влияние оказывает степень развитости района, а так же расположение здания относительно «красной линии» (первой линии домов).

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 109). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на расположение относительно «красной линии» для офисно-торговой недвижимости. Полученные данные представлены ниже:

Расположение относительно «красной линии»

Таблица 3.9

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	-21	-20	-22	-13	-29
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на красной линии, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного внутри квартала*	27	25	28	15	41

* Корректировка получена из математических правил

Общая площадь.

Как правило, при реализации объектов недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше площадь объекта, тем стоимость 1 кв.м дешевле, таким образом, рассчитывается поправка на общую площадь.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 133). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на общую площадь для офисно-торговой недвижимости.

Ниже, в таблице, приведены значения корректировки на масштаб (площадь).

Общая площадь (фактор масштаба) для офисно-торговых объектов

Таблица 3.10

Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		до 100	100 - 250	250 - 500	500 -750	750 - 1 000	1 000 - 1 500	1 500 - 2 000	более 2 000
Объект оценки	до 100	0%	7%	17%	24%	29%	34%	39%	42%
	100 - 250	-6%	0%	9%	16%	21%	26%	31%	33%
	250 - 500	-14%	-8%	0%	6%	10%	15%	20%	21%
	500 -750	-19%	-14%	-6%	0%	4%	8%	13%	14%

Площадь, кв.м	Объект-аналог							
	до 100	100 - 250	250 - 500	500 - 750	750 - 1 000	1 000 - 1 500	1 500 - 2 000	более 2 000
750 - 1 000	-22%	-17%	-9%	-4%	0%	4%	8%	10%
1 000 - 1 500	-25%	-20%	-13%	-8%	-4%	0%	4%	6%
1 500 - 2 000	-28%	-23%	-16%	-11%	-8%	-4%	0%	2%
более 2 000	-29%	-25%	-18%	-13%	-9%	-5%	-2%	0%

Расположение встроенного помещения в здании (этаж).

На арендную ставку офисно-торговой недвижимости оказывает влияние расположение, относительно этажности дома.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 164). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на расположение встроенного помещения в здании (этаж) для офисно-торговой недвижимости.

Корректировка на этаж расположения, представлена в нижеследующей таблице:

Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Таблица 3.11

Арендная ставка офисно-торговых объектов	Объект-аналог	Объект-аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	0%	-12%	-28%	-17%
	цоколь	14%	0%	-18%	-5%
	1 этаж	40%	22%	0%	16%
	2 этаж и выше	20%	5%	-14%	0%

Физическое состояние здания.

Состояние здания играет одну из ключевых ролей в формировании арендной ставки объекта недвижимости. Так здание, находящееся в неудовлетворительном состоянии, имеет меньше потенциальных арендаторов, чем аналогичное здание в удовлетворительном / хорошем состоянии.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 174). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию физического состояния на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 3.12

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	23	21	25	13	34
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)*	-19	-17	-20	-12	-25
Отношение удельной арендной ставки объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	-27	-26	-29	-18	-36
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии)*	37	35	41	22	56

* Корректировка получена из математических правил

Наличие отдельного входа.

На величину арендной ставки офисно-торговой недвижимости оказывает влияние наличие отдельного входа в помещение.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 157, 158). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию наличия отдельного входа на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 3.13

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	23	21	25	13	34
Отношение удельной арендной ставки объекта с отдельным входом к удельной арендной ставке такого же объекта без отдельного входа *	-19	-17	-20	-12	-25

* Корректировка получена из математических правил.

Состояние отделки.

Состояние отделки может оказывать влияние на формирование арендной ставки объекта недвижимости. Так здание, требующее замены отделки, имеет меньше потенциальных арендаторов, чем аналогичное здание с удовлетворительной отделкой.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 183, 184). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию состояния отделки на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на состояние отделки

Таблица 3.14

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	-22	-20	-23	-15	-29
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	-14	-13	-15	-9	-20
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	23	21	24	13	32
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой «люкс»*	-19	-17	-19	-11	-24
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта без отделки*	28	25	30	18	41

* Корректировка получена из математических правил

Расположение относительно остановок общественного транспорта.

На арендную ставку офисно-торговой недвижимости оказывает влияние местоположение объекта относительно остановок общественного транспорта.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 113, 114). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию расположения остановок обще-

ственного транспорта на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта

Таблица 3.15

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	18	17	20	9	28
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на удалении от остановок общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного непосредственно у остановки*	-15	-15	-17	-8	-22

* Корректировка получена из математических правил

Тип парковки.

На арендную ставку офисно-торговой недвижимости оказывает влияние тип имеющейся парковки. В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 126, 127). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию типа парковки на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на тип парковки

Таблица 3.16

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки, к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	-9	-8	-10	-6	-12
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой, к удельной арендной ставке объекта без парковки*	10	9	11	6	14
Отношение удельной арендной ставки объекта с организационной парковкой, к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	11	10	13	6	17
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой, к удельной арендной ставке объекта с организационной парковкой *	-10	-9	-12	-6	-15

* Корректировка получена из математических правил

Материал стен.

На формирование арендной ставки офисно-торговой недвижимости может оказывать влияние материал исполнения здания.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 149, 150). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию материала исполнения здания на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на материал стен

Таблица 3.17

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке объекта такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	-14	-13	-15	-8	-20

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки кирпичного/бетонного (капитального) объекта к удельной арендной ставке объекта такого же объекта из сэндвич-панелей, профлиста*	16	15	18	9	25
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке объекта такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	-24	-23	-26	-17	-32
Отношение удельной арендной ставки кирпичного/бетонного (капитального) объекта к удельной арендной ставке объекта такого же деревянного объекта*	32	30	35	20	47
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке объекта такого же объекта из сэндвич-панелей, профлиста*	-12	-11	-13	-10	-15
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке объекта такого же деревянного объекта*	13	13	15	11	18

* Корректировка получена из математических правил

Тип объекта.

По типу объекта коммерческую недвижимость можно разделить на встроенные помещения и отдельно стоящие здания.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 145). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию типа объекта на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на тип объекта

Таблица 3.18

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	-7	-6	-8	-2	-12
Отношение удельной арендной ставки отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, к удельной арендной ставке такого же встроенного помещения*	8	6	9	2	14

* Корректировка получена из математических правил

Учет коммунальных платежей.

Арендные ставки, включающие коммунальные платежи, как правило, выше арендных ставок на аналогичные помещения, в которых коммунальные платежи не включены и должны оплачиваться отдельно.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 207). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию наличия коммунальных платежей на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке

Таблица 3.19

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта без учета коммунальных платежей, к удельной арендной ставке такого же объекта с учетом коммунальных платежей*	-17	-14	-19	-9	-23
Отношение удельной арендной ставки объекта с учетом коммунальных платежей, к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	20	16	24	10	30

* Корректировка получена из математических правил.

Процент недозагрузки.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 215) процент недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходного типа объектов недвижимости на активном рынке составляет в среднем 12,3% от ПВД.

Операционные расходы.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 229) процент операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходного типа объектов недвижимости на активном рынке составляет в среднем 17,9% от ПВД.

Текущая доходность.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 249) текущая доходность для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходного типа объектов недвижимости на активном рынке составляет в среднем 12,1%.

В результате исследования Internet-источников было найдено несколько предложений по продаже помещений, схожих с объектом оценки. Обоснование выбора лишь части доступных объектов–аналогов представлено ниже.

**Предложения по продаже помещений офисного и свободного назначения,
расположенных в районе Чертаново Южное и Чертаново Северное г. Москва**

Таблица 3.20

Характеристики	Ед. изм.	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 5
Описание объекта		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Назначение объекта		помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Адрес местоположения		Чертаново Южное, Кировоградская ул., д. 42К1	Чертаново Южное, Кировоградская ул., д. 42К1	Чертаново Южное, Варшавское ш., д. 160К3	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 1, копр. 1	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 1
Станция метро		Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Аннино	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля
Расположение относительно красной линии		внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Варшавское шоссе	красная линия по отношению к ул. Академика Янгеля	красная линия по отношению к ул. Академика Янгеля
Этаж		1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома
Физическое состояние здания		удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отдельного входа		отдельного входа нет	отдельного входа нет	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
Состояние отделки		требуется косметический ремонт	в среднем состоянии	без отделки	без отделки	без отделки
Близость к остановкам общественного транспорта		остановки общественного транспорта находятся в значительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в значительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в значительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в значительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в значительном удалении от объекта
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Материал стен		капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб.	5 000 000	5 900 000	12 753 000	29 354 000	25 576 000
Общая площадь объекта недвижимости	кв.м	43,00	42,00	98,00	113,00	111,20
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб./кв.м	116 279	140 476	130 133	259 770	230 000
Наличие в цене предложения НДС		с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки)		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Условия оплаты		рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка	кв.м	не выделен в натуре	не выделен в натуре	не выделен в натуре	не выделен в натуре	не выделен в натуре

Характеристики	Ед. изм.	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 5
ка						
Состав и качество передаваемых имущественных прав на земельный участок		земельно-правовые отношения не оформлены	земельно-правовые отношения не оформлены	земельно-правовые отношения не оформлены	земельно-правовые отношения не оформлены	земельно-правовые отношения не оформлены
Дата предложения/ прозвона/ оценки		04.09.2016	21.09.2016	26.09.2016	26.09.2016	28.09.2016
Источник информации, контактное лицо, телефон		http://www.cian.ru/sale/commercial/13110870/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148353321/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148247832/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113_m_837928238	http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/11454100492/
		8-916-691-62-89	8-917-566-93-76, 8-926-033-21-83	8-499-372-02-19	8-499-372-02-19, Группа Компаний ПИК	8-926-220-27-79, Нестерова Наталья Львовна
Вывод о корректности использования в качестве аналога		Возможен к использованию в качестве объекта-аналога	Возможен к использованию в качестве объекта-аналога	Возможен к использованию в качестве объекта-аналога	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%

Продолжение Таблицы 3.20

Характеристики	Ед. изм.	Предложение № 6	Предложение № 7	Предложение № 8	Предложение № 9
Описание объекта		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Назначение объекта		помещение офисного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Адрес местоположения		Чертаново Северное, ул. Кировоградская, д. 5	Чертаново Северное, ул. Красного Маяка, д. 22к1	Чертаново Северное, ул. Кировоградская, д. 5	Чертаново Северное, Варшавское ш, д. 120
Станция метро		Южная	Пражская	Южная	Южная
Расположение относительно красной линии		внутриквартально по отношению к ул. Варшавское шоссе	внутриквартально по отношению к ул. Чертановская	внутриквартально по отношению к ул. Варшавское шоссе	торцом к красной линии ул. Варшавское шоссе
Этаж		1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома
Физическое состояние здания		хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Наличие отдельного входа		есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
Состояние отделки		в среднем состоянии	без отделки	в среднем состоянии	в среднем состоянии
Близость к остановкам общественного транспорта		на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	на удалении от остановок общественного транспорта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Материал стен		капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб.	4 700 000	12 166 000	10 500 000	12 477 750
Общая площадь объекта недвижимости	кв.м	31,00	87,00	52,5	65
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб./кв.м	151 613	139 839	200 000	191 965
Наличие в цене предложения НДС		с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки)		предложение	предложение	предложение	предложение

Характеристики	Ед. изм.	Предложение № 6	Предложение № 7	Предложение № 8	Предложение № 9
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Условия оплаты		рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения		собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка	кв.м	не выделен в натуре	не выделен в натуре	не выделен в натуре	не выделен в натуре
Состав и качество передаваемых имущественных прав на земельный участок		земельно-правовые отношения не оформлены	земельно-правовые отношения не оформлены	земельно-правовые отношения не оформлены	земельно-правовые отношения не оформлены
Дата предложения/ прозвона/ оценки		27.09.2016	28.09.2016	05.09.2016	15.09.2016
Источник информации, контактное лицо, телефон		http://www.arendator.ru/offers/498990/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_87_m_837928241	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52.5_m_832097266	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_796936206
		8-917-585-55-66	8-499-372-02-19, ГК ПИК	8-985-137-18-47, Александр	8-499-372-08-41, Трофимов Андрей
Вывод о корректности использования в качестве аналога		Возможен к использованию в качестве объекта-аналога	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Не корректный аналог, т.к. отличается от среднего значения всей выборки после применения всех корректировок более чем на 30%	Возможен к использованию в качестве объекта-аналога

Анализ открытых источников сети Internet показал, что в районе Чертаново Южное и Чертаново Северное г. Москва помещения офисного и свободного назначения представлены офисно-торговыми зданиями, бизнес-центрами и объектами street-ритейла – объектами, расположенными на первых этажах жилых домов, в основном площадью, не превышающей 113 кв.м.

Цены на торговую недвижимость в районе Чертаново Южное и ближайшем районе Чертаново Северное г. Москва приходится на диапазон 116 - 260 тыс. руб./кв.м и зависят, как правило, от местоположения, расположения относительно красной линии, площади объекта, физического состояния здания, состояния внутренней отделки, типа объекта (отдельно стоящее здание / встроенное помещение) и т.д. Средняя цена предложения за 1 кв.м помещений офисного и свободного назначения, расположенных в Чертаново Южное и ближайшем районе Чертаново Северное г. Москва составляет 173 тыс. руб./кв.м. Цены объектов-аналогов включают стоимость земельных участков.

Рынок продажи помещений офисного и свободного назначения в Чертаново Южное и ближайшем районе Чертаново Северное г. Москва является активным. На дату оценки было найдено достаточное количество предложений, позволяющих выбрать наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Из всей представленной выборки в качестве корректных объектов-аналогов было выбрано 5 предложений (порядковые номера №№ 1, 2, 3, 6, 9).

Описание ценообразующих факторов на рынке продажи:**Торг.**

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В условиях развитого рынка и большой конкуренции присутствует составляющая торга. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть корректировка на торг.

Поскольку величина скидки в каждом конкретном случае является случайной величиной, зависящей от различных факторов (умения вести торг, готовности уступить, активности рынка и т.д.), в расчетах используются усредненные по рынку статистические характеристики величины скидки.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 299-332). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на активном и неактивном рынке. Диапазон скидок представлен ниже:

Диапазон скидки на торг на цены предложений

Таблица 3.21

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Активный рынок					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2	9,8	10,7	5,8	14,7
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,7	9,2	10,1	5,7	13,6
Высококласная торговая недвижимость	9,2	8,8	9,7	5,3	13,2
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7	12,0	13,3	7,7	17,6
Неактивный рынок					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9	16,2	17,7	10,1	23,7
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	16,3	15,5	17,1	9,8	22,8
Высококласная торговая недвижимость	15,9	15,2	16,6	9,7	22,1
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6	18,6	20,6	12,0	27,2

Местоположение.

Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 62-63).

Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на местоположение для офисно-торговой недвижимости, в зависимости от типовых зон расположения объекта оценки и объектов-аналогов в пределах города. Полученные данные представлены ниже:

Отношение цены офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району

Таблица 3.22

Типовые зоны в пределах города	Среднее значение, доли ед.	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min	max	min	max
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79	0,70	0,86
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,71	0,69	0,73	0,63	0,79
Районы вокруг промпредприятий	0,60	0,58	0,62	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75	0,64	0,82

Расположение относительно «красной линии».

На стоимость офисно-торговой недвижимости большое влияние оказывает степень развитости района, а так же расположение здания относительно «красной линии» (первой линии домов).

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 109). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на расположение относительно «красной линии» для офисно-торговой недвижимости. Полученные данные представлены ниже:

Расположение относительно «красной линии»

Таблица 3.23

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	-21	-19	-22	-13	-28
Отношение удельной цены объекта, расположенного на красной линии, к удельной цене такого же объекта, расположенного внутри квартала*	27	23	28	15	39

* Корректировка получена из математических правил

Общая площадь.

Как правило, при реализации объектов недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше площадь объекта, тем стоимость 1 кв.м дешевле, таким образом, рассчитывается поправка на площадь. Значения поправки на площадь рассчитывались в соответствии с методикой компании ООО «ФБК».

Расположение встроенного помещения в здании (этаж).

На стоимость офисно-торговой недвижимости оказывает влияние расположение, относительно этажности дома.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 164). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на расположение встроенного помещения в здании (этаж) для офисно-торговой недвижимости.

Корректировка на этаж расположения, представлена в нижеследующей таблице:

Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Таблица 3.24

Цены офисно-торговых объектов		Объект-аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	0%	-13%	-29%	-18%
	цоколь	15%	0%	-18%	-5%
	1 этаж	40%	22%	0%	15%
	2 этаж и выше	21%	6%	-13%	0%

Физическое состояние здания.

Состояние здания играет одну из ключевых ролей в формировании стоимости объекта недвижимости. Так здание, находящееся в неудовлетворительном состоянии, имеет меньше потенциальных покупателей, чем аналогичное здание в удовлетворительном / хорошем состоянии.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 174). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию физического состояния на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 3.25

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	24	23	26	13	36
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)*	-19	-18	-21	-12	-26
Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	-27	-26	-29	-18	-36
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии)*	37	35	41	22	56

* Корректировка получена из математических правил

Наличие отдельного входа.

На стоимость офисно-торговой недвижимости оказывает влияние наличие отдельного входа в помещение.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 157, 158). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию наличия отдельного входа на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 3.26

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	24	23	26	13	36
Отношение удельной цены объекта с отдельным входом к удельной цене такого же объекта без отдельного входа*	-19	-19	-21	-12	-26

* Корректировка получена из математических правил

Состояние отделки.

Состояние отделки может оказывать влияние на формирование стоимости объекта недвижимости. Так здание, требующее замены отделки, имеет меньше потенциальных покупателей, чем аналогичное здание с удовлетворительной отделкой.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 183-184). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию состояния отделки на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на состояние отделки

Таблица 3.27

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	-21	-19	-22	-14	-27
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	-14	-13	-15	-9	-19
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	22	21	24	14	31
Отношение удельной цены объекта с отделкой в среднем состоянии, к удельной цене такого же объекта с отделкой «люкс»*	-18	-17	-19	-12	-24
Отношение удельной цены объекта с отделкой в среднем состоянии к удельной цене объекта без отделки*	27	28	23	39	16

* Корректировка получена из математических правил

Расположение относительно остановок общественного транспорта.

На стоимость офисно-торговой недвижимости оказывает влияние местоположение объекта относительно остановок общественного транспорта.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 113, 114). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию расположения остановок общественного транспорта на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта

Таблица 3.28

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	17	16	19	8	27
Отношение удельной цены объекта, расположенного на удалении от остановок общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного непосредственно у остановки*	-15	-14	-16	-7	-21

* Корректировка получена из математических правил

Тип парковки.

На стоимость офисно-торговой недвижимости оказывает влияние тип парковки.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 126, 127). Авторами

Справочника было проведено исследование по влиянию типа парковки на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на тип парковки

Таблица 3.29

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта без парковки, к удельной цене объекта со стихийной парковкой	-9	-8	-10	-6	-12
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой, к удельной цене объекта без парковки*	10	9	11	6	14
Отношение удельной цены объекта с организационной парковкой, к удельной цене объекта со стихийной парковкой	11	10	13	6	17
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой, к удельной цене объекта с организационной парковкой *	-10	-9	-12	-6	-15

* Корректировка получена из математических правил

Материал стен.

На формирование стоимости офисно-торговой недвижимости может оказывать влияние материал исполнения здания.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 149, 150). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию материала исполнения здания на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на материал стен

Таблица 3.30

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	-19	-17	-20	-11	-26
Отношение удельной цены кирпичного/бетонного (капитального) объекта к удельной цене такого же объекта из сэндвич-панелей, профлиста*	23	20	25	12	35
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	-31	-29	-32	-22	-39
Отношение удельной цены кирпичного/бетонного (капитального) объекта к удельной цене такого же деревянного объекта*	45	41	47	28	64
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же объекта из сэндвич-панелей, профлиста*	-15	-14	-15	-12	-18
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же деревянного объекта*	17	17	18	14	21

* Корректировка получена из математических правил

Тип объекта.

По типу объекта коммерческую недвижимость можно разделить на встроенные помещения и отдельно стоящие здания.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 145). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию типа объекта на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на тип объекта

Таблица 3.31

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	-10	-9	-11	-4	-15
Отношение удельной цены отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, к удельной цене такого же встроенного помещения*	11	10	12	4	18

* Корректировка получена из математических правил

Вывод:

1. Объектом оценки в настоящем Отчете являются помещения, назначение: нежилое, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3. Текущее использование – помещения офисного назначения.

2. Согласно классификации офисно-торговой недвижимости объект оценки относится к категории «офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости».

3. Анализ открытых источников сети Internet показал, что в районе Чертаново Южное г. Москва помещения офисного и свободного назначения представлены офисно-торговыми зданиями, бизнес-центрами и объектами street-ритейла – объектами, расположенными на первых этажах жилых домов, в основном площадью, не превышающей 440 кв.м.

Район Чертаново Южное привлекателен для арендаторов высоким пешеходным трафиком, развитой инфраструктурой и сосредоточием коммерческих объектов. Близость объектов к станциям метро Улица Академика Янгеля, Аннино и Южная также положительно влияют на ликвидность объектов.

Ставка аренды на помещения офисного и свободного назначения, схожие с объектом оценки, в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне 930 – 5 000 руб./кв.м в месяц. Из представленной выборки можно выделить 3 ценовые группы:

1 группа - предложения по аренде, ставки которых находятся в диапазоне 930 – 1 250 руб./кв.м в месяц. Данные объекты расположены в значительном удалении от станций метро и от красной линии, состояние отделки требует ремонта. Здания, в которых расположены сдаваемые в аренду помещения, находятся в удовлетворительном состоянии (застройка 80-90 гг.);

2 группа - предложения по аренде, ставки которых находятся в диапазоне 1 250 – 3 500 руб./кв.м в месяц. Данные объекты расположены в незначительном удалении от станций метро и от красной линии. Состояние отделки среднее (стандартная офисная отделка). Здания, в которых расположены сдаваемые в аренду помещения, находятся в удовлетворительном состоянии (застройка 80-90 гг.);

3 группа - предложения по аренде, ставки которых находятся в диапазоне 3 500 – 5 000 руб./кв.м в месяц. Данные объекты расположены на красной линии. Здания, в которых расположены сдаваемые в аренду помещения, находятся в хорошем состоянии (современная застройка).

Средняя ставка аренды за 1 кв.м помещений офисного и свободного назначения, расположенных в районе Чертаново Южное составляет 2 330 руб./кв.м в месяц. Размер арендной платы по объектам-аналогам для сдачи в аренду подразумевает определенную долю платы за пользование земельным участком, на котором находится объект.

4. Анализ открытых источников сети Internet показал, что в районе Чертаново Южное и Чертаново Северное г. Москва помещения офисного и свободного назначения представлены офисно-торговыми зданиями, бизнес-центрами и объектами street-ритейла – объектами, расположенными на первых этажах жилых домов, в основном площадью, не превышающей 113 кв.м.

Цены на торговую недвижимость в районе Чертаново Южное и ближайшем районе

Чертаново Северное г. Москва приходится на диапазон 116 - 260 тыс. руб./кв.м и зависят, как правило, от местоположения, расположения относительно красной линии, площади объекта, физического состояния здания, состояния внутренней отделки, типа объекта (отдельно стоящее здание/встроенное помещение) и т.д. Средняя цена предложения за 1 кв.м помещений офисного и свободного назначения, расположенных в Чертаново Южное и ближайшем районе Чертаново Северное г. Москва составляет 173 тыс. руб./кв.м. Цены объектов-аналогов включают стоимость земельных участков.

5. Срок экспозиции объектов, аналогичных объекту оценки, в среднем составляет 3-6 месяцев.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

4.1 Методология процесса оценки

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г. основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются Затратный, Доходный и Сравнительный 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.

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 применении Затратного подхода (см. п. 24 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.) Оценщик учитывает следующие положения:

а) Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

При применении доходного подхода (см. п. 23 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.) Оценщик учитывает следующие положения:

а) Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или

способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках Доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

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

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.

При применении сравнительного подхода (см. п. 22 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.) к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения:

а) Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в Отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы

оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 8(и) Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г. в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Вывод о применимости подходов

Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения. Т.к. данные помещения являются частью объекта капитального строительства, согласно п. 24(а) «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г. **Затратный подход в процессе настоящей оценки не применялся.**

Согласно Российским Стандартам ФСО №7 п. 23, **Доходный подход** рекомендуется применять для оценки недвижимости генерирующей или способной генерировать доход. Для недвижимости, которую возможно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. При этом согласно ФСО №1 п. 16, Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы.

Анализ открытых источников сети Internet показал, что в г. Москва помещения офисного и свободного назначения представлены в достаточном количестве. В результате исследования Internet-источников было найдено несколько предложений, схожих с объектом оценки. **Т.е. Доходный подход применим.**

Сравнительный подход применим путем реализации метода сравнения продаж, т.к. в ходе анализа рынка недвижимости г. Москва установлено наличие на момент оценки достаточных и достоверных данных о продаже на свободном рынке объектов, сопоставимых по своему функциональному назначению и основным характеристикам с объектом оценки. **Т.е. Сравнительный подход применим.**

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки может быть определена с использованием Доходного и Сравнительного подхода.

4.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки Доходным подходом

Доходный подход основан на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В доходном подходе существует два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Первый метод подразумевает постоянство денежных потоков в будущем, второй – денежные потоки переменные.

В данном расчете принят **метод прямой капитализации**. Выбор метода оценки предопределен с учетом текущего использования оцениваемого имущества.

Следовательно, можно с высокой долей вероятности предположить, что денежные потоки, поступающие в связи с возможной сдачей помещений в аренду, будут примерно равновеликими.

Основными этапами оценки в рамках доходного подхода в данной работе являются следующие:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа рыночных ставок арендной платы. Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от имущества при его 100% использовании без учета потерь и расходов.
2. Оценка потерь от недозагруженности и неуплат, определение действительного валового дохода. Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидок на недоиспользование имущества.
3. Расчет величины операционных издержек по эксплуатации оцениваемого имущества. Данный расчет основывается на анализе фактических издержек по их содержанию и/или типичных издержках на данном рынке.
4. Определение величины чистого операционного дохода от объекта. Чистый операционный доход – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.
5. Расчет ставки капитализации.
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

1. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход есть общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% сдаче в аренду, без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, возможное увеличение арендной платы и прочие доходы от недвижимости.

Рыночная аренда это арендная плата, которая с наибольшей вероятностью будет получена на открытом рынке. Она определяется текущими арендными ставками, которые предлагаются и запрашиваются для сравнимых объектов на момент оценки. Рыночная арендная плата используется при оценке полного права собственности, при оценке будущих проектов, площади занимаемой самим владельцем и свободной площади.

Предложения о сдаче в аренду объектов, сопоставимых с объектом оценки, представлены ниже:

**Предложения по аренде нежилых помещений офисного и свободного назначения,
расположенных в районе Чертаново Южное г. Москва**

Таблица 4.1

Характеристики	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Описание объекта		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Назначение объекта		помещение офисного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Адрес местоположения		Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 4	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 2	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 2	Чертаново Южное, ул. Кировоградская, 42К1	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 3/2
Станция метро		Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля
Расположение относительно красной линии		красная линия домов	красная линия домов	красная линия домов	внутриквартально	внутриквартально
Этаж		1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома
Физическое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие отдельного входа		есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
Состояние отделки		в среднем состоянии	без отделки	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии
Близость к остановкам общественного транспорта		остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Материал стен		капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Учет коммунальных платежей		коммунальные платежи входят в стоимость аренды	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб.	500 000	250 000	390 000	59 990	50 000
Общая площадь	кв.м	163,3	130	154	42	32
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб./кв.м	3 062	1 923	2 532	1 428	1 563
Наличие в цене предложения НДС		с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Характеристика стоимости (цена предложения/цена сделки)		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Условия оплаты		рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Характеристики	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения (дата звонка)		28.09.2016	26.09.2016	26.09.2016	26.09.2016	28.09.2016
Источник информации, контактное лицо, телефон		http://www.cian.ru/rent/commercial/149684057/	http://www.cian.ru/rent/commercial/149868703/	http://www.cian.ru/rent/commercial/6901216/	http://www.cian.ru/rent/commercial/148057024/	http://www.cian.ru/rent/commercial/147506984/
		8-495-213-88-17	8-916-150-11-12	8-495-258-33-03, 8-916-822-17-77	8-903-622-90-05	8-495-500-69-20, 8-965-222-32-84

Размер арендной платы по объектам-аналогам для сдачи в аренду подразумевает определенную долю платы за пользование земельным участком, на котором находится объект.

Объекты-аналоги, как правило, отличаются от объекта оценки. В связи с этим необходимо произвести корректировку объектов-аналогов.

Торг.

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В условиях развитого рынка и большой конкуренции присутствует составляющая торга. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть корректировка на торг.

Поскольку величина скидки в каждом конкретном случае является случайной величиной, зависящей от различных факторов (умения вести торг, готовности уступить, активности рынка и т.д.), в расчетах используются усредненные по рынку статистические характеристики величины скидки.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 299-332). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на активном и неактивном рынке. Диапазон скидок представлен ниже:

Диапазон скидки на торг на арендные ставки предложений

Таблица 4.2

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Активный рынок					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4	7,9	8,9	4,7	12,1
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	8,2	7,6	8,7	4,7	11,6
Высококласная торговая недвижимость	7,8	7,3	8,4	4,5	11,2
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7	10,1	11,3	6,3	15,1
Неактивный рынок					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9	13,2	14,7	8,1	19,7
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	13,5	12,8	14,3	8,2	18,9
Высококласная торговая недвижимость	13,2	12,4	14,0	7,9	18,4
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9	16,0	17,9	10,1	23,7

В процессе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москва, а также телефонных переговоров с продавцами недвижимости было установлено, что арендодатели идут на более существенный торг.

Таким образом, корректировка на торг, в процессе настоящей оценки, принята на уровне **-12,1%** (офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости, максимальное значение диапазона, активный рынок).

Дата предложения.

В расчетах использовались предложения о продаже, актуальные на дату оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения равна **0%**.

Условия оплаты.

Предполагается, что все объекты-аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты (рыночные, без обременений), поэтому корректировка равна **0%**.

Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения.

Объект оценки находится у правообладателя на праве собственности. Объекты-аналоги подобраны в таком же виде права. Корректировка равна **0%**.

Местоположение.

Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы,

так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 90, 91).

Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на местоположение для офисно-торговой недвижимости, в зависимости от типовых зон расположения объекта оценки и объектов-аналогов в пределах города. Полученные данные представлены ниже:

Отношение удельной ставки арендной ставки офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району

Таблица 4.3

Типовые зоны в пределах города	Среднее значение, доли ед.	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min	max	min	max
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88	0,80	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79	0,69	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73	0,63	0,79
Районы вокруг промпредприятий	0,59	0,57	0,62	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75	0,64	0,82

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в районе Чертаново Южное г. Москва. Данный район города можно отнести к типовой зоне «спальные микрорайоны высотной застройки». Корректировка на местоположение равна 0%.

Расположение относительно «красной линии».

На арендную ставку офисно-торговой недвижимости большое влияние оказывает степень развитости района, а так же расположение здания относительно «красной линии» (первой линии домов).

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 109). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на расположение относительно «красной линии» для офисно-торговой недвижимости. Полученные данные представлены ниже:

Расположение относительно «красной линии»

Таблица 4.4

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	-21	-20	-22	-13	-29
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на красной линии, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного внутри квартала*	27	25	28	15	41

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в районе Чертаново Южное г. Москва. Основной транспортной магистралью района расположения объекта оценки выступает ул. Академика Янгеля и Варшавское шоссе (красная линия домов).

По отношению к данным улицам объект оценки и объекты-аналоги №№ 4, 5 расположены внутриквартально. Корректировка на расположение относительно красной линии для данных объектов-аналогов равна **0%**.

Объекты-аналоги №№ 1 – 3 расположены на красной линии домов. Корректировка на расположение относительно красной линии для данных объектов-аналогов равна **-21%**.

Общая площадь.

Как правило, при реализации объектов недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше площадь объекта, тем стоимость 1 кв.м дешевле, таким образом, рассчитывается поправка на общую площадь.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 133). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на общую площадь для офисно-торговой недвижимости.

Ниже, в таблице, приведены значения корректировки на масштаб (площадь).

Общая площадь (фактор масштаба) для офисно-торговых объектов

Таблица 4.5

Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		до 100	100 - 250	250 - 500	500 - 750	750 - 1 000	1 000 - 1 500	1 500 - 2 000	более 2 000
Объект оценки	до 100	0%	7%	17%	24%	29%	34%	39%	42%
	100 - 250	-6%	0%	9%	16%	21%	26%	31%	33%
	250 - 500	-14%	-8%	0%	6%	10%	15%	20%	21%
	500 - 750	-19%	-14%	-6%	0%	4%	8%	13%	14%
	750 - 1 000	-22%	-17%	-9%	-4%	0%	4%	8%	10%
	1 000 - 1 500	-25%	-20%	-13%	-8%	-4%	0%	4%	6%
	1 500 - 2 000	-28%	-23%	-16%	-11%	-8%	-4%	0%	2%
	более 2 000	-29%	-25%	-18%	-13%	-9%	-5%	-2%	0%

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москва было установлено, что при сдаче в аренду помещений, арендодатели готовы «дробить» помещения, т.е. сдавать их по кабинетам.

В связи с этим, корректировка на площадь в процессе настоящей оценки равна **0%**.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж).

На арендную ставку офисно-торговой недвижимости оказывает влияние расположение, относительно этажности дома.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 164). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на расположение встроенного помещения в здании (этаж) для офисно-торговой недвижимости.

Корректировка на этаж расположения, представлена в нижеследующей таблице:

Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Таблица 4.6

Арендная ставка офисно-торговых объектов		Объект-аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	0%	-12%	-28%	-17%
	цоколь	14%	0%	-18%	-5%
	1 этаж	40%	22%	0%	16%
	2 этаж и выше	20%	5%	-14%	0%

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на 1-х этажах здания. Т.е. корректировка на этаж для объектов-аналогов равна **0%**.

Физическое состояние здания.

Состояние здания играет одну из ключевых ролей в формировании арендной ставки объекта недвижимости. Так здание, находящееся в неудовлетворительном состоянии, имеет меньше потенциальных арендаторов, чем аналогичное здание в удовлетворительном / хорошем состоянии.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 174). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию физического состояния на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 4.7

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	23	21	25	13	34
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)*	-19	-17	-20	-12	-25
Отношение удельной арендной ставки объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	-27	-26	-29	-18	-36
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии)*	37	35	41	22	56

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 4, 5 находятся в зданиях в «удовлетворительном» физическом состоянии. Корректировка для данных объектов-аналогов равна **0%**.

Объекты-аналоги №№ 1 - 3 находятся в зданиях в «хорошем» физическом состоянии (новые здания). Корректировка для всех выбранных объектов-аналогов равна **-19%**.

Наличие отдельного входа.

На величину арендной ставки офисно-торговой недвижимости оказывает влияние наличие отдельного входа в помещение.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 157, 158). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию наличия отдельного входа на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 4.8

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	23	21	25	13	34
Отношение удельной арендной ставки объекта с отдельным входом к удельной арендной ставке такого же объекта без отдельного входа *	-19	-17	-20	-12	-25

* Корректировка получена из математических правил.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход с улицы. Корректировка по данному параметру равна **0%**.

Состояние отделки.

Состояние отделки может оказывать влияние на формирование арендной ставки объекта недвижимости. Так здание, требующее замены отделки, имеет меньше потенциальных арендаторов, чем аналогичное здание с удовлетворительной отделкой.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 183, 184). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию состояния отделки на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на состояние отделки

Таблица 4.9

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	-22	-20	-23	-15	-29
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	-14	-13	-15	-9	-20
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	23	21	24	13	32
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой «люкс»*	-19	-17	-19	-11	-24
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта без отделки*	28	25	30	18	41

* Корректировка получена из математических правил

Состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1, 3, 4, 5 соответствует уровню отделки «в среднем состоянии». Корректировка на состояние отделки для данных объектов-аналогов равна **0%**.

Объект-аналог № 2 сдается в аренду «без отделки». Корректировка на состояние отделки для данного объекта-аналога равна **28%**.

Расположение относительно остановок общественного транспорта.

На арендную ставку офисно-торговой недвижимости оказывает влияние местоположение объекта относительно остановок общественного транспорта.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 113, 114). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию расположения остановок общественного транспорта на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта

Таблица 4.10

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непо-	18	17	20	9	28

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
средственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок					
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на удалении от остановок общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного непосредственно у остановки*	-15	-15	-17	-8	-22

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и объекты-аналоги равноудалены от остановок общественного транспорта. Корректировка равна **0%**.

Тип парковки.

На арендную ставку офисно-торговой недвижимости оказывает влияние тип имеющейся парковки.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 126, 127). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию типа парковки на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на тип парковки

Таблица 4.11

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки, к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	-9	-8	-10	-6	-12
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой, к удельной арендной ставке объекта без парковки*	10	9	11	6	14
Отношение удельной арендной ставки объекта с организационной парковкой, к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	11	10	13	6	17
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой, к удельной арендной ставке объекта с организационной парковкой *	-10	-9	-12	-6	-15

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и объекты-аналоги имеют организованные парковки около зданий. Корректировка на тип парковки равна **0%**.

Материал стен.

На формирование арендной ставки офисно-торговой недвижимости может оказывать влияние материал исполнения здания.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 149, 150). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию материала исполнения здания на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на материал стен

Таблица 4.12

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке объекта такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	-14	-13	-15	-8	-20
Отношение удельной арендной ставки кирпичного/бетонного (капитального) объекта к удельной арендной ставке объекта такого же объекта из сэндвич-панелей, профлиста*	16	15	18	9	25

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке объекта такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	-24	-23	-26	-17	-32
Отношение удельной арендной ставки кирпичного/бетонного (капитального) объекта к удельной арендной ставке объекта такого же деревянного объекта*	32	30	35	20	47
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке объекта такого же объекта из сэндвич-панелей, профлиста*	-12	-11	-13	-10	-15
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке объекта такого же деревянного объекта*	13	13	15	11	18

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в зданиях капитального исполнения. Корректировка на материал стен равна **0%**.

Тип объекта.

По типу объекта коммерческую недвижимость можно разделить на встроенные помещения и отдельно стоящие здания.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 145). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию типа объекта на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на тип объекта

Таблица 4.13

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	-7	-6	-8	-2	-12
Отношение удельной арендной ставки отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, к удельной арендной ставке такого же встроенного помещения*	8	6	9	2	14

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги являются встроенными помещениями. Т.е. корректировка на тип объекта равна **0%**.

Учет коммунальных платежей.

Арендные ставки, включающие коммунальные платежи, как правило, выше арендных ставок на аналогичные помещения, в которых коммунальные платежи не включены и должны оплачиваться отдельно.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 207). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию наличия коммунальных платежей на арендную ставку офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке

Таблица 4.14

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной арендной ставки объекта без учета коммунальных платежей, к удельной арендной ставке такого же объекта с учетом коммунальных платежей*	-17	-14	-19	-9	-23
Отношение удельной арендной ставки объекта с учетом коммунальных платежей, к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	20	16	24	10	30

* Корректировка получена из математических правил.

Ставки арендной платы объектов-аналогов №№ 2 – 5 не включают коммунальные платежи. Т.е. корректировка на учет коммунальных платежей для данных объектов-аналогов равна **0%**.

Ставка арендной платы объекта-аналога № 1 включает коммунальные платежи. Т.е. корректировка на учет коммунальных платежей для данного объекта-аналога равна **-17%**.

После внесения всех необходимых корректировок, для получения итоговой стоимости, объектам-аналогам были присвоены весовые коэффициенты, с учетом сопоставимости аналогов.

Для расчета весовых коэффициентов применялся математический способ расчета. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле¹⁵:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \quad (4.1)$$

где K - искомый весовой коэффициент,

n - номер объекта-аналога,

S_A - сумма корректировок по всем объектам-аналогам,

S_{1...n} - сумма корректировок объекта-аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1-го объекта-аналога,

S₂ - сумма корректировок 2-го объекта-аналога,

S_n - сумма корректировок n-го объекта-аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель $1 / (|S_A| + 1)$.

В результате формула выглядит следующим образом:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}, \quad (4.2)$$

Расчет рыночной арендной ставки представлен в нижеследующей таблице:

¹⁵ Статья «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе», авт. Слепцов С.В. член РОО, <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Расчет рыночной арендной ставки

Таблица 4.15

Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб.		500 000	250 000	390 000	59 990	50 000
Общая площадь	кв.м		163	130	154	42	32
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб./кв.м		3 062	1 923	2 532	1 428	1 563
Торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
корректировка	доли ед.		-0,121	-0,121	-0,121	-0,121	-0,121
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		2 691	1 690	2 226	1 255	1 374
Дата предложения (дата звонка)			28.09.2016	26.09.2016	26.09.2016	26.09.2016	28.09.2016
Дата оценки			30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		2 691	1 690	2 226	1 255	1 374
Условия оплаты			рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		2 691	1 690	2 226	1 255	1 374
Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		2 691	1 690	2 226	1 255	1 374
Адрес		Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 3	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 4	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 2	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 2	Чертаново Южное, ул. Кировоградская, д. 42К1	Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, д. 3/2
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		2 691	1 690	2 226	1 255	1 374
Расположение относительно красной линии		внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	красная линия домов	красная линия домов	красная линия домов	внутриквартально	внутриквартально
корректировка	доли ед.		-0,21	-0,21	-0,21	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		2 126	1 335	1 759	1 255	1 374
Общая площадь	кв.м	161,2 / 235,3 / 126,8	163,30	130,00	154,00	42,00	32,00
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		2 126	1 335	1 759	1 255	1 374
Этаж		1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома	1-й эт. жилого дома
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		2 126	1 335	1 759	1 255	1 374
Физическое состояние здания		удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка	доли ед.		-0,19	-0,19	-0,19	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		1 722	1 081	1 425	1 255	1 374
Наличие отдельного входа		есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		1 722	1 081	1 425	1 255	1 374
Состояние отделки		в среднем состоянии	в среднем состоянии	без отделки	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии

Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5	
корректировка	доли ед.		0,00	0,28	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		1 722	1 384	1 425	1 255	1 374	
Близость к остановкам общественного транспорта		остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		1 722	1 384	1 425	1 255	1 374	
Возможность парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		1 722	1 384	1 425	1 255	1 374	
Материал стен		капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		1 722	1 384	1 425	1 255	1 374	
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		1 722	1 384	1 425	1 255	1 374	
Учет коммунальных платежей			коммунальные платежи входят в стоимость аренды	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	
корректировка	доли ед.		-0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		1 429	1 384	1 425	1 255	1 374	
Сумма корректировок (без учета поправки на торг)	доли ед.		0,57	0,68	0,40	0,00	0,00	
Весовой коэффициент	%		16,140%	15,083%	18,099%	25,339%	25,339%	
Итоговая ст-ть	руб./кв.м		1 363					

Таким образом, величина рыночной арендной платы для нежилых помещений торгового назначения, сопоставимых с объектом оценки, в районе расположения объекта оценки, составляет **1 363 руб. с НДС/кв.м в месяц.**

Размер арендной платы по объектам-аналогам для сдачи в аренду подразумевает определенную долю платы за пользование земельными участками, на которых находятся объекты.

Общепринятым является сдача помещений из расчета основной площади. Оцениваемое помещение может быть сдано в аренду целиком. Таким образом, потенциальный валовой доход составит:

Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Таблица 4.16

Наименование оцениваемого имущества	Площадь, кв.м	Ар, руб. с НДС/кв.м в месяц	ПВД, руб. с НДС в год
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	161,20	1 363	2 636 587
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	235,30	1 363	3 848 567
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	126,80	1 363	2 073 941
Итого:	523,30		8 559 095

2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки за простой и недополучения арендных платежей из-за неиспользования площадей, определяется по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - K_{\text{недоисп.}}) \quad (4.3)$$

где ДВД – действительный валовой доход,

$K_{\text{недоисп.}}$ – коэффициент недозагрузки, учитывающий также скидки на простой и недополучение платежей.

Размер недозагрузки при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 215) процент недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходного типа объектов недвижимости на активном рынке составляет в среднем **12,3% от ПВД**.

Таким образом, действительный валовой доход от сдачи в аренду объекта оценки составит:

Расчет действительного валового дохода (ДВД)

Таблица 4.17

Наименование оцениваемого имущества	Площадь, кв.м	ПВД, руб. с НДС в год	Кнедоз., доля	Кнедоз., руб. с НДС	ДВД, руб. с НДС в год
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	161,20	2 636 587	12,3%	324 300	2 312 287
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	235,30	3 848 567	12,3%	473 374	3 375 193
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	126,80	2 073 941	12,3%	255 095	1 818 846
Итого:	523,30	8 559 095		1 052 769	7 506 326

3. Расчет расходов, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости

Эксплуатационные расходы (ЭР) представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Эксплуатационные расходы принято делить на две группы:

- операционные расходы (ОР);
- коммунальные платежи (КП).

Как правило, операционные расходы не выделяются для оплаты сверх установленной арендной ставки. Не уточнен состав этих расходов, который в России не совпадает с западными стандартами (от налога на имущество, который не коррелирует с рыночной стоимостью, до затрат на страхование, которые отсутствуют в 70% случаев).

Рассчитанные же по данным конкретного Заказчика, операционные расходы скорее характеризуют качество управления, бухгалтерского учета и распределение затрат собственниками между объектами. Тем не менее, усредненные, такие данные могут дать представление о доле операционных затрат, характерных для российской недвижимости.

К операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не сходят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 229) процент операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходного типа объектов недвижимости на активном рынке находится в диапазоне от 12,5% до 23,4%, среднее значение - 17,9% от ПВД.

Для дальнейших расчетов Оценщик использовал среднее значение диапазона, т.е. **17,9% от ПВД.**

В процессе настоящей оценки использовались предложения по аренде, ставки арендной платы которых очищены от коммунальных платежей. Дополнительный учет данных расходов не требуется. Т.е. коммунальные платежи равны **0%**.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется как величина действительного валового дохода за минусом эксплуатационных расходов по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ЭР}, \quad (4.4)$$

где ДВД – действительный валовой доход;

ЭР – эксплуатационные расходы.

Чистый операционный доход от сдачи в аренду объекта оценки, составит:

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)

Таблица 4.18

Наименование оцениваемого имущества	ПВД, руб. с НДС в год	ДВД, руб. с НДС в год	ОР, % от ПВД	КП, %	ЭР, %	ЧОД, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	2 636 587	2 312 287	17,9%	0%	17,9%	1 840 338
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	3 848 567	3 375 193	17,9%	0%	17,9%	2 686 300

Наименование оцениваемого имущества	ПВД, руб. с НДС в год	ДВД, руб. с НДС в год	ОР, % от ПВД	КП, %	ЭР, %	ЧОД, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	2 073 941	1 818 846	17,9%	0%	17,9%	1 447 611
Итого:	8 559 095	7 506 326				5 974 249

4. Определение ставки капитализации

Основная посылка, лежащая в основе понятия коэффициента капитализации, состоит в том, что он переводит чистый операционный доход в рыночную стоимость объекта оценки.

Величина коэффициента должна отражать масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывать возможность альтернативных вложений капитала.

Существует ряд методов расчета ставки капитализации:

- метод прямой капитализации;
- метод связанных инвестиций – заемного и собственного капитала;
- метод связанных инвестиций – земли и здания;
- кумулятивный метод;
- метод рыночной экстракции;
- метод Эллвуда.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту, т.е. методом рыночной экстракции.

В процессе настоящей оценки для расчета ставки капитализации применялся **метод рыночной экстракции**.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 249) текущая доходность для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходного типа объектов недвижимости на активном рынке составляет в среднем **12,1%**.

5. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации

Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации представлен в таблице ниже:

Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации

Таблица 4.19

Наименование оцениваемого имущества	Площадь, кв.м	ЧОД, руб. с НДС	Ставка капитализации, %	Ст-ть в рамках Доходного подхода, руб. с НДС	Ст-ть в рамках Доходного подхода, руб. с НДС (округленно)*
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	161,20	1 840 338	12,10%	15 209 405	15 209 000
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	235,30	2 686 300	12,10%	22 200 826	22 201 000
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III	126,80	1 447 611	12,10%	11 963 727	11 964 000

Наименование оцениваемого имущества	Площадь, кв.м	ЧОД, руб. с НДС	Ставка капитализации, %	Ст-ть в рамках Доходного подхода, руб. с НДС	Ст-ть в рамках Доходного подхода, руб. с НДС (округленно)*
- комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3					
Итого:	523,30	5 974 249		49 373 958	49 374 000

* стоимость объекта оценки включает в себя стоимость земельного участка

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием Доходного подхода, на дату оценки 30 сентября 2016 г., с учетом допустимого округления, составляет:

49 374 000 (Сорок девять миллионов триста семьдесят четыре тысячи) руб. с НДС.

4.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки Сравнительным подходом

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) **Сравнительный подход** – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется тогда, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя Сравнительный подход, Оценщик должен:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Наиболее распространенным методом оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Данный метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Поэтому существенным ограничительным фактором метода сравнения продаж является достоверность получаемой информации.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно

используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Расчет стоимости объекта оценки

Описание объектов-аналогов

Проведя анализ **рынка помещений офисного и свободного назначения** Чертаново Южное и ближайшем районе Чертаново Северное г. Москва на дату оценки Оценщиком было найдено достаточное количество предложений по продаже помещений торгового назначения. Описание объектов-аналогов приведено ниже:

**Предложения по продаже помещений офисного и свободного назначения,
расположенных в районе Чертаново Южное и Чертаново Северное г. Москва**

Таблица 4.20

Характеристики	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Описание объекта		коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость	коммерческая недвижимость
Назначение объекта		помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение офисного назначения	помещение свободного назначения
Адрес местоположения		Чертаново Южное, ул. Кировоградская, д. 42К1	Чертаново Южное, ул. Кировоградская, д. 42К1	Чертаново Южное, ул. Варшавское ш., д. 160К3	Чертаново Северное, ул. Кировоградская, д. 5	Чертаново Северное, ул. Варшавское ш, д. 120
Станция метро		Улица Академика Янгеля	Улица Академика Янгеля	Аннино	Южная	Южная
Расположение относительно красной линии		внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Варшавское шоссе	внутриквартально по отношению к ул. Варшавское шоссе	торцом к красной линии ул. Варшавское шоссе
Этаж		1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома
Физическое состояние здания		удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отдельного входа		отдельного входа нет	отдельного входа нет	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
Состояние отделки		требуется косметический ремонт	в среднем состоянии	без отделки	в среднем состоянии	в среднем состоянии
Близость к остановкам общественного транспорта		остановки общественного транспорта находятся в значительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в значительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в значительном удалении от объекта	на удалении от остановок общественного транспорта	остановки общественного транспорта находятся в значительном удалении от объекта
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Материал стен		капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб.	5 000 000	5 900 000	12 753 000	4 700 000	12 477 750
Общая площадь объекта недвижимости	кв.м	43,00	42,00	98,00	31,00	65
Ст-ть предложения объекта недвижимости	руб./кв.м	116 279	140 476	130 133	151 613	191 965
Наличие в цене предложения НДС		с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Характеристика стоимости (цена предложения/ цена сделки)		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Условия оплаты		рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Характеристики	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь земельного участка	кв.м	не выделен в натуре	не выделен в натуре	не выделен в натуре	не выделен в натуре	не выделен в натуре
Состав и качество передаваемых имущественных прав на земельный участок		земельно-правовые отношения не оформлены	земельно-правовые отношения не оформлены	земельно-правовые отношения не оформлены	земельно-правовые отношения не оформлены	земельно-правовые отношения не оформлены
Дата предложения/ провозна/ оценки		04.09.2016	21.09.2016	26.09.2016	27.09.2016	15.09.2016
Источник информации, контактное лицо, телефон		http://www.cian.ru/sale/commercial/13110870/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148353321/	http://www.cian.ru/sale/commercial/148247832/	http://www.arendator.ru/offers/498990/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_65_m_796936206
		8-916-691-62-89	8-917-566-93-76, 8-926-033-21-83	8-499-372-02-19	8-917-585-55-66	8-499-372-08-41, Трофимов Андрей

* Цены объектов-аналогов включают стоимость земельных участков

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость объекта оценки.

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.

Данная информация является достаточной

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации.

Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Определение поправок и порядок их внесения

В процессе настоящей оценки Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. При этом корректировки вносятся последовательно и проводятся отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

Торг.

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В условиях развитого рынка и большой конкуренции присутствует составляющая торга. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть корректировка на торг.

Поскольку величина скидки в каждом конкретном случае является случайной величиной, зависящей от различных факторов (умения вести торг, готовности уступить, активности рынка и т.д.), в расчетах используются усредненные по рынку статистические характеристики величины скидки.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 299-332). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на активном и неактивном рынке. Диапазон скидок представлен ниже:

Диапазон скидки на торг на цены предложений

Таблица 4.21

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Активный рынок					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2	9,8	10,7	5,8	14,7
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,7	9,2	10,1	5,7	13,6
Высококласная торговая недвижимость	9,2	8,8	9,7	5,3	13,2
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7	12,0	13,3	7,7	17,6
Неактивный рынок					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9	16,2	17,7	10,1	23,7
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	16,3	15,5	17,1	9,8	22,8
Высококласная торговая недвижимость	15,9	15,2	16,6	9,7	22,1

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6	18,6	20,6	12,0	27,2

В процессе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москва, а также телефонных переговоров с продавцами недвижимости было установлено, что в условиях российского кризиса продавцы недвижимости согласны на большой торг при продаже недвижимости.

Таким образом, корректировка на торг, в процессе настоящей оценки, принята на уровне **-14,7%** (офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости, верхнее значение диапазона, активный рынок).

Дата предложения.

В расчетах использовались предложения о продаже, актуальные на дату оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения равна **0%**.

Условия оплаты.

Предполагается, что все объекты-аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты (рыночные, без обременений), поэтому корректировка равна **0%**.

Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения.

Объект оценки находится у правообладателя на праве собственности. Объекты-аналоги подобраны в таком же виде права. Корректировка равна **0%**.

Местоположение.

Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 62, 63).

Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на местоположение для офисно-торговой недвижимости, в зависимости от типовых зон расположения объекта оценки и объектов-аналогов в пределах города. Полученные данные представлены ниже:

Отношение цены офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району

Таблица 4.22

Типовые зоны в пределах города	Среднее значение, доли ед.	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min	max	min	max
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79	0,70	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73	0,63	0,79
Районы вокруг промпредприятий	0,60	0,58	0,62	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75	0,64	0,82

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в районе Чертаново Южное и в ближайшем районе Чертаново Северное. Данные районы одинаково удалены от центра, «плавно» переходят один в другой и не имеют значительных различий в ценах на объекты коммерческой недвижимости. Т.е. корректировка на местоположение в процессе настоящей оценки равна **0%**.

Расположение относительно «красной линии».

На стоимость офисно-торговой недвижимости большое влияние оказывает степень развитости района, а так же расположение здания относительно «красной линии» (первой линии домов).

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 109). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на расположение относительно «красной линии» для офисно-торговой недвижимости. Полученные данные представлены ниже:

Расположение относительно «красной линии»

Таблица 4.23

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	-21	-19	-22	-13	-28
Отношение удельной цены объекта, расположенного на красной линии, к удельной цене такого же объекта, расположенного внутри квартала*	27	23	28	15	39

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в районе Чертаново Южное и Чертаново Северное г. Москва. Основной транспортной магистралью района расположения объекта оценки выступает ул. Академика Янгеля, Чертановская и Варшавское шоссе (красная линия домов).

По отношению к данным улицам объект оценки и объекты-аналоги №№ 1 - 4 расположены внутриквартально. Корректировка на расположение относительно красной линии для данных объектов-аналогов равна **0%**.

Объект-аналог № 5 расположен торцом к красной линии – Варшавское шоссе. Корректировка на расположение относительно красной линии для данного объекта-аналога принята на уровне $\frac{1}{2}$ корректировки, т.е. $-10,5\%$ $((0,79-1) / 2 = -0,105)$.

Общая площадь.

Как правило, при реализации объектов недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше площадь объекта, тем стоимость 1 кв.м дешевле, таким образом, рассчитывается поправка на площадь. Значения поправки на площадь рассчитывались в соответствии с методикой компании ООО «ФБК».

Согласно этой методике данная поправка рассчитывается по формуле:

$$K = (S_o / S_a)^K, \quad (4.5)$$

где K – поправка на масштаб;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Ниже, в таблице, приведены значения коэффициента торможения по данным ООО «ФБК».

Коэффициенты торможения

Таблица 4.24

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая недвижимость	0	-0,187
Производственная и складская недвижимость	-0,235	-0,149
Офисная и торговая недвижимость	-0,197	-0,119

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Земельные участки	-	-0,03516

Результаты корректировки на площадь представлены в расчетных таблицах.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж).

На стоимость офисно-торговой недвижимости оказывает влияние расположение, относительно этажности дома.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 164). Авторами Справочника был проведен анализ экспертных мнений о величине корректировки на расположение встроенного помещения в здании (этаж) для офисно-торговой недвижимости.

Корректировка на этаж расположения, представлена в нижеследующей таблице:

Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Таблица 4.25

Цены офисно-торговых объектов		Объект-аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	0%	-13%	-29%	-18%
	цоколь	15%	0%	-18%	-5%
	1 этаж	40%	22%	0%	15%
	2 этаж и выше	21%	6%	-13%	0%

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на 1-м этаже здания. Т.е. корректировка на этаж данных объектов-аналогов равна **0%**.

Физическое состояние здания.

Состояние здания играет одну из ключевых ролей в формировании стоимости объекта недвижимости. Так здание, находящееся в неудовлетворительном состоянии, имеет меньше потенциальных покупателей, чем аналогичное здание в удовлетворительном / хорошем состоянии.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 174). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию физического состояния на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 4.26

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	24	23	26	13	36
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)*	-19	-18	-21	-12	-26
Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	-27	-26	-29	-18	-36
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии)*	37	35	41	22	56

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2 находятся в зданиях в «удовлетворительном» физическом состоянии. Корректировка для данных объектов-аналогов рав-

на 0%.

Объекты-аналоги №№ 3 - 5 находятся в зданиях в «хорошем» физическом состоянии. Корректировка для данных объектов-аналогов равна -19%.

Наличие отдельного входа.

На стоимость офисно-торговой недвижимости оказывает влияние наличие отдельного входа в помещение.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 157, 158). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию наличия отдельного входа на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 4.27

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	24	23	26	13	36
Отношение удельной цены объекта с отдельным входом к удельной цене такого же объекта без отдельного входа *	-19	-19	-21	-12	-26

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 3 - 5 имеют отдельный вход с улицы. Корректировка по данному параметру для данных объектов-аналогов равна 0%.

Объекты-аналоги №№ 1, 2 не имеют отдельного входа с улицы. Корректировка по данному параметру для данных объектов-аналогов равна 24%.

Состояние отделки.

Состояние отделки может оказывать влияние на формирование стоимости объекта недвижимости. Так здание, требующее замены отделки, имеет меньше потенциальных покупателей, чем аналогичное здание с удовлетворительной отделкой.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 183-184). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию состояния отделки на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на состояние отделки

Таблица 4.28

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	-21	-19	-22	-14	-27
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	-14	-13	-15	-9	-19
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	22	21	24	14	31
Отношение удельной цены объекта с отделкой в среднем состоянии, к удельной цене такого же объекта с отделкой «люкс»*	-18	-17	-19	-12	-24
Отношение удельной цены объекта с отделкой в среднем состоянии к удельной цене объекта без отделки*	27	28	23	39	16

* Корректировка получена из математических правил

Состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов №№ 2, 4, 5 соответствует

уровню отделки «в среднем состоянии». Корректировка на состояние отделки для данных объектов-аналогов равна **0%**.

Объект-аналог № 1 требует косметического ремонта. Корректировка на состояние отделки для данного объекта-аналога равна **16%**.

Объект-аналог № 3 без отделки. Корректировка на состояние отделки для данного объекта-аналога равна **27%**.

Расположение относительно остановок общественного транспорта.

На стоимость офисно-торговой недвижимости оказывает влияние местоположение объекта относительно остановок общественного транспорта.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 113, 114). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию расположения остановок общественного транспорта на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта

Таблица 4.29

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	17	16	19	8	27
Отношение удельной цены объекта, расположенного на удалении от остановок общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного непосредственно у остановки*	-15	-14	-16	-7	-21

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 5 равноудалены от остановок общественного транспорта (станций метро). Корректировка для данных объектов-аналогов равна **0%**.

Объект-аналог № 4 значительно удален от станции метро. Корректировка для данного объекта-аналога равна **17%**.

Тип парковки.

На стоимость офисно-торговой недвижимости оказывает влияние тип парковки.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 126, 127). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию типа парковки на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на тип парковки

Таблица 4.30

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта без парковки, к удельной цене объекта со стихийной парковкой	-9	-8	-10	-6	-12
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой, к удельной цене объекта без парковки*	10	9	11	6	14
Отношение удельной цены объекта с организационной парковкой, к удельной цене объекта со стихийной парковкой	11	10	13	6	17
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой, к удельной	-10	-9	-12	-6	-15

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
цене объекта с организационной парковкой *					

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и объекты-аналоги имеют организованные парковки около зданий. Корректировка на тип парковки равна **0%**.

Материал стен.

На формирование стоимости офисно-торговой недвижимости может оказывать влияние материал исполнения здания.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 149, 150). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию материала исполнения здания на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на материал стен

Таблица 4.31

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	-19	-17	-20	-11	-26
Отношение удельной цены кирпичного/бетонного (капитального) объекта к удельной цене такого же объекта из сэндвич-панелей, профлиста*	23	20	25	12	35
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	-31	-29	-32	-22	-39
Отношение удельной цены кирпичного/бетонного (капитального) объекта к удельной цене такого же деревянного объекта*	45	41	47	28	64
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же объекта из сэндвич-панелей, профлиста*	-15	-14	-15	-12	-18
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же деревянного объекта*	17	17	18	14	21

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в зданиях капитального исполнения. Корректировка на материал стен равна **0%**.

Тип объекта.

По типу объекта коммерческую недвижимость можно разделить на встроенные помещения и отдельно стоящие здания.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (авторы: Лейфер Л.А. и др., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 145). Авторами Справочника было проведено исследование по влиянию типа объекта на цену офисно-торговых объектов. Значение корректировки приведено ниже:

Корректировка на тип объекта

Таблица 4.32

Показатель	Среднее значение, %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min, %	max, %	min, %	max, %
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	-10	-9	-11	-4	-15
Отношение удельной цены отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, к удельной цене такого же встроенного помещения*	11	10	12	4	18

* Корректировка получена из математических правил

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги являются встроенными помещениями. Т.е. корректировка на тип объекта равна **0%**.

**Итоговая таблица расчета стоимости объекта оценки
в рамках Сравнительного подхода**

После внесения всех необходимых корректировок, для получения итоговой стоимости, объектам-аналогам были присвоены весовые коэффициенты, с учетом сопоставимости аналогов.

Весовые коэффициенты определены с помощью формулы 4.1 и 4.2.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж представлен в нижеследующей таблице:

**Расчет стоимости помещения, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане:
этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16**

Таблица 4.33

Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Стоимость предложения объекта недвижимости	руб./кв.м		116 279	140 476	130 133	151 613	191 965
Торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
корректировка	доли ед.		-0,147	-0,147	-0,147	-0,147	-0,147
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Дата предложения/ прозвона/ оценки			04.09.2016	21.09.2016	26.09.2016	27.09.2016	15.09.2016
Дата оценки			30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Условия оплаты			рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Местоположение		ул. Академика Янгеля, д. 3	Чертаново Южное, ул. Кировоградская, д. 42К1	Чертаново Южное, ул. Кировоградская, д. 42К1	Чертаново Южное, ул. Варшавское ш., д. 160К3	Чертаново Северное, ул. Кировоградская, д. 5	Чертаново Северное, ул. Варшавское ш, д. 120
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Расположение относительно красной линии		внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Варшавское шоссе	внутриквартально по отношению к ул. Варшавское шоссе	торцом к красной линии ул. Варшавское шоссе
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	-0,105
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		99 186	119 826	111 003	129 326	146 553
Общая площадь		161,20	43,00	42,00	98,00	31,00	65,00
корректировка	доли ед.		-0,15	-0,15	-0,06	-0,18	-0,10
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		84 308	101 852	104 343	106 047	131 898
Этаж		1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		84 308	101 852	104 343	106 047	131 898
Физическое состояние здания		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	-0,19	-0,19	-0,19
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		84 308	101 852	84 518	85 898	106 837
Наличие отдельного входа		есть отдельный вход	отдельного входа нет	отдельного входа нет	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
корректировка	доли ед.		0,24	0,24	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		104 542	126 296	84 518	85 898	106 837
Состояние отделки		в среднем состоянии	требуется косметический	в среднем состоянии	без отделки	в среднем состоянии	в среднем состоянии

Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
			ремонт				
корректировка	доли ед.		0,16	0,00	0,27	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		121 269	126 296	107 338	85 898	106 837
Близость к остановкам общественного транспорта		остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	на удалении от остановок общественного транспорта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,17	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		121 269	126 296	107 338	100 501	106 837
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		121 269	126 296	107 338	100 501	106 837
Материал стен		капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		121 269	126 296	107 338	100 501	106 837
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		121 269	126 296	107 338	100 501	106 837
Сумма корректировок (без учета поправки на торг)	доли ед.		0,55	0,39	0,52	0,64	0,40
Весовой коэффициент	%		19,264%	21,481%	19,644%	18,207%	21,404%
Итоговая ст-ть	руб./кв.м				112 742		
Итоговая ст-ть	руб. с НДС				18 174 010		
Итоговая ст-ть, округленно	руб. с НДС				18 174 000		

* Стоимость объекта оценки включает в себя стоимость земельного участка, не выделенного в натуре

Расчет стоимости помещения, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а

Таблица 4.34

Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Стоимость предложения объекта недвижимости	руб./кв.м		116 279	140 476	130 133	151 613	191 965
Торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
корректировка	доли ед.		-0,147	-0,147	-0,147	-0,147	-0,147
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Дата предложения/ прозвона/ оценки			04.09.2016	21.09.2016	26.09.2016	27.09.2016	15.09.2016
Дата оценки			30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Условия оплаты			рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746

Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Местоположение		ул. Академика Янгеля, д. 3	Чертаново Южное, ул. Кировоградская, д. 42К1	Чертаново Южное, ул. Кировоградская, д. 42К1	Чертаново Южное, ул. Варшавское ш., д. 160К3	Чертаново Северное, ул. Кировоградская, д. 5	Чертаново Северное, ул. Варшавское ш, д. 120
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Расположение относительно красной линии		внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Варшавское шоссе	внутриквартально по отношению к ул. Варшавское шоссе	торцом к красной линии ул. Варшавское шоссе
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	-0,105
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		99 186	119 826	111 003	129 326	146 553
Общая площадь		235,30	43,00	42,00	98,00	31,00	65,00
корректировка	доли ед.		-0,18	-0,19	-0,10	-0,21	-0,14
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		81 333	97 059	99 903	102 168	125 331
Этаж		1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		81 333	97 059	99 903	102 168	125 331
Физическое состояние здания		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	-0,19	-0,19	-0,19
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		81 333	97 059	80 921	82 756	101 518
Наличие отдельного входа		есть отдельный вход	отдельного входа нет	отдельного входа нет	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
корректировка	доли ед.		0,24	0,24	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		100 853	120 353	80 921	82 756	101 518
Состояние отделки		в среднем состоянии	требуется косметический ремонт	в среднем состоянии	без отделки	в среднем состоянии	в среднем состоянии
корректировка	доли ед.		0,16	0,00	0,27	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		116 989	120 353	102 770	82 756	101 518
Близость к остановкам общественного транспорта		остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	на удалении от остановок общественного транспорта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,17	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		116 989	120 353	102 770	96 825	101 518
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		116 989	120 353	102 770	96 825	101 518
Материал стен		капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		116 989	120 353	102 770	96 825	101 518
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		116 989	120 353	102 770	96 825	101 518
Сумма корректировок (без учета)	доли ед.		0,58	0,43	0,56	0,67	0,44

Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
поправки на торг)							
Весовой коэффициент	%		19,376%	21,408%	19,624%	18,332%	21,260%
Итоговая ст-ть	руб./кв.м		107 933				
Итоговая ст-ть	руб. с НДС		25 396 635				
Итоговая ст-ть, округленно	руб. с НДС		25 397 000				

* Стоимость объекта оценки включает в себя стоимость земельного участка, не выделенного в натуре

Расчет стоимости помещения, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47

Таблица 4.35

Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Стоимость предложения объекта недвижимости	руб./кв.м		116 279	140 476	130 133	151 613	191 965
Торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
корректировка	доли ед.		-0,147	-0,147	-0,147	-0,147	-0,147
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Дата предложения/ прозвона/ оценки			04.09.2016	21.09.2016	26.09.2016	27.09.2016	15.09.2016
Дата оценки			30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016	30.09.2016
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Условия оплаты			рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений	рыночные, без обременений
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Состав и качество передаваемых имущественных прав на улучшения		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб.		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Местоположение		ул. Академика Янгеля, д. 3	Чертаново Южное, ул. Кировоградская, д. 42К1	Чертаново Южное, ул. Кировоградская, д. 42К1	Чертаново Южное, ул. Варшавское ш., д. 160К3	Чертаново Северное, ул. Кировоградская, д. 5	Чертаново Северное, ул. Варшавское ш, д. 120
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		99 186	119 826	111 003	129 326	163 746
Расположение относительно красной линии		внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Академика Янгеля	внутриквартально по отношению к ул. Варшавское шоссе	внутриквартально по отношению к ул. Варшавское шоссе	торцом к красной линии ул. Варшавское шоссе
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	-0,105
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		99 186	119 826	111 003	129 326	146 553
Общая площадь		126,80	43,00	42,00	98,00	31,00	65,00
корректировка	доли ед.		-0,12	-0,12	-0,03	-0,15	-0,08
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		87 284	105 447	107 673	109 927	134 075
Этаж		1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома	1-й этаж жилого дома

Характеристики	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		87 284	105 447	107 673	109 927	134 075
Физическое состояние здания		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	-0,19	-0,19	-0,19
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		87 284	105 447	87 215	89 041	108 601
Наличие отдельного входа		есть отдельный вход	отдельного входа нет	отдельного входа нет	есть отдельный вход	есть отдельный вход	есть отдельный вход
корректировка	доли ед.		0,24	0,24	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		108 232	130 754	87 215	89 041	108 601
Состояние отделки		в среднем состоянии	требуется косметический ремонт	в среднем состоянии	без отделки	в среднем состоянии	в среднем состоянии
корректировка	доли ед.		0,16	0,00	0,27	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		125 549	130 754	110 763	89 041	108 601
Близость к остановкам общественного транспорта		остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта	на удалении от остановок общественного транспорта	остановки общественного транспорта находятся в незначительном удалении от объекта
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,17	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		125 549	130 754	110 763	104 178	108 601
Тип парковки		организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		125 549	130 754	110 763	104 178	108 601
Материал стен		капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		125 549	130 754	110 763	104 178	108 601
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
корректировка	доли ед.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ст-ть	руб./кв.м		125 549	130 754	110 763	104 178	108 601
Сумма корректировок (без учета поправки на торг)	доли ед.		0,52	0,36	0,49	0,61	0,38
Весовой коэффициент	%		19,293%	21,562%	19,681%	18,214%	21,250%
Итоговая ст-ть	руб./кв.м		116 267				
Итоговая ст-ть	руб. с НДС		14 742 656				
Итоговая ст-ть, округленно	руб. с НДС		14 743 000				

Сводная таблица расчетов оцениваемого имущества в рамках Сравнительного подхода представлена ниже:

Итоги расчетов в рамках Сравнительного подхода

Таблица 4.36

Наименование оцениваемого имущества	Площадь, кв.м	Ст-ть в рамках Сравнительного подхода, руб. с НДС (округленно)
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	161,20	18 174 000
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	235,30	25 397 000

Наименование оцениваемого имущества	Площадь, кв.м	Ст-ть в рамках Сравнительного подхода, руб. с НДС (округленно)
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	126,80	14 743 000
Итого:	523,30	58 314 000

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием Сравнительного подхода, на дату оценки 30 сентября 2016 г., с учетом допустимого округления, составляет:

58 314 000 (Пятьдесят восемь миллионов триста четырнадцать тысяч) руб. с НДС.

4.4 Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В этом разделе Отчета, исходя из анализа всех данных, дана стоимостная оценка, относящаяся к рассматриваемому имуществу.

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов оценки, в настоящем Отчете применяются наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Результаты определения стоимости с применением различных подходов приведены ниже:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 4.37

Наименование оцениваемого имущества	Ст-ть в рамках Затратного подхода, руб. с НДС	Ст-ть в рамках Доходного подхода, руб. с НДС	Ст-ть в рамках Сравнительного подхода, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	Не применялся	15 209 000	18 174 000
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	Не применялся	22 201 000	25 397 000
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	Не применялся	11 964 000	14 743 000
Итого:	-	49 374 000	58 314 000

Согласно п. 25 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1).

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Стоимость объекта оценки определялась с использованием Доходного и Сравнительного подходов. Расхождение стоимостей по подходам в пределах допустимых значений (не превышает 30%) и считается несущественным. Ниже представлен процесс согласования.

В процессе настоящей оценки согласование результатов осуществлялось с использованием «системы критериев для выбора весовых коэффициентов». Выведение итоговой рыночной стоимости по объекту основано на следующей формуле:

$$PC = C_{зат} * D_{зат} + C_{дох} * D_{дох} + C_{ср} * D_{ср}, \quad (4.6)$$

где $C_{затр}$ - стоимость объекта по Затратному подходу;

$D_{затр}$ - доля Затратного подхода;

$C_{дох}$ - стоимость объекта по Доходному подходу;

$D_{дох}$ - доля Доходного подхода;

S_{cp} - стоимость объекта по Сравнительному подходу;

D_{cp} - доля Сравнительного подхода.

Система критериев и определение весовых коэффициентов представлено ниже¹⁶:

Определение весовых коэффициентов

Таблица 4.38

Наименование действующего фактора	Итого	Доходный подход	Сравнительный подход
Применимость подхода к оценке объекта оценки согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	1,0	0,5	0,5
Соответствие применяемого подхода и выбранного метода цели и функции оценки	1,0	0,5	0,5
Полнота, адекватность и достоверность информации, на основе которой проводился анализ и расчеты в рамках применения того или иного подхода	1,0	0,5	0,5
Способность подхода учесть влияние рыночной ситуации, отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии соотношения спроса и предложения в статике и динамике	1,0	0,2	0,8
Действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски инвестиционного менеджмента)	1,0	0,8	0,2
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для данного типа технических объектов	1,0	0,5	0,5
Точность и обоснованность проведенных расчетов, реальность и надежность заключений, полученных при использовании данного подхода	1,0	0,5	0,5
Всего:	7,0	3,5	3,5
Веса:		50%	50%

Итоговая величина стоимости - рыночная стоимость объекта оценки составит:

Сводная таблица рыночной стоимости

Таблица 4.39

Наименование оцениваемого имущества	Ст-ть в рамках Доходного подхода, руб. с НДС	Ст-ть в рамках Сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная ст-ть, руб. с НДС
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	15 209 000	18 174 000	16 692 000
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	22 201 000	25 397 000	23 799 000
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	11 964 000	14 743 000	13 354 000
Итого:	49 374 000	58 314 000	53 845 000

Таким образом, итоговая величина стоимости - рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 30 сентября 2016 г. составляет:

**53 845 000 (Пятьдесят три миллиона
восемьсот сорок пять тысяч) руб. с НДС.**

¹⁶ Глава 9 «Согласование результатов оценки», Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2009 г. – 587 с.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании договора № 03-09/16 от 28 сентября 2016 г. ООО «Консультационная компания «ЭКСПЕРТ» произвело оценку рыночной стоимости помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3.

В состав объекта оценки входят:

1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3;

2. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3;

3. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3.

Оценка произведена по состоянию на 30 сентября 2016 г.

Проведенные расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3, по состоянию на 30 сентября 2016 г. составляет:

**53 845 000 (Пятьдесят три миллиона
восемьсот сорок пять тысяч) руб. с НДС, в т.ч.:**

№ п/п	Наименование оцениваемого имущества	Рыночная ст-ть, руб. с НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 161,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	16 692 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 235,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	23 799 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 126,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещения III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3	13 354 000
Итого:		53 845 000

Участник независимой оценки:

Фуртаева И.В. _____

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

6.1 Документы, предоставленные Заказчиком и использованные при оценке

В рамках выполнения работы по оценке Заказчиком были предоставлены следующие документы (копии):

1. Выписка из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 30 сентября 2016 г. № 00-00-4001/5106/2016-4095.

2. Кадастровый паспорт от 23 сентября 2016 г. №№ 77/501/16-1073037.

3. Кадастровый паспорт от 22 сентября 2016 г. №№ 77/501/16-1065122.

4. Кадастровый паспорт от 22 сентября 2016 г. №№ 77/501/16-1066900.

5. Справка ООО «СтройФинИнвест» от 27 сентября 2016 г. № 25/9.

6. Справка ООО «СтройФинИнвест» от 27 сентября 2016 г. № 26/9.

7. Инвентаризационная опись основных средств от 23 сентября 2016 г.

Копии перечисленных выше документов представлены в Приложении 2.

Так же в качестве исходных данных, позволяющих определить количественные и качественные характеристики объекта оценки, использовались:

- информация в отношении объекта оценки, полученная в результате интервью с Заказчиком;

- результаты визуального осмотра, проведенного представителем Заказчика, проведенного 30 сентября 2016 г.;

- сведения, полученные из печатных и электронных средств массовой информации, статистические данные, а также официальные данные органов власти.

6.2 Список используемой литературы

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 327 от 01.06.2015 г.

7. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО.

8. «Оценка недвижимости» /Под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002 г.

9. «Оценка стоимости недвижимости». Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: Интерреклама, 2003 г.

10. Курс лекций «Основы оценки недвижимости», конспект лекций Главного специалиста Главгосархстройнадзора России, засл. строителя РСФСР Ю.В. Бейлезона «Принципы оценки технического состояния зданий и сооружений».

11. «Экономика и менеджмент недвижимости», Озеров Е.С., 2003 г. Издательство «МКС», г. Санкт-Петербург.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА**



ПОЛИС № 7591R/776/05615/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7591R/776/05615/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2008г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Консультационная компания «ЭКСПЕРТ»
Фактический адрес: 625001, г. Тюмень, ул. Ямская, 96, А, корпус 1
ИНН 7204140859

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском 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 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: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (иными по настоящему Договору являются нарушения Страхователем 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), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей - по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на каждый страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «15» октября 2015 года и действует по 24 часа 00 минут «15» октября 2016 года включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или искивые требования, предъявленные сотрудникам Страхователя или Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»
 Начальник отдела сопровождения Блока корпоративных продаж Тюменского филиала, действующий на основании Доверенности № 9405/14 от 08.12.2014г.

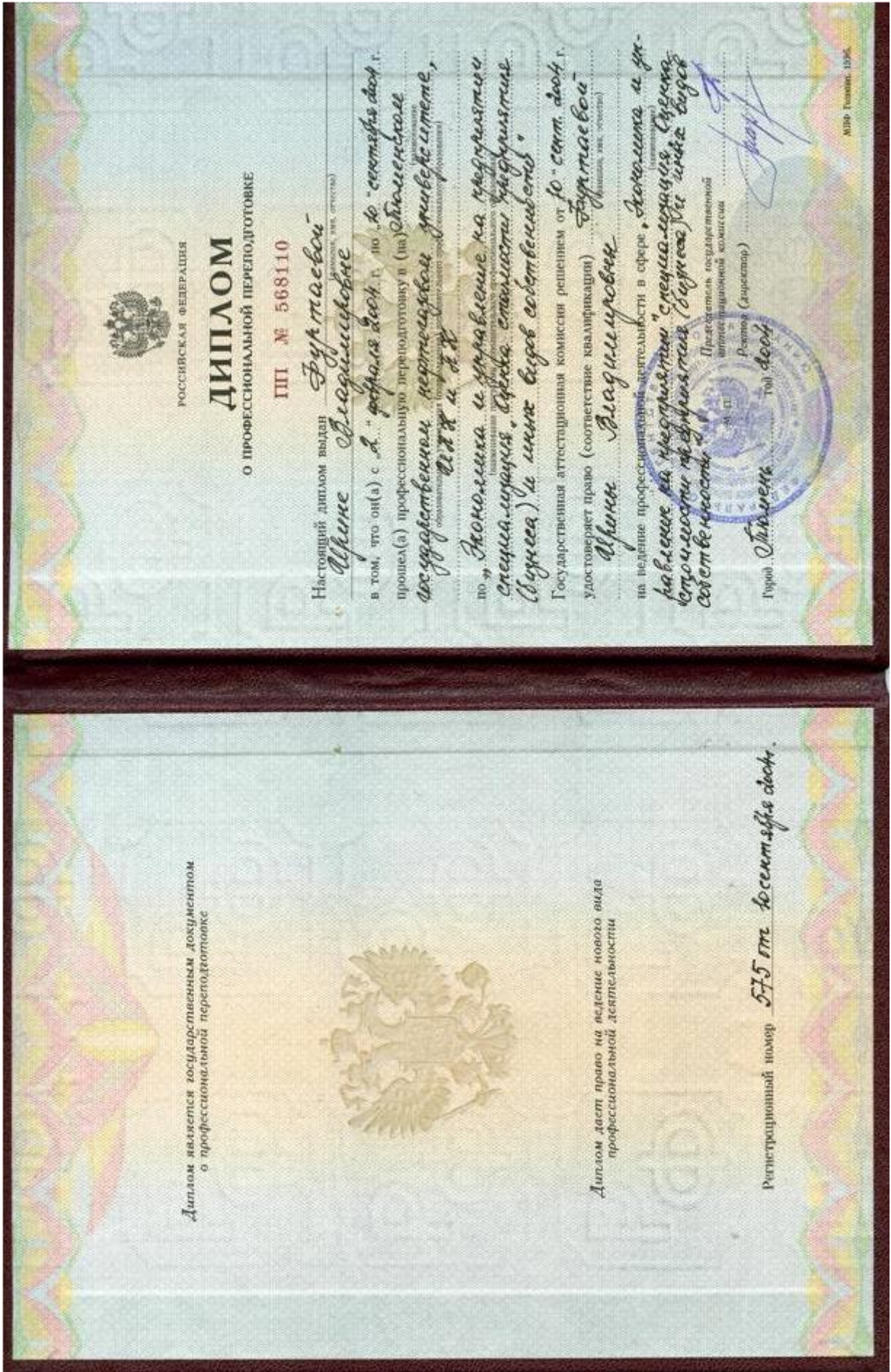
 О.В. Пьянкова

Страхователь: ООО «Консультационная компания «ЭКСПЕРТ»

Генеральный директор

 Ю.В. Хрисленко

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень 15.10.2015 г.




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ»
(ФГБОУ ВО ГУЗ)

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано _____
(фамилия, имя, отчество)
Фуртаевой Ирине Владимировне

в том, что он(а) с « 02 » сентября 2016 г. по « 23 » сентября 2016 г.
прошел(а) обучение по _____
дополнительной профессиональной программе (программе повышения
квалификации) «Оценочная деятельность»
(наименование программы, темы, программы дополнительного профессионального образования)

в объеме **108 часов** _____
(количество часов)

Город **Москва** Год **2016**

Ректор (директор) _____
Секретарь _____


М.П.


Удостоверение является документом
Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего образования
«Государственный университет по землеустройству»
(ФГБОУ ВО ГУЗ)
о повышении квалификации

Регистрационный номер _____ 00447/км
Дата выдачи «23» сентября 2016 г.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

22 февраля 2008 года
дата включения в реестр

1986
№ согласно реестру

Фуртаева Ирина Владимировна

Паспорт 7102 794346, выдан УВД Центрального АО г. Тюмени 18.12.2002 г.,
код подразделения 722-003, Зарегистрирован: г. Тюмень, ул. Щербакова, д. 98, кв. 129

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



ПОЛИС 7591R/776/00298/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/00298/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: *оценщик Фуртаева Ирина Владимировна*

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

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек - по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "16" февраля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "15" февраля 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»
Заместитель директора Тюменского филиала,
действующий на основании
Доверенности №9684/14 от 08.12.2014г.

Страхователь:
Фуртаева Ирина Владимировна


/А.Ю. Мысовских/



/И.В. Фуртаева/

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень 02.02.2016 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ДАННЫЕ РЫНКА**

Копии документов, предоставленные Заказчиком



10950_7103999



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва
25 февраля 2014 г.

Дело № А40-182422/13

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Гончаренко С.В. (шифр судьи: 103-214), при ведении протокола секретарем судебного заседания Деменюк А.П., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление ООО «Стройфининвест» (ОГРН 1025006398383, ИНН 5048007324) о признании его несостоятельным (банкротом), как ликвидируемого должника; в судебное заседание явились: от должника – Мельников А.А. по дов. от 16.12.2013 г., Ордей Е.Б. по дов. от 16.12.2013 г.

УСТАНОВИЛ:

В судебном заседании проверялась обоснованность заявления о признании ООО «Стройфининвест» несостоятельным (банкротом), как ликвидируемого должника.

Представитель ликвидатора поддержал требования, изложенные в заявлении о признании должника банкротом, пояснил, что должник имеет кредиторскую задолженность в общем размере 45 699 750 руб.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу о том, что требования заявителя являются обоснованными, и у должника имеются признаки банкротства, установленные ст. 224 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон), исходя из следующего.

В результате проведения процедуры ликвидации по состоянию на дату подачи заявления была выявлена кредиторская задолженность в размере 45 699 750 руб., которая не оспорена должником.

Задолженность по оплате труда работников должника и выплате их выходных пособий отсутствует.

По обязательным платежам задолженность отсутствует.

Задолженности по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью граждан, по суммам вознаграждения, причитающегося для выплаты авторам по результатам интеллектуальной деятельности также не имеется.

Недвижимое имущество, транспортные средства, земельные участки, по имеющимся данным, у должника отсутствуют.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что имеющегося у должника имущества недостаточно для удовлетворения требований кредиторов в полном объеме.

В соответствии с п. 1 ст. 224 Закона, в случае, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном Законом.

При таких обстоятельствах должника ООО «Стройфининвест» на основании п. 1 ст. 225 Закона, по мнению суда, следует признать банкротом как ликвидируемого и открыть в отношении него процедуру конкурсного производства.

НП «СРО «ГАРАНТИЯ» представлена информация о соответствии кандидатуры конкурсного управляющего Сурметова Даниса Самигуловича требованиям ст. 20 и 20.2 Закона и изъявившего желание быть утвержденным конкурсным управляющим в деле о несостоятельности (банкротстве) ООО «Стройфининвест».

Поскольку кандидатура Сурметова Д.С. соответствует требованиям, установленным нормами Закона, суд признает возможным утвердить его конкурсным управляющим должника с вознаграждением, установленным Законом.

На основании ст. 2, 4, 5, 20, 20.6, 32, 45, 124 и 224-225 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», руководствуясь ст. 16, 64, 65, 67, 68, 71, 75, 123, 156, 167, 176 и 223 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать ООО «Стройфининвест» (ОГРН 1025006398383, ИНН 5048007324) несостоятельным (банкротом), как ликвидируемого должника.

Открыть в отношении ООО «Стройфининвест» конкурсное производство по упрощенной процедуре сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Стройфининвест» Сурметова Д.С.

Прекратить полномочия руководителя и ликвидатора ООО «Стройфининвест», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицам или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Отстранить органы управления должника от исполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника, обязав их передать конкурсному управляющему Сурметову Д.С. в трехдневный срок с момента его утверждения бухгалтерскую и иную документацию, печати и штампы, материальные и иные ценности должника.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. 28 и 128 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, в срок до 12 августа 2014 г. представить в суд отчет о проделанной работе с приложением документов, подтверждающих изложенные в отчете сведения.

Снять ранее наложенные аресты имущества должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о завершении конкурсного производства **на 12 августа 2014 г. в 11 час. 40 мин.** в здании Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191 г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17., зал № 11024.

Решение может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего должника в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

С.В. Гончаренко

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВАДата 30.09.2016№ 00-00-4001/5106/2016-4095

На основании запроса от 28.09.2016, поступившего на рассмотрение 28.09.2016, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОЙФИНИВЕСТ", ИНН: 5048007324, ОГРН: 1025006398383; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0008007:11317
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	161.2 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Академика Янгеля, д.3
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.09.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/001/2016-920/2
		основание государственной регистрации:	Постановление Девятого Арбитражного Апелляционного суда по делу № А40-173787/12 от 01.04.2015 №09АП-5048/2015-ГК; Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-236561/15-146-1018 от 04.05.2016
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0008007:11318
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	126.8 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Академика Янгеля, д.3
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.09.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/001/2016-921/2
		основание государственной регистрации:	Постановление Девятого Арбитражного Апелляционного суда по делу № А40-173787/12 от 01.04.2015 №09АП-5048/2015-ГК; Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-236561/15-146-1018 от 04.05.2016
	2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

03.10.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 06)

3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0008007:11319
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	235.3 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Академика Янгеля, д.3
3.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.09.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/001/2016-919/2
		основание государственной регистрации:	Постановление Девятого Арбитражного Апелляционного суда по делу № А40-173787/12 от 01.04.2015 №09АП-5048/2015-ГК; Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-236561/15-146-1018 от 04.05.2016
3.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Выписка выдана: Сурметов Данис Самигулович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Езоян Армен Мамиконович

(фамилия, имя, отчество)

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"22" сентября 2016 г. № 77/501/16-1065122	
Кадастровый номер:	77:05:0008007:11319
Номер кадастрового квартала:	77:05:0008007
Предыдущие номера:	77-77-05/046/2007-622, 3531/20
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:05:0008007:1093
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	235.3
4	Адрес (описание местоположения):	г.Москва, ул.Академика Янгеля, д.3
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3825119.16
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-12/026/2013-078 от 29.05.2014, Сергеев Андрей Владимирович	
10	Особые отметки: этаж 1, помещение III - комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
	Дополнительные сведения:	
13	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

(полное наименование должности)	(подпись)	ИНЖЕНЕР 2 КАТ СКИПИНА Е.В.
---------------------------------	-----------	-------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"22" сентября 2016 г. № 77/501/16-1065122	
Кадастровый номер:	77:05:0008007:11319

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь		Арест
				ИНЖЕНЕР 2 КАТ
				СКИПИНА Е В
				(инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)				



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"23" сентября 2016 г. № 77/501/16-1073037	
Кадастровый номер:	77:05:0008007:11317
Номер кадастрового квартала:	77:05:0008007
Предыдущие номера:	77-77-05/046/2007-616, 3531/20
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:05:0008007:1093	
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1	
3	Площадь помещения:	161.2	
4	Адрес (описание местоположения):	г Москва, ул Академика Янгеля, д 3	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)	
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)	
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2620523.62	
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-12/026/2013-069 от 29.05.2014, Сергеев Андрей Владимирович		
10	Особые отметки: этаж 1, помещение III - комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—	
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—	
Дополнительные сведения:			
13	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее введенные		

(полное наименование должности)	ИНЖЕНЕР 2 КАТ (инициалы, фамилия) СКИПИНА ЕВ
---------------------------------	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"23" сентября 2016 г. № 77/501/16-1073037	
Кадастровый номер:	77:05:0008007:11317

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь		Арест

(полное наименование должности)		(подпись)		ИНЖЕНЕР КАР СКИПИНА ЕВ	
---------------------------------	--	-----------	--	---------------------------	--



ИНЖЕНЕР КАР
СКИПИНА ЕВ

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"22" сентября 2016 г. № 77/501/16-1066900	
Кадастровый номер:	77:05:0008007:11318
Номер кадастрового квартала:	77:05:0008007
Предыдущие номера:	77-77-05/046/2007-619, 3531/20
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:05:0008007:1093	
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1	
3	Площадь помещения:	126.8	
4	Адрес (описание местоположения):	г Москва, ул Академика Янгеля, д 3	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)	
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)	
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2061305.18	
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-12/026/2013-082 от 29.05.2014, Сергеев Андрей Владимирович		
10	Особые отметки: этаж 1, помещение III - комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—	
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—	
13	Дополнительные сведения:		
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенного		

(полное наименование должности)		ИНЖЕНЕР 2 КАТ (инициалы, фамилия) СКИПИНА ЕВ
---------------------------------	--	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"22" сентября 2016 г. № 77/501/16-1066900
Кадастровый номер: 77:05:0008007:11318

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь		Арест
			(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



ИНЖЕНЕР 2 КАТ
СКИПИНА ЕВ

Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Форма по ОКУД	Код
по ОКПО	0317001
Вид деятельности	
номер	1
дата	23.09.2016 г.
Дата начала инвентаризации	23.09.2016 г.
Дата окончания инвентаризации	23.09.2016 г.
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью «Стройфининвест»
Организация

структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
денежное зачеркнуть

Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации
Вид операции

Номер документа	Дата составления
1	23.09.2016

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Основные средства

находящиеся

Местонахождение в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. арендованные
117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, 3

Арендодатель*

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сланы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

Сурметов Д.С.

подпись

должность

расшифровка подписи

подпись

должность

расшифровка подписи

подпись

должность

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров Три
Прописью
- б) общее количество единиц фактически Три
Прописью
- в) на сумму фактически _____
прописью _____ руб. 0 коп.
3-я страница формы № ИНВ-1

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Конкурсный управляющий _____
должность _____ подпись _____
Сурметов Д.С.
расшифровка подписи _____
должность _____ подпись _____
расшифровка подписи _____
должность _____ подпись _____
расшифровка подписи _____
должность _____ подпись _____
расшифровка подписи _____

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 3, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств: Конкурсный управляющий _____
должность _____ подпись _____
Сурметов Д.С.
расшифровка подписи _____
должность _____ подпись _____
расшифровка подписи _____
« 23 » Сентября 2016 г.
должность _____ подпись _____
расшифровка подписи _____

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил
Конкурсный управляющий _____
должность _____ подпись _____
Сурметов Д.С.
расшифровка подписи _____
« 23 » Сентября 2016 г.
должность _____ подпись _____
расшифровка подписи _____

Подготовлено с использованием системы ГАРАНТ

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выкупа (покупки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2 Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 161,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Академика Янгеля, д.3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты 1, 2, с 4 по 6, 6а, 6б, с 8 по 16, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0008007:11317	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 126,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Академика Янгеля, д.3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 35 по 39, 39а, с 40 по 45, 45а, 45б, 46, 47, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0008007:11318								1		1	
2.	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 235,3 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Академика Янгеля, д.3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение III – комнаты с 17 по 34, с 48 по 51, 51а, кадастровый (или условный) номер: 77:05:0008007:11319								1		1	
3.												
Итого									3		3	

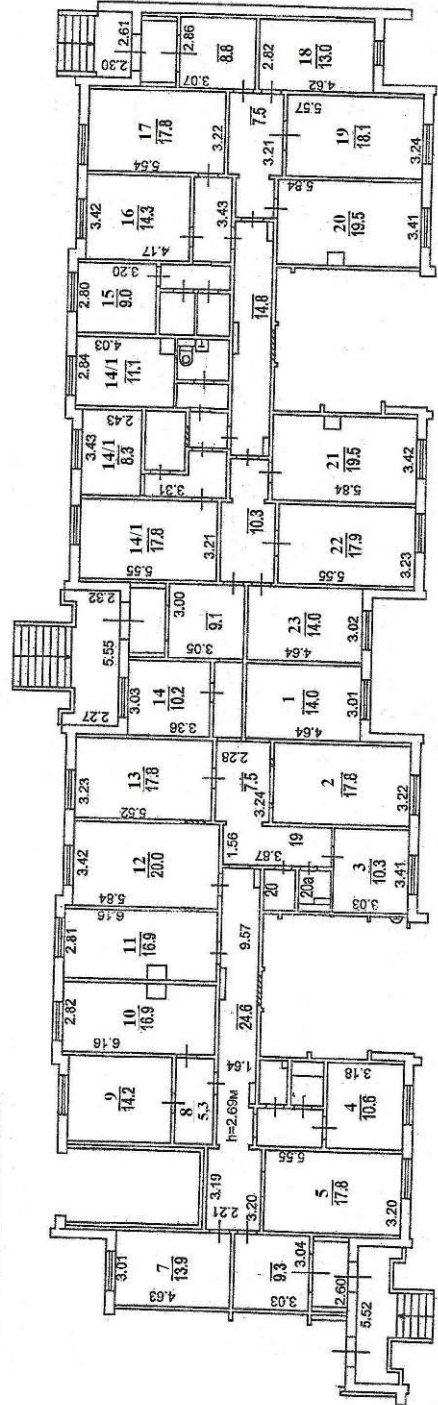
Приложение №1
к Договору № _____
аренды нежилого помещения
от "___" _____ г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: ул. Академика Янгеля
наименование ул. (просп., бульвар, и т.д.) _____
домовл. (вл.): _____ дом _____ 3
корпус _____ строение (сооружение) _____
на часть _____ 1 _____ этажа помещ. (квартира) I, III
квартал № _____ ЮЖНЫЙ АО г. МОСКВЫ

Разрешение на произведе-
нное переоборудование
В кварт. № _____ I, III
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не представлено
03.09.2008
Исполнитель Устинова

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 03 " 09 2008 г.
Исполнитель Свиричева Ю.С.
Проверил Семенова Р.К.
" 29 " 09 2008 г.

1 И ЭТАЖ



Южное
5 Территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ООО «Стройфининвест»

117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3
ИНН 5048007324; ОГРН 1025006398383

№25/9 от 27 сентября 2016 г.

ООО «Консультационная компания «ЭКСПЕРТ»

Настоящим сообщаем реестр арендаторов офисных помещений расположенных по адресу: 117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3, с указанием площади арендуемых помещений и размера месячной арендной платы.

№ п/п	Наименование арендатора	Занимаемая площадь, кв.м.	Арендные платежи руб./мес.
1	ООО "СЕВЕР В"	10,3	20 000,00
2	ООО "МСК-Технологии"	19,5	13 000,00
3	ООО "Медхайтек"	14	28 000,00
4	ООО "ГТН Профи"	19,5	26 000,00
5	ООО "ТРУМФ Пищевые Технологии "	91,1	160 000,00
6	ООО "Иволга"	13	25 000,00
7	ООО "АДОПУС-КОНСАЛТ"	17,8	33 000,00
8	ООО "МЕДИА ХИЛС"	18,1	29 000,00
9	ООО "ХИЛТЕК"	14,3	23 500,00
10	ИП Тульчинский В.С.	53	46 000,00
11	ООО "АРГА-КОНСАЛТ"	17,8	33 000,00
12	ООО "Металл Регион Инвест"	88,7	77 000,00
		ИТОГО:	513 500,00

Конкурсный управляющий

Сурметов Д.С.

ООО «Стройфининвест»

117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3
ИНН 5048007324; ОГРН 1025006398383

№26/9 от 27 сентября 2016 г.

ООО «Консультационная компания «ЭКСПЕРТ»

Настоящим сообщаем, что эксплуатационные расходы на содержание офисных помещений расположенных по адресу: 117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3, составляют 590000,00 рублей/год, в т.ч.:

1. Оплата электроэнергии 360000,00 рублей/год
2. Оплата коммунальных платежей (за исключением электроэнергии) 230000,00 рублей/год.

Конкурсный управляющий

Сурметов Д.С.

Объекты-аналоги Аренда

Объект-аналог № 1

www.cian.ru/rent/commercial/149684057/

офис

Москва, район Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, 4

Улица Академика Янгеля 1 мин. пешком

500 000 руб. в месяц
39 139 руб. за м² в год

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 153 м²
Этаж: 1 из 20


О здании
Общая площадь: 153 м²

АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ КОМИССИИ! ВСЕ ВКЛЮЧЕНО!!! СДАМ Офис 163.3 м², 50 метров от метро ул. Академика Янгеля, на 1 этаже многоквартирного 20 этажного дома. ВСЕ ВКЛЮЧЕНО!!! Контроль доступа в БЦ и на территории. Служба гассерпоя. Физическая охрана и видео наблюдение здания в круглосуточном режиме. Сан.узел на этаже. Офисный блок. Индивидуальное кондиционирование Охраняемая парковка на 200 машин. Автомойка на территории. Уборка - 80 руб. за м.кв. в месяц (по желанию). Помощь в переезде. Гибкие условия стоимости и оплаты аренды на первое время. Пакет выгодных партнерских программ. НДС и эксплуатационные платежи включены в стоимость аренды!!! Коммунальные платежи входят в стоимость аренды офиса. Кафе-столовая, бар, буфет, кофе-машины. Магазин цветочных букетов и сувениров. Платежные терминалы. Почтовые шкафы. 2 пассажирских и 1 грузовых лифта. Высота потолков 3,5 м. Система пожарной сигнализации и оповещения, дымоудаление. Система центральной приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования. Городской телефон. Высокоскоростной интернет 6 провайдеров. Долгосрочная аренда. Осмотр по согласованию в рабочее время. (Объект 541903) Ждем Вашего звонка !!! Номер объекта: #1/541903/165

Moscow Estate
+7 495 213-88-17

Сдать быстрее

Просмотров: всего 0, за сегодня 0 сегодня, 00:36



ЦИАН ID 353454

Объект-аналог № 2

www.cian.ru/rent/commercial/149868703/

своб. назнач.

Москва, район Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, 2

Улица Академика Янгеля 1 мин. пешком

250 000 руб. в месяц
23 077 руб. за м² в год

Залог: 250 000 руб.
Предоплата: 1 мес.
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 130 м²
Этаж: 1 из 25

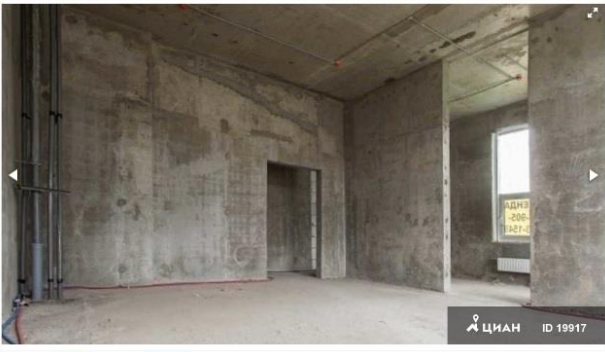
О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 130 м²
Категория: действующий

Лот 115247. Объектом занимается Сергей. Прямая аренда от Собственника. Без комиссий. Жк М-Хаус. Помещение выходит на Варшавское шоссе. 1 отдельный вход. Эл-во 30квт, увеличить возможно. Высокие потолки 4.5м. Хорошо просматривается с Варшавского шоссе. Рядом метро Академика Янгеля. Долгосрочный договор в приоритете. Предоставляются канкулы на время ремонта. Рассматривается ремонт за счет собственника. Предоставляется льготный период на первое время работы. Торг возможен. Все обсуждается индивидуально.

A-real estate-1
+7 916 150-11-12

Сдать быстрее

Просмотров: всего 4, за сегодня 1 вчера, 13:32



ЦИАН ID 19917

Объект-аналог № 3

→ ↻ 🏠 ⓘ www.cian.ru/rent/commercial/6901216/ 🔍 ☆ 🌐 📌

📍 **своб. назнач.**
Москва, район Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, 2 [Показать на карте](#) Просмотров: всего 149, за сегодня 0 вчера, 19:21
 М. Улица Академика Янгеля 1 мин. пешком

390 000 руб. в месяц
 30 390 руб. за м² в год

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

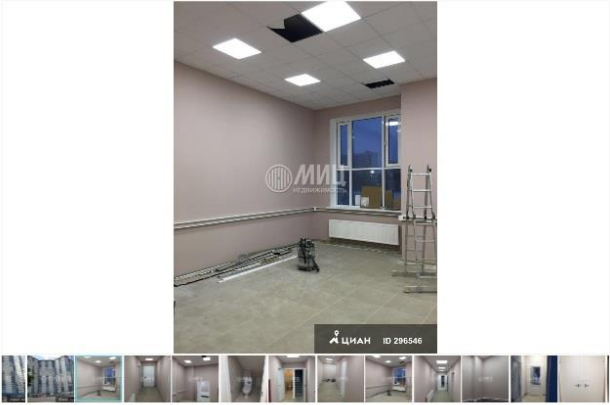
Площадь:	154 м²
Этаж:	1 из 23

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	154 м²

Своб. помещ. свободного назначения рядом с метро (50 метров), первая проходная и проезжая линия от м. ул. Академика Янгеля по улице Академика Янгеля, дом 2. Очень интенсивный трафик. 1-ый этаж в новом 23-м этжном большом жилом комплексе "М-Хаус". Отдельный вход со стороны метро. Потолки 3,7 м. Все коммуникации. Парковка. Отличные возможности для рекламы. Арендная ставка за кв.м. в месяц 2533 рублей (30389,6104 рублей за кв.м. в год). За всю пощадь -390 000 рублей, коммунальные платежи оплачиваются отдельно.Ремонт завершен. В помещении сделано две антресоли с каждой стороны (27,3 и 20,1 кв.м. - бонус для клиента). Выделенная мощность 15 кВт. По запросу вышло видео. Торг возможен.

Представитель: ID296546 🟢
 +7 495 258-33-03, +7 916 822-17-77



Объект-аналог № 4

→ ↻ 🏠 ⓘ www.cian.ru/rent/commercial/148057024/ 🔍

📍 **своб. назнач.**
Москва, район Чертаново Южное, Кировоградская ул., 42К1 [Показать на карте](#) Просмотров: всего 318, за сегодня 1 26 сен, 17:56
 М. Улица Академика Янгеля 5 мин. пешком

59 990 руб. в месяц
 17 140 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы, комиссия 50%, для агента 50%

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

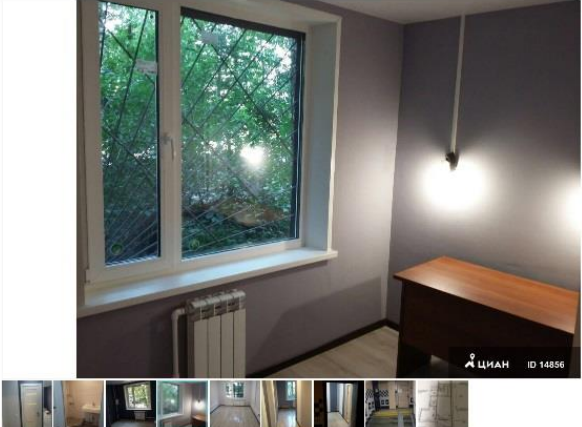
Площадь:	42 м²
Этаж:	1 из 17
Специализация помещения:	шоурум
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	42 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	гидрантная

ПОД ЛЮБОЙ РОД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ!!! Свободный круглосуточный вход! Отличный пешеходный и автомобильный трафик! Звоните расскажу подробнее!

Представитель: ID14856 🟢
 +7 903 622-90-05



Объект-аналог № 5

www.cian.ru/rent/commercial/147506984/ 1

своб. назнач.

Москва, район Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, 3к2 [Показать на карте](#)
 М. Улица Академика Янгеля 2 мин. пешком


50 000 руб. в месяц
 18 750 руб. за м² в год

Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный



Об объекте
 Площадь: 32 м²
 Этаж: 1 из 17

О здании
 Тип здания: жилой дом
 Общая площадь: 32 м²
 Категория: действующий

Без Комиссии, прямая аренда. Сдаётся отличное помещение свободного назначения, КОНДИЦИОНЕР. Качественный косметический ремонт под евро. Коридорная планировка. Доступ круглосуточный. Помещение состоит из 2-х комнат каждая примерно по 16 кв.метров. Сан.узел на этаже. От метро 3 минуты пешком

Мэгнит  +7 495 500-69-20, +7 965 222-32-84

Просмотров: всего 555, за сегодня 2 [Премиум](#)

ЦИАН ID 17671

Объекты-аналоги Продажа

Объект-аналог № 1

www.cian.ru/sale/commercial/13110870/ Просмотров: всего 1091, за сегодня 0 Платное 4 сен, 16:51

своб. назнач.
Москва, район Чертаново Южное, Кировоградская ул., 42К1 [Показать на карте](#)
М. Улица Академика Янгеля 7 мин. пешком

5 000 000 руб.
 116 280 руб. за м², продажа

Об объекте	
Площадь:	43 м²
Этаж:	1 из 14

О здании	
Тип здания:	жилой фонд

Срочно! Отличный вариант! Представляем вашему вниманию помещение находящееся по адресу: г. Москва, ул. Кировоградская, д. 42, корп. 1. Состояние отличное, От метро 5 мин пешком. Идеальное использование: аптека, магазин, салон красоты и т.д. Торг!!!
 ищанд <http://www.cian.ru/sale/commercial/13110870/>

Представитель: ID411348
 +7 916 691-62-89
Пожалуйста, скажите, что нашли его объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)




Объект-аналог № 2

www.cian.ru/sale/commercial/148353321/ Просмотров: всего 193, за сегодня 1 Платное 21 сен, 14:03

своб. назнач.
Москва, район Чертаново Южное, Кировоградская ул., 42К1 [Показать на карте](#)
М. Улица Академика Янгеля 8 мин. пешком



5 900 000 руб.
 140 477 руб. за м²

Об объекте	
Площадь:	42 м²
Этаж:	1 из 12

О здании	
Год постройки:	1972
Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	42 м²
Категория:	действующий

Представляем вашему вниманию помещение находящееся по адресу : г. Москва, ул. ул. Кировоградская, д. 42, корп. 1, общей площадью 42,1 кв.м (этаж 1, помещение I, комнаты 1-3, 3а, 3б, 4-6), нежилое помещение расположено на первом этаже жилого здания, год постройки 1972, процент износа 25% по состоянию на 2009 г., высота потолков 2,6 м. Степень технического обустройства здания (по документам технического учета): водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное, электричество. Помещение после ремонта в идеальном состоянии. Отдельный вход в процессе согласования, от метро ул. Академика Янгеля 5 мин. пешком. Аренда составит 60 000 70 000 рублей в месяц. Новый микрорайон интенсивно развивается, вокруг расположены многоэтажные жилые дома, полностью заселенные. Инфраструктура мало развита, большая потребность в сервисе любого направления. Аренда от собственника, возможность заключения досрочного договора.

Представитель: ID398327
 +7 917 566-93-76, +7 926 033-21-83

Объект-аналог № 3

→ ↻ 🏠 www.cian.ru/sale/commercial/148247832/ 🔍

♥️ **своб. назнач.** **Москва, район Чертаново Южное, Варшавское ш., 160к3** Показать на карте
М. Аннино 5 мин. пешком

12 753 000 руб.
130 000 руб. за м²

Срок аренды: **длительный**

Об объекте

Площадь: **98 м²**
 Этаж: **1 из 20**


О здании

Общая площадь: **98 м²**

Продается помещение 98,1 кв.м. по адресу г. Москва, Варшавское шоссе, д. 160, корп. 3 (по генплану корпус 1). Первый этаж, отдельный вход с улицы. Помещение без ремонта, имеет комнатную планировку. Хорошая проходимость, очень мощный жилой массив. До станции метро Аннино 5 минуты пешком. Дом сдан, помещение в собственности.

Представитель: ID486432 🟢
 +7 499 372-02-19
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 131, за сегодня 0 **Премиум** вчера, 13:30



ЦИАН ID 486432

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

Объект-аналог № 4

www.arendator.ru/offers/498990/#

Продажа офиса 31 м² в жилом доме, класс С

Объявление: ID 498990, размещено Вчера в 05:50

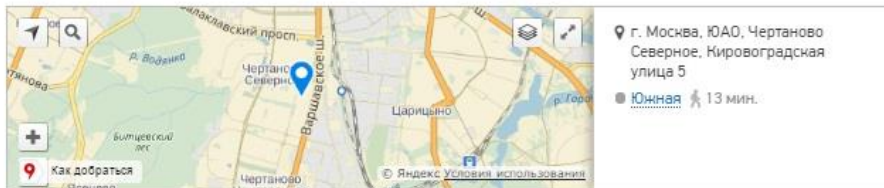
Версия для печати

ID 498990, 27 сентября 05:50



Контакты

+7 917 585-55-66



Продажа

Цена	151 612 Р/м ²
Общая стоимость	4 700 000 Р

Описание

Продается нежилое помещение 31 кв. м. Состоит из двух кабинетов, санузла и подсобного помещения. Район Северное Чертаново, метро «Южная», 13 мин. пешком. Жилой дом, 1987 год постройки. Этаж 1/17. Типовой ремонт. Потолки 260 м. Неохраняемая парковка. Хорошо подойдет для использования под офис, юридическую консультацию, медицинский кабинет. Самый дешёвый офис в ЮАО; Интернет: есть; Лифт: есть; Охрана: есть; Парковка: есть; Год постройки: 1987; Материал стен: панельный

Основные характеристики

Площадь	31 м ²
Этаж	1

Техническое оснащение

Класс офисного здания	С
Отопление	центральное

Общая информация

Класс офисного здания	С
-----------------------	---

Здание

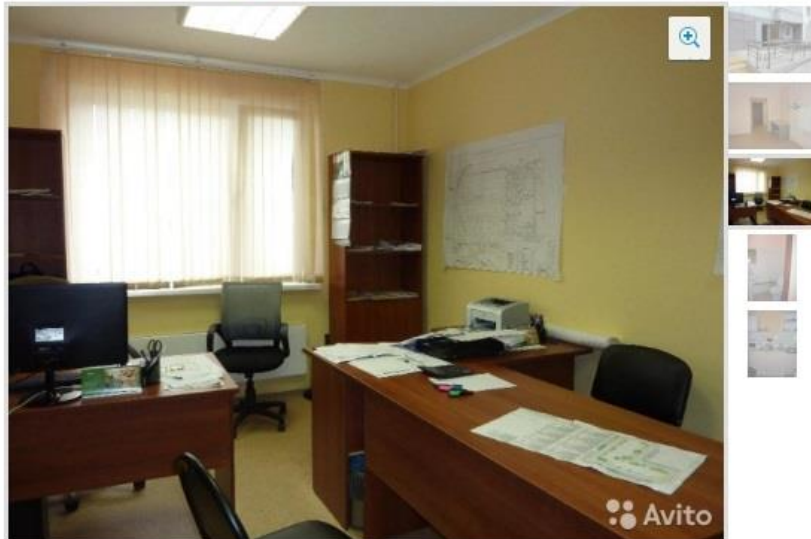
Этажность	17 этажей
-----------	-----------

Объект-аналог № 5

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_796936206

Продам помещение свободного назначения, 65 м²

Размещено 15 сентября в 23:15. [✕](#) [✎](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **12 477 750 руб.** ...

Агентство **Азбука Жилья**
на Avito с октября 2012

Контактное лицо Трофимов Андрей
[8 499 372-08-41](tel:84993720841) [Написать сообщение](#)

Город Москва

Метро [м Южная 1.1 км](#) [м Чертановская 1.3 км](#)
[м Пражская 2.3 км](#)

Адрес [Варшавское ш, 120](#)

Продам помещение свободного назначения 65 м²

предлагается к продаже ПСН

Номер объявления: 796936206