

ОТЧЕТ № 32/02/16

об определении рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 954,4 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пр. Огородный, д.2А.

**Заказчик:
ООО «Дерас»**

**Оценочная компания:
ООО «Агентство оценки и аудита»**

**Дата оценки:
15 апреля 2016**

**Основание проведения оценки:
Договор № 14/04/16-02А от 14 января 2016 г.**

**Дата составления отчета об оценке:
06 июня 2016 года**

Москва-2016

06 июня 2016 года

Заключение о стоимости

В соответствии с договором № Договор № 14/04/16-02А от 14 января 2016 года оценщики ООО «Агентство оценки и аудита» произвели оценку рыночной стоимости права собственности нежилых помещений, общей площадью 954,4 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пр. Огородный, д.2А.

Оценка произведена на основании проведенного осмотра, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости для возможной, последующей реализации на торгах.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции от 13.07.2015 с изменениями и дополнениями вступившими в силу с 01.01.2016 г.).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки.

Рыночная стоимость Объекта оценки: права собственности нежилых помещений, общей площадью 954,4 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пр. Огородный, д.2А, по состоянию на 15 апреля 2016 года без учета НДС 18% составила (округленно):


42 368 000 рублей
(Сорок два миллиона триста шестьдесят восемь тысяч рублей)

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном Отчете.

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А. _____ 	Олейников В.А. _____ Газина Н.А. _____ 

Содержание

1. Задание на оценку	6
2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе	8
2.1. Сведения о Заказчике	8
2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщиках)	8
3. Допущения и ограничительные условия	10
3.1. Допущения, принятые при проведении оценки	10
3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	11
4. Основные понятия и методология процесса оценки	13
4.1. Основные определения и понятия	13
4.2. Определение рыночной стоимости	16
4.3. Процесс оценки	16
4.4. Подходы к оценке	17
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	20
6. Описание объекта оценки	21
6.1. Анализ оцениваемых прав	21
6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	21
6.3. Описание объектов недвижимости	21
6.4. Анализ местоположения Объекта оценки	24
6.5. Анализ рыночной ситуации	26
6.6. Обзор рынка производственно-складской недвижимости.	28
6.7. Обзор рынка офисной недвижимости.	31
6.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	36
7. Сравнительный подход	38
7.1. Расчет рыночной стоимости помещений	39
8. Доходный подход	45
8.1. Методология оценки	45
8.2. Оценка стоимости нежилых помещений методами прямой капитализации	45
9. Согласование результатов и заключение о Рыночной стоимости объектов оценки	59
10. Итоговое заключение о стоимости	61

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А. _____	Олейников В.А. _____
	Газина Н.А. _____

Заявление Оценщика	61
11. Список используемой литературы	63
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	64

Номер отчета: 04/01/16

4 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	права собственности нежилых помещений, общей площадью 954,4 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пр. Огородный, д.2А
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, без учета НДС 18% (округленно)	Не применялся
Сравнительный подход, без учета НДС 18% (округленно)	18 133 515 рублей (часть помещений)
Доходный подход, без учета НДС 18% (округленно)	43 643 960 рублей
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС 18%	42 368 000 рублей (Сорок два миллиона триста шестьдесят восемь тысяч рублей)

1. Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Договор № 14/04/16-02А от 14 января 2016 года
Объект оценки	права собственности нежилых помещений, общей площадью 954,4 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пр. Огородный, д.2А
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности ¹
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для возможной, последующей реализации на торгах
Виды стоимостей	Рыночная стоимость
Дата оценки	15 апреля 2016 года ³
Срок проведения оценки	с 15 апреля 2016 года по 06 июня 2016 года
Дата составления отчета	06 июня 2016 года
Номер отчета	В системе нумерации Исполнителя отчет имеет № 32/02/16
Допущения и ограничения	См. п. 3 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

Номер отчета: 04/01/16

6 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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».

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.».

2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе

2.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дерас»
Реквизиты	ИНН /КПП 7715503118/771501001 ОГРН: 1037789017177 Рас. Счет № 40702810500000045614 в КБ "МОСКОММЕРЦБАНК" (АО) К/С 30101810500000000951 БИК 044599951

2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщиках)

Оценщик	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Олейников Владимир Анатольевич: Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», регистрационный № 0883 от 16 января 2014 г. Газина (Макарова) Наталия Александровна: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки», регистрационный №1548 от 18марта 2009г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 498868 от 15.03.2004 г., рег. № 2214, выдан Государственным университетом по землеустройству; Свидетельство о повышении квалификации № 19971 от 17.01.2012 г., выдано Государственным университетом по землеустройству. Газина (Макарова) Наталия Александровна: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984744 от 26.09.2008 г. рег. №0555, выдан Московской финансово- промышленной академией. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10008/6от 11.03.2016 г, действителен с 11.03.2016 г. по 10.03.2017 г ОАО «Альфа Страхование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10007/6 от 11.03.2016 г, действителен с 11.03.2016 г. по 10.03.2017 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич – 11 лет Газина (Макарова) Наталия Александровна – 7 лет
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Агентство оценки и аудита»
ОГРН	1107746294150 от «16» апреля 2010 г.
Адрес местонахождения оценщика	109029, г. Москва, ул. Большая Калитниковская д. 42, офис №002
ИНН/КПП	7706735560/70601001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич

Номер отчета: 04/01/16

8

Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис №0991R/776/10001/6 от 14.01.2016 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 50 000 000 рублей. Период страхования: с 14 января 2016 г. по 13 января 2017г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство развития оценочной деятельности «Экспертный Союз» № 0145 от 04.02.2016 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

Номер отчета: 04/01/16

9 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

3. Допущения и ограничительные условия

3.1. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиками при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий отчет содержит расчет рыночной стоимости данного имущества на дату определения стоимости, полученный при использовании доступной рыночной информации, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по рыночной цене, равной стоимости, определенной в данном отчете. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

2. Оценщиками не проводилась аудиторская и иная проверка и не осуществлялась техническая экспертиза Объекта оценки;

3. Данные, использованные при расчете рыночной стоимости Объекта оценки, получены от Заказчика оценки, а также сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации и полагаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемых данных.

4. При проведении оценки Оценщики, не проверяли подлинности и достоверности информации, представленной Заказчиком и полученной из специализированных источников раскрытия информации. Оценщики также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

5. Выбранные методики оценки Объектов оценки, по мнению Оценщиков, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщики не утверждают, что при оценке объектов не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщики исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в Отчете) факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Мы не несем ответственность в случае, если такие факторы обнаружатся после проведения оценки. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости Объекта оценки, Оценщики оставляют за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки.

7. От Оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;

8. Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению;

9. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании достоверной информации из источников открытого доступа, тем не менее, оценщики не могут

гарантировать их абсолютную точность;

10. Объект оценки не обладает скрытыми дефектами;

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов и активов; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления.

2. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки;

3. Оценщики не несут ответственности за возможное изменение рыночной стоимости после даты определения рыночной стоимости, в случае наступления в будущем изменяющих её условий и обстоятельств.

4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта, которая является достоверной и не является гарантией того, что он будет реализован по цене, указанной в Отчете об оценке на дату определения стоимости, так как данная рыночная стоимость только рекомендуется Оценщиком для целей совершения сделок с Объектом оценки.

5. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой. Оценщики не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

6. Ни Оценщики, ни Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

7. Оценщики не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщики также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиками своих обязательств);
- - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

8. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и

рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. У объекта оценки имеются обременения – арест, ипотека, запрещение сделок с имуществом. В целях настоящего отчета данное обременение не учитывалось. Т.к. предполагается, что к моменту реализации объектов, собственник обязуется снять данные обременения.

4. Основные понятия и методология процесса оценки

4.1. Основные определения и понятия

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

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

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

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 не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", действующий в редакции на дату оценки).

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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

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

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

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

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

Установление затрат – определение денежного выражения величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – это такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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. (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (ФСО №1).

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ФСО №1).

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, схожий объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО №1).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению

невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Земли – ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами и иными федеральными законами.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1).

Ставка дисконта - ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Коэффициент капитализации – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

4.2. Определение рыночной стоимости

Для целей настоящего отчета понятие рыночной стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- *одна из сторон 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 продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;*
- *цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;*
- *платеж за объект оценки выражен в денежной форме.*

4.3. Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297), проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

4.4. Подходы к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3, 7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Затратный подход практически невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

В соответствии с ФСО – 7 затратный подход не подходит для оценки встроенных помещений. В рамках настоящего отчета затратный подход не применялся.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, либо ставки капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

Рынок аренды нежилых помещений развит в достаточной степени хорошо и в открытых источниках имеется достаточное количество предложений и аналитической информации.

Доходный подход применялся для определений стоимости всех площадей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. 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, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

В ходе анализа рынка Оценщики установили, что объем предложений по продаже помещений подходящих под автосервис, в районе объекта оценки и близлежащих территориях крайне мал. Предложения не структурированы и имеют значительный ценовой разброс. Поэтому помещения автосервиса в рамках настоящего отчета сравнительным подходом не оценивались. В то же время предложений по продаже офисных помещений достаточно много и на их основании можно произвести оценку рыночной стоимости части объекта оценки, которая расположена на чердаке.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети "Интернет".

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Список стандартов оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

4. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

6. Стандарты СРО, в котором состоят оценщики (см. Таблицу «Сведения об оценщиках»), подписавший данный отчет.

6. Описание объекта оценки

6.1. Анализ оцениваемых прав

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании Свидетельств о государственной регистрации права, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица 1. Данные о правовом статусе объектов недвижимого имущества

№ п/п	Адрес расположения	Площадь кв.м.	Правоустанавливающий документ	Вид прав	Субъект права	Обременения/ограничения
1	г. Москва, пр. Огородный, д.2А	954,4	Свидетельство о государственной регистрации права № 77-77-12/015/2006-798 от 03 февраля 2016 г.	Собственность	ООО "ДЕРАС"	ипотека, запрещение сделок с имуществом, арест

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности объектов недвижимости № 77-77-12/015/2006-798 от 03 февраля 2016 г.;
2. Кадастровый паспорт от «27» января 2016 г. №77/501/16-54536;
3. Выписка из ЕГРП от 01.12.2015 №77/019/031/2015-4309.

Копии перечисленных документов прилагаются к настоящему отчету.

6.3. Описание объектов недвижимости

Целью осмотра являлось определение соответствия данных, представленных в технической документации по объектам оценки фактическим, выявление особенностей.

Описание Объекта оценки выполняется на основании:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

В ходе осмотра, было установлено, что помещения на разных этажах имеют разное назначение и связанную с этим планировку и отделку. Для проведения более точных

расчетов и определения рыночной стоимости в рамках настоящего отчета. Оценщики разделили оцениваемый объект на две части: 1. Помещения, расположенные на первом и втором этаже, которые используются как автосервис, площадью 627,2 кв.м. (по данным кадастрового паспорта), и 2. Помещения, расположенные на чердаке, которые используются под офисы и торговые помещения площадью 327,2 кв.м. (по данным кадастрового паспорта)

• **Таблица 2. Описание объектов оценки**

№ п/п	Адрес расположения	Площадь кв.м.	Этаж расположения	Текущее использование	Описание здания в котором расположен объект оценки.	Описание внутренней отделки помещений
1	г. Москва, пр. Огородный, д.2А	627,2	1, 2 этажи	производственно-складское (автосервис)	Здание кирпичное, вентилируемый фасад, год постройки не известен. Имеется видеонаблюдение. Техническое состояние - хорошее.	Полы - плитка, линолеум, ламинат; стены - краска, плитка; потолки - побелка; оконные проемы - пластиковые. Общее техническое состояние - хорошее.
2		327,2	чердак	торгово-офисное		Полы - плитка, линолеум, ковралин, ламинат; стены - краска, обои, плитка; потолки - армстронг; оконные проемы - пластиковые. Общее техническое состояние - хорошее.

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

6.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект оценки располагается в р-не Марьино Роцца, СВАО г. Москвы.

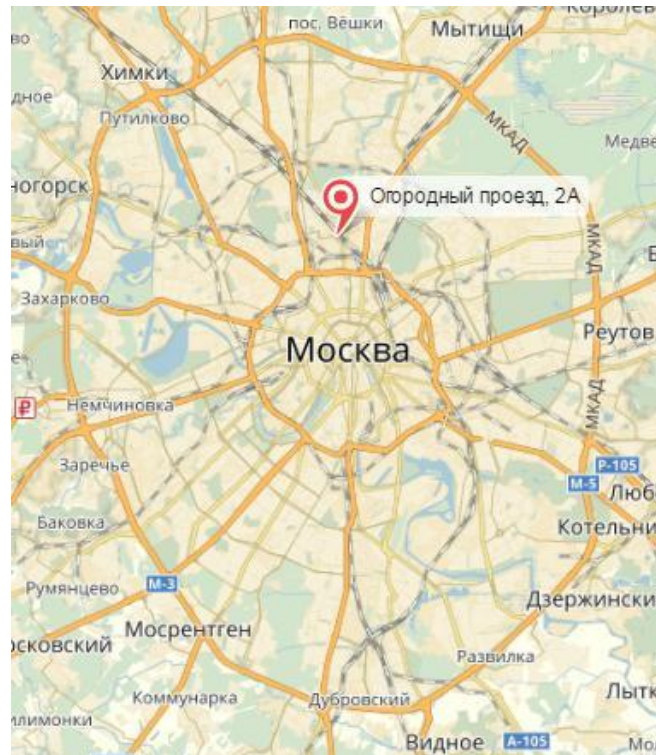


Рис. 1. Расположение относительно основных магистралей

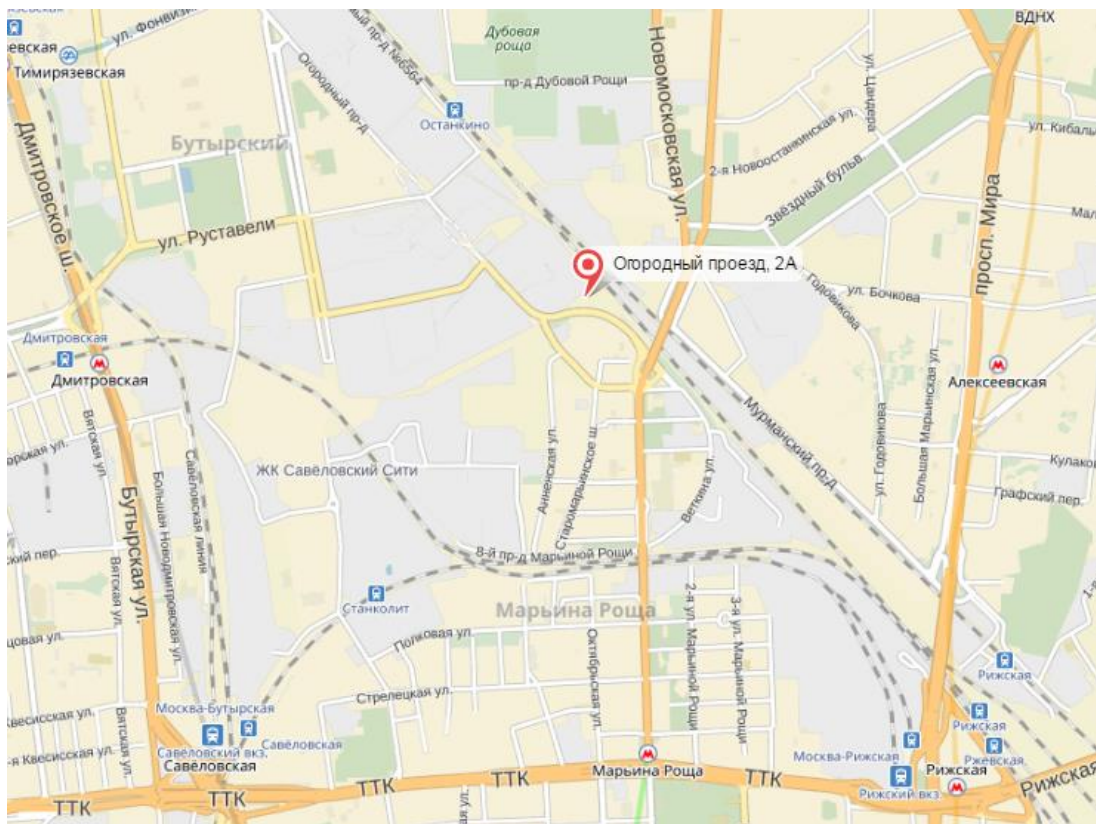


Рис. 2. Локальное Расположение объекта оценки.

Северо-Восточный административный округ города Москвы является одним из наиболее крупных в столице РФ. Его площадь составляет 106,7 кв. км, что занимает почти 10% на карте Москвы. Население – 1,4 млн. человек. В состав округа входят 17 районов Москвы, основная часть которых занята жилыми постройками.

На территории СВАО г. Москвы проживает достаточно много людей – по плотности населения этот округ находится на первом месте в столице. Огромная площадь отдана под зеленые насаждения. Северная граница СВАО находится далеко за пределами МКАДа и тянется на юг до Марьиной рощи. На западе округ ограничивается Савеловским направлением Московской ЖД, а на востоке – Ярославским шоссе. На территории СВАО находится много исторических ценностей, а также объектов федерального значения. Это Останкинская телебашня и Телевизионный центр «Останкино», Главный ботанический сад Российской академии наук, Всероссийский выставочный центр и другие достопримечательности. Также здесь сосредоточено множество научных и промышленных учреждений и организаций, а также такие культурные объекты, как театры, музеи, церковные храмы.

В Северном административном округе сосредоточено значительное количество крупных промышленных предприятий. Многие из них основаны еще прошлым веке - такие как ткацкая фабрика им. П. Алексеева, кондитерская фабрика "Большевик", косметическое объединение "Свобода". Также москвичи и гости столицы могут провести свое свободное время в различных парках и зонах отдыха (Петровский парк, Тимирязевский лес, парк Дубки, Московский ипподром).

6.5. Анализ рыночной ситуации

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	февр.	январь-февр.	январь	февр.	февр. (с искл. сезон. и каппид. факт.-к пред. п-ду) ¹⁾	январь-февр.
ВВП ¹⁾	98,2	98,3	97,3	99,4	0,0	98,4
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	102,2	106,2	101,0	100,6		101,6
Индекс промышленного производства ³⁾	98,4	99,6	97,3	101,0	0,1	99,3
Обрабатывающие производства	97,2	98,5	94,4	99,0	0,4	96,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,2	103,0	102,5	103,1	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	96,5	95,0	95,8	100,4	1,0	98,3
Ввод в действие жилых домов	147,2	136,9	88,7 ⁴⁾	76,9		82,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	98,6 ⁵⁾	97,6 ⁶⁾	93,7	93,1	-0,7	93,3
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 ⁵⁾	92,0 ⁶⁾	96,4 ⁴⁾	97,4 ⁷⁾	0,4	96,9 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	31325	31099	32660 ⁴⁾	32990 ⁷⁾		32825 ⁷⁾
Уровень безработицы к рабочей силе	5,8		5,8	5,8 ⁵⁾	5,4	
Оборот розничной торговли	93,0	94,7	92,7	94,1	-0,2	93,4
Объем платных услуг населению	98,9 ⁵⁾	99,8 ⁵⁾	96,9	99,6	0,6	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	29,2	56,9	17,6	20,8 ⁸⁾		38,4 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,5	27,8	9,7	12,9 ⁸⁾		22,6 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	57,3	51,8	28,5	30,3		29,5

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Январь, февраль - в% к предыдущему месяцу, январь-февраль - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/resources/9c9bc66a-3e04-433a-8808-429b462c3e2c/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C+2016.pdf>

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2016 года произошла остановка спада экономической активности. Индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% к предыдущему месяцу против -0,1 в январе. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств).

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП показал снижение на 0,6%, а с исключением фактора високосного года темп роста сохранился на уровне января 2016 года (-2,7 процента).

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после спада в ноябре-декабре, в январе восстановился рост, а в феврале он несколько замедлился (январь – 0,3%, февраль – 0,1%). Зафиксировано увеличение добычи полезных ископаемых (0,5%) и обрабатывающих производств (0,4%), в то время как производство электроэнергии, газа и воды сократилось (-1,7 процента).

В секторе промежуточного спроса в феврале продолжилось сокращение в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве кокса и нефтепродуктов, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; после небольшого роста в январе вновь сократился рост в химическом производстве, восстановился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжилась стабилизация в обработке древесины и производстве изделий из дерева; после сокращения в декабре продолжается рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий.

Из потребительских отраслей в феврале сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильное и швейное производство; восстановился рост производства кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве транспортных средств и оборудования.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, в феврале динамика с исключением сезонного фактора вновь показала положительное значение (1,0%) после спада в январе на 1,5 процента (ноябрь – 0,7%, декабрь – 0,1%).

Производство продукции сельского хозяйства в феврале с исключением сезонности стабилизировалось после снижения в январе на 0,2 процента.

Оборот розничной торговли в феврале с учетом сезонной корректировки показал замедление темпов снижения до -0,2%, тогда как в январе он составлял -0,4 процента.

После стабилизации в январе, в феврале показатель платных услуг населению впервые с июня 2015 года перешел в область положительных значений и составил с исключением сезонного фактора 0,6 процента (в основном за счет фактора високосного года). 4

Безработица продолжает снижение и в феврале 2016 г. ее уровень (с исключением сезонного фактора) составил 5,4 % от рабочей силы (экономически активного населения).

После продолжающегося с середины прошлого года периода спада второй месяц подряд отмечается рост реальной заработной платы с исключением сезонного фактора. Так, в феврале текущего года, по предварительным данным, рост составил 0,4 % (в январе с учетом уточненных данных – 1,1 процента).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора продолжают снижаться, хотя интенсивность снижения в феврале оказалась ниже январской: сокращение в феврале 2016 г. составило 0,7 % после снижения на 1,2 % в январе текущего года.

Экспорт товаров в феврале 2016 г., по оценке, составил 20,8 млрд. долл. США (71,0 % к февралю к 2015 года.).

Импорт товаров в феврале 2016 г., по оценке, составил 12,9 млрд. долл. США (снижение на 17,0 % к январю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в феврале 2016 г., по оценке, составило 7,9 млрд. долл. США, относительно февраля 2015 г. снизилось на 42,6 процента.

По данным Росстата, в феврале 2016 г. индекс потребительских цен составил 100,6% (в феврале 2015 г. – 102,2%).

6.6. Обзор рынка производственно-складской недвижимости.

Краткая характеристика промышленных зон г. Москвы.

В границах территории города Москвы расположено 209 промышленных зон общей площадью 7,7 тыс. га, что составляет 16% ее территории (без учета присоединенных территорий). Территории промышленных зон, занятые объектами промышленности и науки (научно-производственные, научно-исследовательские институты, опытные производства, конструкторские бюро), составляют около 4,1 тыс. га (52%). На территориях промышленных зон располагаются непромышленные объекты, в том числе объекты стройкомплекса, объекты энергетической, коммунальной и транспортной инфраструктуры. Суммарно они занимают почти 1/2 всей территории промышленных зон. Объекты промышленности и науки располагаются как в промышленных зонах, так и за их пределами.

Около 92% занятых промышленными предприятиями земельных участков находятся в государственной собственности, в том числе 19% – в собственности Российской Федерации и 72,7% – в собственности города Москвы.

Совокупная площадь промышленных зон максимальна в Юго-Восточном (1520 га), Южном (1148 га) и Восточном (1040 га) административных округах города Москвы.

Наибольшее число земельных участков под предприятиями обрабатывающих производств располагается в Восточном (102 в границах промышленных зон/125 вне границ), Северном (74/149) и Юго-Восточном (87/124) административных округах города Москвы. При этом наибольшую площадь предприятия промышленных производств занимают в Юго-Восточном (1233,04 га), Западном (583,12 га) и Восточном (569,26 га) административных округах города Москвы.

Наибольшее число земельных участков под предприятиями:

- производства пищевых продуктов и табака располагается в Северном (6/20, общая площадь - 57,09 га), Юго-Восточном (11/13, 65,28 га) и Западном (7/15, 70,95 га) административных округах города Москвы;
- текстильного и швейного производства - в Восточном (6/25, 31 га), Центральном (0/27, 40,42 га) и Юго-Западном (5/10, 31,2 га) административных округах города Москвы;
- производства строительных материалов - в Северо-Западном (3/33, 82,93 га), Западном (5/27, 145,23 га) и Юго-Восточном (13/18, 144,58 га) административных округах города Москвы;
- издательской и полиграфической деятельности - в Северном (15/15, 20,32 га), Центральном (0/26, 20,72 га) и Северо-Восточном (3/14, 29,03 га) административных округах города Москвы;
- производства нефтепродуктов, химического производства, производства резиновых и пластмассовых изделий - в Восточном (7/16, 55,86 га), Юго-Восточном (12/8, 369,96 га) и Северном (3/15, 85,85 га) административных округах города Москвы;
- производства машин и оборудования, производства транспортных средств и оборудования - в Северном (18/45, 148,77 га), Восточном (30/22, 164,55 га), Юго-Восточном (20/29, 417,22 га) административных округах города Москвы;
- производства электронного и оптического оборудования - в Восточном (21/14, 170,37 га), Южном (1/22, 41,54 га), Центральном (1/19, 37,61 га), Юго-Восточном (12/8, 83,11 га) административных округах города Москвы;
- металлургического производства - в Юго-Восточном (6/8, 54,97 га), Северном (4/9, 37,32 га), Северо-Восточном (1/12, 18,11 га), Южном (4/4, 23,93 га) административных округах города Москвы;
- прочих производств - в Юго-Восточном (8/22, 69,39 га), Северном (7/22, 1,34 га), Северо-Восточном (5/20, 44,07 га) административных округах города Москвы. Предприятия научной деятельности преобладают в Центральном (3/266, 211,32 га), Северном (61/104, 307,59 га) и Восточном (46/109, 251,7 га) административных округах города Москвы.

Предложение

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в марте 2016 г. уменьшилось на 51%, а их общая площадь — на 53%. Объем предложения составил 93 объекта общей площадью 287 тыс. кв. м.

Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 4% и составила 1 115 \$/кв. м. Снижение цен произошло в виду выхода на рынок крупного и дешевого объекта на 1-м Варшавском пр-де (28 560 кв. м, 778 \$/кв. м).

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	93	320	287	3,09	1 115
к февралю 2016	- 51%	- 55%	- 53%	- 5%	- 4%
к марту 2015	- 41%	- 62%	- 52%	- 19%	- 20%

Аренда

Объем предложения производственно-складских объектов в марте 2016 г. составил 512 объектов общей площадью 619 тыс. кв. м, уменьшившись по сравнению с февралем на 5% по количеству и на 9% по общей площади.

Средняя ставка в марте выросла на 6% и составила 96 \$/кв.м/год, при этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, также выросли на 8%, а доля помещений со ставками выше 100 \$/кв.м/год выросла с 26% в феврале до 35% в марте.

Спрос

В 1 кв. 2016 года уровень свободных площадей в классе А снова вырос, тогда как в классе В началось незначительное снижение количества свободных площадей: • 12,6% - в классе А (↑2,5 п.п. к 4Q2015 г.) • 8,2% - в классе В. (↓-0,3 п.п. к 4Q2015 г.)

В текущем квартале было зафиксировано несколько крупных сделок по продаже складских площадей в крупных логопарках (схема built-to-suit). Что негативно влияет на заполняемость в существующих качественных складах класса А – приводит к повышению свободных площадей.

ЛП «Сынково» заключил сразу 3 крупных сделки, объем проданных площадей составил 65 тыс. кв.м. Также крупные сделки были заключены в ЛП «Север-2» и «Трилоджи Парк» в Томилино.

Тенденции

Для рынка производственно-складских помещений Москвы характерно сохранение тенденций сложившихся в последние годы:

- перенос части промышленных объектов за пределы МКАД и создание там же крупных логистических центров.
- редевелопмент старых промышленных зон в кварталы жилой и деловой застройки.

ПРОМЗОНЫ МОСКВЫ, НА МЕСТЕ КОТОРЫХ БУДЕТ ВЕСТИСЬ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА



- создание и развитие специальных технопарков (на сегодняшний день на территории Москвы расположено 15 технопарков с общей площадью 718 508 кв.м., 35 000 кв.м. находится в строительстве).

6.7. Обзор рынка офисной недвижимости.

Предложение

Под влиянием сезонного фактора и ухудшения условий банковского финансирования динамика ввода в эксплуатацию офисов снижается, значительная доля объектов строительства возводится замедленными темпами. По итогам первых трех месяцев 2016 г. прирост площадей составил 63,1 тыс. м², что на 45% ниже показателя за аналогичный период прошлого года (115,1 тыс. м²). Совокупный объем рынка офисных помещений насчитывает 16,8 млн м².

Весь объем ввода с начала 2016 г. был представлен бизнес-центрами класса В+. К наиболее заметным из появившихся относится БЦ «Декарт» офисной площадью 28,1 тыс. м², расположенный на территории бизнес-парка Nagatino i-land.

Общий объем существующего предложения сохраняет по своей структуре распределение по классам 2015 г.: наибольшую долю офисов формирует класс В+ – 48%. На класс А приходится менее четверти всего объема предложения (23%), в то время как доля офисов класса В- составляет 29%. Как и в предыдущие два года, в течение 2016 г. мы будем наблюдать равномерное распределение введенных площадей между классами А и В.

Распределение ввода по территориальному признаку по-прежнему имеет децентрализованный характер. Так, весь объем введенных площадей в I квартале 2016 г.

пришелся на удаленные от ЦДР районы за пределами Третьего транспортного кольца: 44% – на Юг, 43% – на Северо-Запад столицы и 11% – на Ленинградский субрынок. В целом по году мы ожидаем, что основной прирост предложения придется на зону ММДЦ «Москва-Сити» (44% от ожидаемого показателя прироста) и на юго-западное направление за пределами ЦДР (20%).

Спрос

Традиционно начало года оказалось не слишком активным с точки зрения аренды и покупки офисной недвижимости. Общий объем новых сделок составил 163 тыс. м², что значительно (на 36%) ниже показателей, продемонстрированных рынком в прошлом году (255 тыс. м² в I квартале 2015 г.), и на 10% меньше результата предшествующего квартала. При этом, доля сделок продления и переподписания в совокупном объеме заключенных транзакций выше прошлогоднего уровня.

Примерно 40% площадей было арендовано и куплено в I квартале в сегменте офисов класса А. Такой объем в целом соответствует квартальному распределению предыдущего года, ввиду чего говорить о смещении спроса в более дорогой сегмент не приходится.

Наибольший интерес со стороны арендаторов и покупателей наблюдался в районах внутри ЦДР, в зоне ММДЦ «Москва-Сити» и на юге столицы: на них пришлось 24%, 19% и 16% от объема заключенных сделок соответственно. Примечательно увеличение доли ММДЦ «Москва-Сити» в структуре спроса, что в первую очередь связано с повышением ценовой доступности офисов в этом районе, прежде предлагавшихся по завышенной ставке (за год снижение ставки аренды в долларовом эквиваленте в среднем по району составило 25%).

По итогам первого квартала наблюдается снижение объема сделок со стороны иностранных компаний: в общей структуре спроса их доля уменьшилась с 40% в IV квартале 2015 г. до 20%. За год снижение также составило 20 п. п. (в I квартале 2015 г. иностранные компании закрыли порядка 40% сделок). Несмотря на то, что новые сделки все же заключаются иностранными компаниями, изменился не только размер запрашиваемого офиса, но и характер активности существующих иностранных резидентов: все чаще текущие договоры аренды переподписываются с уменьшением занимаемых площадей.

На внутреннюю структуру спроса в значительной степени повлияла крупная сделка по приобретению представительствами городской администрации 30 тыс. м² в БЦ «ОКО». Благодаря закрытию данной транзакции доля некоммерческих структур в общем объеме сделок с начала года увеличилась до 35%, тогда как в 2015 г. они формировали не более 10% от объема спроса. Традиционно активными были производственные компании, на которые пришлось 14% заключенных сделок. Стоит отметить значительный рост доли компаний строительного сектора: по итогам I квартала 2016 г. они сформировали 13% (за аналогичный период 2015 г., как и за весь прошлый год, их доля не превышала 5%).

Вакантные помещения

Вакантность в I квартале 2016 г. на офисном рынке снизилась с 13,9% до 13,4%, что объясняется не только замедлением темпов ввода, но и приобретением башни «Евразия» банком ВТБ с последующей консолидацией в ней управляющих структур компании.

Общий объем свободного предложения насчитывает по итогам I квартала 2,2 млн м², из которых 37% образуют помещения класса А, 47% приходится на класс В+ и 16% соответствуют классу В-. Доля вакантных площадей в классе А составила 21,9% – на 4 п. п. ниже, чем в прошлом квартале, что объясняется закрытием ряда крупных сделок. В классе В+/- средний уровень свободных площадей соответствует показателю в 10,9% – на 0,4 п. п. выше результата IV квартала 2015 г.

С начала года наблюдался интерес к офисным помещениям в ММДЦ «Москва-Сити», выраженный в закрытии нескольких сделок, за счет чего объем свободного предложения за три месяца значительно снизился – с 31% до 17,6%, причем активность спроса существенна и без учета сделки с башней «Евразия». На текущий момент самая большая доля свободного предложения отмечена на западе столицы (29%) и на юго-западе (26%) за пределами ЦДР. В пределах ЦДР данный показатель остался неизменным и составил 8%.

Цены продаж

В сегменте продаж офисной недвижимости в I квартале 2016 г. нашли свое продолжение основные тренды прошлого года: подавляющее число лотов предлагается по рублевым ценам, с которых собственники готовы предоставлять существенный дисконт, поскольку основным драйвером спроса остаются низкие коммерческие условия. Вместе с этим предпосылок к сокращению периода заключения сделок пока не наблюдается.

Ценовые показатели сохраняются на уровне конца 2015 г.: в бизнес-центрах класса А средняя по рынку цена продажи составила 275 000 руб./м², в комплексах класса В+/- средние цены варьируются в диапазоне 120 000 – 160 000 руб./м².

В структуре предложения лидирующее положение занимают западное направление за пределами ЦДР, где сосредоточена почти половина маркетируемых офисных предложений. На втором месте юго-запад с долей 14%, и около 7-10% сконцентрировано в пределах ЦДР. По стоимости также лидируют районы в центре города, где помещения классов А, В+/- предлагаются в среднем по 315 000 руб./м², а также офисы в башнях ММДЦ «Москва-Сити». Запрашиваемая стоимость продажи сохранилась на уровне начала года и составила 245 000 – 450 000 руб./м².

В более удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, основную долю предложения формируют здания класса В+/-, где запрашиваемая средняя цена составляет 180 000 руб./м² для класса В+ и 150 000 руб./м² – для класса В-. Объекты, находящиеся на удалении ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./м² в классе А и 115 000 – 130 000 руб./м² в классе В+/В-.

Ставки аренды

С начала года повсеместного снижения запрашиваемой ставки аренды не наблюдалось, при этом приведенный показатель, как и прежде, зависим от изменения курса доллара США, вследствие чего он скорректировался вниз на 10% в соответствии с

установившимся средним курсом валют. Что касается рублевых ставок на офисные помещения, то средняя запрашиваемая стоимость аренды в рублях изменилась незначительно.

- Средневзвешенная приведенная ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет \$370/м²/год, для помещения класса В – \$190/м²/год.
- Средневзвешенная приведенная ставка аренды, номинированная в рублях, для офисных помещений класса А составила 27 280 руб./м²/год, для класса В – 13 865 руб./м²/год.

В I квартале продолжился переход запрашиваемых ставок из долларов США в рубли: по итогам трех месяцев в классе А соотношение рублевых и долларовых предложений составило 55% к 45%. Для сравнения в прошлом квартале оно имело обратную пропорцию 45% к 55%. В классе В+/- по рублевым ставкам экспонируется более 90% офисов.

Дальнейшее развитие тренда по переходу ставок в рублевую зону в классе А будет ограниченным, так как многих собственников будут удерживать от подобного шага имеющиеся валютные кредитные обязательства. Однако они будут искать другие возможности договариваться с потенциальным арендатором, например, фиксировать верхнюю границу валютного коридора.

На рынке отмечаются примеры использования отрицательной индексации ставки при заключении договора аренды. При таком коэффициенте ставка ежегодно понижается на установленный процент, что говорит о продолжающейся адаптации собственников к текущим рыночным условиям и возможностям арендаторов. Этот принцип более актуален для только что построенных бизнес-центров с высокой долей вакантных площадей, где собственникам необходим хотя бы минимальный арендный поток. Подобная схема актуальна и для арендаторов в случае, когда суммарный объем платежей не превышает запланированного компанией-арендатором бюджета на аренду.

Тенденции и прогнозы

- Процесс возведения новых объектов в 2016 г. будет проходить замедленными темпами, в связи с чем мы сохраняем наш прогноз относительно объемов ввода на уровне не более 500 тыс. м². Снижение продолжится и в 2017 г., ввод новых офисных площадей окажется на уровне 400 тыс. м².
- До конца 2016 г. активность арендаторов будет наблюдаться, однако на фоне экономической рецессии объемы нового спроса значительно сократятся. Хотя гибкость собственников в отношении ценовой политики как инструмент стимулирования спроса будет иметь место, платежеспособность потенциальных арендаторов весьма зависима от темпов роста экономики страны в целом. Падение объема поглощения по сравнению с 2015 г. может составить, по нашим оценкам, 30-40% – до 600 тыс. м².
- Низкий показатель ввода новых объектов, ожидаемый в 2016 г., будет способствовать сохранению баланса рынка. По нашим оценкам, общая доля вакантных площадей на рынке Москвы в 2016 г. будет колебаться на уровне 14,0-15,0%.

- Снижение запрашиваемых базовых ставок аренды, номинированных в рублях, по нашим оценкам, в среднем за 2016 г. не превысит 5-7%, а приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют.
- Арендная плата остается многокомпонентной величиной, каждую из частей которой арендатор может в той или иной степени оптимизировать, причем как в процессе пересмотра существующих договоров, так и при заключении новых договоров аренды – в случае переезда или расширения.
- Обобщая, можно сказать, что основные изменения будут касаться не самого размера арендной ставки, который в значительной доле объектов уже находится на минимально допустимом для девелопера уровне, а скорее, оптимизации дополнительных коммерческих условий.

6.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непеременимыми условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования имущества – объектов недвижимости, потенциальному покупателю необходимо ответить на два вопроса:

Насколько планируемый вариант использования отвечает потребностям, сложившимся на рынке? Ответ на данный вопрос требует изучения рынка и анализа конкуренции.

Каковы затраты на реализацию планируемого варианта использования имущества? Для ответа требуется анализ:

- рыночного спроса;
- правовой обоснованности проекта;
- финансовой обоснованности проекта.
- Анализ физической и финансовой осуществимости проведен методом качественного анализа вариантов использования помещения (для расчетов принята четырехбалльная шкала).

Далее представлен анализ НЭИ в табличной форме:

Таблица 3. Анализ физической и финансовой осуществимости нежилых помещений (1 и 2 этаж).

Характеристика	Тип здания		
	Административное (Офисное)	Торговое	Производственно-складское (автосервис)
Общая площадь	3	4	3
Объемно-планировочное решение	2	3	4
Местонахождение	3	2	3
Наличие инженерных сетей	4	4	4
Общее физическое состояние	2	3	4
Суммарный балл	14	14	18

Примечание: Шкала оценок, использованных в таблице: 1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично.

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, было определено, что наилучший и наиболее эффективный вариант использования объекта оценки, нежилых помещений, расположенных на первом и втором этажах - как помещения производственно-складского назначения (площадью – 627,2 кв.м.).

Таблица 4. Анализ физической и финансовой осуществимости нежилых помещений (чердак).

Характеристика	Тип здания		
	Административное (Офисное)	Торговое	Производственно-складское
Общая площадь	4	3	3
Объемно-планировочное решение	3	3	1
Местонахождение	3	2	2
Наличие инженерных сетей	4	4	4
Общее физическое состояние	4	4	4
Суммарный балл	18	16	14

• *Источник информации:* расчеты Оценщиков

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, было определено, что наилучший и наиболее эффективный вариант использования объекта оценки, нежилых помещений, расположенных на чердаке - как помещения офисного назначения (площадью – 327,2 кв.м.).

7. Сравнительный подход

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость 1 кв. м общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

7.1. Расчет рыночной стоимости помещений

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых Объекта к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых Объекта производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади Объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка недвижимости г. Москва, р-н Марьино.

Критерии отбора аналогов:

местоположение;

тип помещения;

тип здания;

техническое состояние помещения;

площадь.

В рамках настоящего отчета исходя из технического состояния объектов оценки их площадей и расположения оценщики посчитали возможным рассчитать стоимость 1 кв.м. для отдельного помещения и в последующем применить данную стоимость к остальным объектам, исходя из их НЭИ.

Таким образом, были выделены помещения следующей площади:

Ниже приведена таблица, по опубликованным предложениям в сети Internet.

Таблица 5. Информация об объектах-аналогах нежилых помещений

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расположение объекта в здании	цоколь	3 этаж	3 этаж	7 этаж
Тип помещения	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	Москва, ул. Руставели, д.10к2	г. Москва, пр. Огородный, д.5	г. Москва, пр. Огородный, д.5 стр.6	г. Москва, Звездный бул., д.21 стр.1
Площадь объекта оценки/объекта-аналога, кв. м	169	135	175,5	774
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Техническое состояние помещений	хорошее	евроремонт	хорошее	евроремонт
Цена предложения, руб.	14 500 000	13 500 000	14 000 000	60 000 000
Источник информации	http://cian.ru/sale/commercial/13665465/	http://cian.ru/sale/commercial/868621/	http://cian.ru/sale/commercial/143779160/	http://cian.ru/sale/commercial/141952585/
Цена предложения, руб./кв. м	85 799	100 000	79 772	77 519

Номер отчета: 04/01/16

40 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на местоположение
- качественные и количественные характеристики помещения
- на физическое состояние.
- этаж расположения
- Корректировка на площадь*

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород).

Таблица 6. Коэффициент корректировки на площадь

Таблицы

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка на состояние отделки.

Корректировка на состояние вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород).

Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта ("советский" ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.

Ниже размещены таблицы с поправками, которые были внесены исходя из имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемыми помещениями.

Таблица 7. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки (помещения офисного назначения).

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м	-	85 799	100 000	79 772	77 519
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Описание корректировки	Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, то данная корректировка не применялась.				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	85 799	100 000	79 772	77 519
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	85 799	100 000	79 772	77 519
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Описание корректировки	Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014г.) корректировка на торг для торгово-офисных помещений составляет 8%. К объектам-аналогам применяется понижающая корректировка 8%.				
Корректировка, %	-	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	78 935	92 000	73 390	71 318
Дата продажи/Дата выставления на торги	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016
Описание корректировки	Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась.				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	78 935	92 000	73 390	71 318
Местоположение	г. Москва, пр. Огородный, д.2А	Москва, ул. Руставели, д.10к2	г. Москва, пр. Огородный, д.5	г. Москва, пр. Огородный, д.5 стр.6	г. Москва, Звездный бул., д.21 стр.1
Описание корректировки	Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательности окружающего района. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены вблизи друг от друга в промышленной зоне в СВАО. Корректировка не вводится.				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	78 935	92 000	73 390	71 318
Расположение объекта в здании	чердак	цоколь	3 этаж	3 этаж	7 этаж
Описание корректировки	Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения объекта оценки. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №№ 2, 3 и 4 расположены на 2- ом этаже и выше. Корректировка не вводится. Объект оценки № 1 расположен на цокольном этаже. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород) отношение удельной цены объекта на				

Номер отчета: 04/01/16

43

Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

	<i>цокольном этаже к цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,83, а отношение объектов расположенных на втором этаже и выше к удельной цене такого же объекта на первом этаже составляет 0,86. По отношению к объекту-аналогу № 2 вводится повышающая корректировка 3,6% (0,86/0,83)-1</i>				
Корректировка на характеристику объектов, %	-	3,6%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	81 777	92 000	73 390	71 318
Общая площадь объекта, кв. м	327,2	169,0	135,0	175,5	774,0
Описание корректировки	<i>Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному фактору вводится согласно таблице корректировок на площадь помещений.</i>				
Корректировка	-	-7%	-7%	-7%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	76 052	85 560	68 253	71 318
Наличие отдельного входа	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Описание корректировки	<i>Наличие отдельного входа является не маловажным ценообразующим фактором. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород) отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом составляет 0,85. У объекта оценки отсутствует отдельный вход, так же как и у объектов-аналогов №№ 2, 3 и 4. Корректировка не вводится. У объекта-аналога № 1 имеется отдельный вход. По отношению к объекту-аналогу № 1 вводится понижающая корректировка 15%.</i>				
Корректировка, %		-15%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		64 644	85 560	68 253	71 318
Техническое состояние помещений	хорошее	хорошее	евроремонт	хорошее	евроремонт
Описание корректировки	<i>Корректировка осуществлялась исходя из субъективного мнения оценщика о техническом состоянии помещений аналогов и оцениваемого объекта оценки. Объект оценки имеет состояние, которое можно охарактеризовать как "хорошее", как и объектов-аналогов № 1 и № 3. Корректировка не вводится. Состояние объектов-аналогов № 2 и № 4 можно охарактеризовать как "евроремонт". По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород) отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с современной стандартной отделкой (хорошее состояние) составляет 0,82. По отношению к объектам-аналогам № 2 и № 4 вводится понижающая корректировка 18% (0,82-1)*100</i>				
Корректировка, %		0,0%	-18,0%	0,0%	-18,0%
Корректировка, руб.		0	-15 401	0	-12 837
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		64 644	70 159	68 253	58 481
Коэффициент вариации			7,9%		
Суммарные корректировки, %		34%	33%	15%	26%
Промежуточный показатель		0,688	0,693	0,861	0,758
Весовые коэффициенты		22,92%	23,11%	28,69%	25,28%
Цена с учетом удельного веса, руб.		14 819	16 214	19 579	14 783
Приведенное значение стоимости 1 кв. м, руб.			65 396		
Рыночная стоимость всего объекта с учетом НДС 18%, руб.			21 397 548		
Рыночная стоимость всего объекта без учета НДС 18%, руб.			18 133 515		

Номер отчета: 04/01/16

44

Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

8. Доходный подход

8.1. Методология оценки

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \quad \text{или} \quad V = \frac{I}{R}, \text{ где}$$

C (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна принести недвижимость за период;

K (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Основными методами доходного подхода являются метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Оценщики при оценке доходным подходом исходил из предположения, что в ближайшие годы поступления от аренды (т.е. доход) коммерческой недвижимости будет неравномерным, поэтому оценщики приняли решение об определении рыночной стоимости помещений в рамках доходного подхода методом дисконтирования денежных потоков, учитывающего неравновеликие доходы в течение прогнозного периода и возврат вложенного капитала в форме реверсии – продажи объекта по истечении периода владения.

8.2. Оценка стоимости нежилых помещений методами прямой капитализации

Стоимость объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \text{NOI} / R_{\text{кап.}}, \text{ где}$$

V – стоимость объекта оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

R_{кап.} – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

1. потенциального валового дохода;
2. действительного (эффективного) валового дохода;
3. операционных расходов и чистого операционного дохода;
4. ставки капитализации;
5. текущей стоимости объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

В данном Отчете в качестве альтернативного источника дохода рассматриваются поступления за аренду объекта оценки. Принятые для расчета арендные ставки для оцениваемых помещений включают коммунальные платежи.

При расчете объекта оценки доходным подходом Оценщики исходили из анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Определение величины арендной платы будет основываться на анализе сделок по аренде коммерческой недвижимости. Основная цель сравнительного анализа скорректировать рыночную величину арендной платы на отличия оцениваемых помещений от тех, которые сдаются в аренду.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд предложений по аренде помещений соответствующего функционального назначения. Данные об объектах-аналогах и расчет рыночной ставки годовой арендной платы приведены ниже.

Таблица 8. Аналоги для расчета рыночной стоимости арендной ставки помещений (1 и 2 этажи)

Наименование показателя/элемента сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип помещения	Производственное (автосервис)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата	апр.16	апр.16	апр.16	апр.16
Площадь, кв. м	950	800	1900	1900
Местоположение	г. Москва, пр. Огородный	г. Москва, ул. Добролюбова	г. Москва, ул. Руставели	г. Москва, ул. Добролюбова, д.3 стр.1
Техническое состояние помещений	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Входная группа	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Без отдельного входа
Величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	7 579	7200	6500	6316
Арендная плата включает:	НДС + операционные расходы	НДС + операционные расходы	НДС + эксплуатационные расходы	НДС + эксплуатационные расходы
Источник информации	http://cian.ru/rent/commercial/12229200/	http://cian.ru/rent/commercial/13558070/	http://cian.ru/rent/commercial/138102349/	http://cian.ru/rent/commercial/143782757/

Поскольку в ставку объектов-аналогов включен НДС, а так же прочие расходы, а в целях настоящего отчета первоначальный расчет производится без учета НДС, а так же коммунальных и операционных расходов, необходимо очистить текущие ставки предложений от этих составляющих.

В начале извлечем коммунальные и эксплуатационные расходы. Поскольку представители арендодателей не сообщили точного уровня данных платежей, они были взяты на основании справочника СРД 15 2014.

По данным справочника операционные расходы, которые включают в себя: эксплуатационные (с коммунальными расходами), налоги, земельные платежи, страхование. Операционные расходы для производственно-складских помещений в Москве составляют 1930 руб. кв.м./в год, из них 1 280 руб. кв.м./ в год – коммунальные расходы.

Потом арендная плата очищается от НДС по ставке 18%.

Таблица 9. Расчет очищенной арендной платы помещений (1 и 2 этажи)

Наименование показателя/элемента сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип помещения	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата	апр.16	апр.16	апр.16	апр.16

47 Номер отчета: 04/01/16
 Заказчик: ООО «Дерас»
 Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

Площадь, кв. м	950	800	1900	1900
Местоположение	г. Москва, пр. Огородный	г. Москва, ул. Добролюбова	г. Москва, ул. Руставели	г. Москва, ул. Добролюбова, д.3 стр.1
Величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	7 579	7200	6500	6316
Арендная плата включает:	НДС + операционные расходы	НДС + операционные расходы	НДС + операционные расходы-эксплуатационные расходы	НДС + операционные расходы-эксплуатационные расходы
Источник информации	http://cian.ru/rent/commercial/12229200/	http://cian.ru/rent/commercial/13558070/	http://cian.ru/rent/commercial/138102349/	http://cian.ru/rent/commercial/143782757/
Корректировка на операционные/эксплуатационные/коммунальные расходы	1 930	1 930	650	650
Величина ставки годовой арендной платы, без учета НДС и коммунальных платежей, руб./кв.м.	4 787	4 466	4 958	4 802

Таблица 10. Аналоги для расчета рыночной стоимости арендной ставки помещений (чердак)

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расположение объекта в здании	7 этаж	1 этаж	2 этаж
Тип помещения	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	г. Москва, пр. Огородный, д.5	г. Москва, пр. Страмынское ш., д.22	г. Москва, пр. Огородный, д.9 стр.1
Площадь объекта оценки/объекта-аналога, кв. м	110	76,6	200
Наличие отдельного входа	отсутствует	имеется	отсутствует
Техническое состояние помещений	хорошее	удовлетворительное	евроремонт
Арендная плата включает:	НДС + эксплуатационные расходы	НДС + эксплуатационные расходы	НДС + эксплуатационные расходы
Источник информации	http://cian.ru/rent/commercial/142096713/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53_m_494668342	http://cian.ru/rent/commercial/11218985/
Величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	11 864	14 100	12 000

Поскольку в ставку объектов-аналогов включен НДС, а так же прочие расходы, а в целях настоящего отчета первоначальный расчет производится без учета НДС, а так же коммунальных и операционных расходов, необходимо очистить текущие ставки предложений от этих составляющих.

В начале извлечем коммунальные и эксплуатационные расходы. Поскольку представители арендодателей не сообщили точного уровня данных платежей, они были взяты на основании справочника СРД 15 2014.

Номер отчета: 04/01/16

48 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

По данным справочника операционные расходы, которые включают в себя: эксплуатационные (с коммунальными расходами), налоги, земельные платежи, страхование. Операционные расходы для низкокласных офисных помещений в Москве составляют 2560 руб. кв.м./в год, из них 1990 руб. кв.м./ в год – коммунальные расходы.

Потом арендная плата очищается от НДС по ставке 18%.

Таблица 11. Расчет очищенной арендной платы помещений (чердак)

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип помещения	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	г. Москва, пр. Огородный, д.5	г. Москва, пр. Страмынское ш., д.22	г. Москва, пр. Огородный, д.9 стр.1
Площадь объекта оценки/объекта-аналога, кв. м	110	76,6	200
Арендная плата включает:	НДС + эксплуатационные расходы	НДС + эксплуатационные расходы	НДС + эксплуатационные расходы
Источник информации	http://cian.ru/rent/commercial/142096713/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53_m_494668342	http://cian.ru/rent/commercial/11218985/
Величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	11 864	14 100	12 000
Корректировка на операционные/эксплуатационные/коммунальные расходы	-1990	-1990	-1990
Величина ставки годовой арендной платы, без учета НДС и коммунальных платежей, руб./кв.м.	8 368	10 263	8 483

Были учтены такие ценообразующие факторы, как:
 объем передаваемых прав (объекты передаются в аренду),
 условия финансирования (рыночные, без привлечения заемных источников финансирования),
 условия аренды (типичные для конкретного сегмента рынка коммерческой недвижимости),
 дата предложения (текущая),
 тип здания (объекты оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями жилых зданий),
 место расположения объекта,
 состояние объекта, его благоустройство.

Номер отчета: 04/01/16

49 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

Описание корректировок для производственных помещений

Корректировка на условия аренды

Корректировка вводилась на основании данных аналитического портала statrielt (<https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/577-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2016-goda>)

statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/577-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2016-goda

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

1. №	Объекты коммерческой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,01	1,07	1,04
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	1,05
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,08	1,32	1,2
4	Котельные с котельным оборудованием	1,31	2,18	1,74
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,22	1,82	1,52
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,11	1,08
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,12	1,09
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,10	1,07
10	Офисные здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,07	1,04
11	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,12	1,26	1,19
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,18	1,36	1,27

Корректировка на площадь

Корректировка вводилась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2014г.)

Таблица 12. Корректировка на площадь (фактор масштаба)

Площадь кв.м.		Площадь объекта оценки кв.м.			
		до 100	100-300	300-1000	от 1000
Площадь аналога кв.м.	до 100	1	0,98	0,87	0,8
	100-300	1,03	1	0,89	0,82
	300-1000	1,15	1,12	1	0,92
	от 1000	1,25	1,22	1,09	1

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние вводилась, на основании данных представленных на сайте ремонтной компании «Стройкооператив» (<http://skooperativ.ru/nashi-uslugi/remont-proizvodstvennyh-pomeshhenij/#tabs-price>).

Тип ремонта	Стоимость работ, руб.	Стоимость материалов, руб.	Итого на 1 кв.м., руб.
Косметический ремонт	2000	1000	3000
Полный ремонт	5000	1500	6500
Капитальный ремонт	7000	2500	9500

При этом, поскольку при условии сдачи объекта в аренду собственник не сразу получает всю стоимость объекта, а лишь определенную договоренностью часть, то и затраты на ремонт он компенсирует равными частями с арендной платы. То есть, затраты на ремонт вкладываются в арендную ставку в таком же соотношении, как и рыночная стоимость всего объекта. Значит, для определения величины корректировки на техническое состояние необходимо величину затрат на доведение до определенного состояния умножить на значение коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации брался на основании данных аналитических изданий.

Таблица 13. Коэффициент капитализации для производственных помещений (1 и 2 этаж)

Источник	Ставка капитализации для производственно-складских помещений	Диапазон
http://www.1rre.ru/upload/iblock/bf6/analitics_investment_market_26_03_2016_108062.pdf	12,5%	12-13%
http://www.1rre.ru/upload/iblock/14d/analitics_investment_market_31_03_2016_108345.pdf	12,3%	12-12,5%
http://naibecar.com/upload/iblock/288/288fc641faba62b7f6db62eb21cd1b89.pdf	12,7%	-
Среднее значение	12,5%	

Таким образом затраты на ремонт в рамках настоящего отчета будут учтены следующим образом:

Тип ремонта	Корректировка на состояние, руб.
Косметический ремонт	375
Полный ремонт	812,5
Капитальный ремонт	1187,5

Описание корректировок для офисных помещений приведено ранее в описании сравнительного подхода (стр.40-41).

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости арендной ставки нежилых помещений (1 и 2 этажи)

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Величина ставки годовой арендной платы, без учета НДС и коммунальных платежей, руб./кв.м.	-	4 787	4 466	4 958	4 802
<i>Объем передаваемых прав</i>	<i>Аренда</i>	<i>Аренда</i>	<i>Аренда</i>	<i>Аренда</i>	<i>Аренда</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на правах аренды, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.</i>				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	4 787	4 466	4 958	4 802
<i>Финансовые условия</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи услуг (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи услуг соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.</i>				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	4 787	4 466	4 958	4 802
<i>Условия аренды</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>Аренда с оборудованием</i>	<i>Аренда с оборудованием</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Объекты-аналоги № 1 и № 2 предлагаются на типичных условиях для рынка (исключительно помещения без оборудования и пр. улучшений). Объекты-аналоги № 3 № 4 предлагается к сдаче с учетом имеющегося оборудования. По данным аналитического портала https://statrilt.ru. Отношение удельной арендной ставки автосервиса с оборудованием к арендной ставки такого же помещения без оборудования по состоянию на 01.04.2016 составляет 1,27. Таким образом, к объектам-аналогам № 3 и № 4 вводится понижающая корректировка -21%=(1/1,27)-1</i>				
Корректировка, %	-	0%	0%	-21%	-21%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	4 787	4 466	3 904	3 781
<i>Время аренды</i>	<i>Апрель 2016</i>	<i>Апрель 2016</i>	<i>Апрель 2016</i>	<i>Апрель 2016</i>	<i>Апрель 2016</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, то данная корректировка не применялась.</i>				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	4 787	4 466	3 904	3 781
<i>Совершенная сделка или предложение</i>	-	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014г.) корректировка на торг для производственно-складских помещений при аренде составляет 8%. К объектам-аналогам применяется понижающая корректировка 8%.</i>				
Корректировка, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	4 404	4 109	3 591	3 478
<i>Местоположение</i>	<i>г. Москва, пр. Огородный, д.2А</i>	<i>г. Москва, пр. Огородный</i>	<i>г. Москва, ул. Добролюбова</i>	<i>г. Москва, ул. Руставели</i>	<i>г. Москва, ул. Добролюбова, д.3 стр.1</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательности окружающего</i>				

Номер отчета: 04/01/16

52 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

	<i>района. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены вблизи друг от друга в промышленной зоне в СВАО. Корректировка не вводится.</i>				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	4 404	4 109	3 591	3 478
Площадь объекта, кв. м	627,2	950,0	800,0	1 900,0	1 900,0
<i>Описание корректировки</i>	<i>Маленькая площадь помещения является наиболее ликвидной для потенциального покупателя, а следовательно имеет более дорогую стоимость кв.м чем у площадей больших размеров. Корректировка вводится по данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2014г.)</i>				
Корректировка, %	-	0%	0%	9%	9%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	4 404	4 109	3 915	3 791
Техническое состояние помещений	Отличное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
<i>Описание корректировки</i>	<i>Корректировка осуществлялась исходя из субъективного мнения оценщика о техническом состоянии помещений аналогов и оцениваемого объекта оценки. Объект оценки имеет состояние, которое можно охарактеризовать как "хорошее", так же как и состояние объектов-аналогов №№ 1, 3 и 4. Корректировка не вводится. Состояние объекта-аналога характеризуется как "удовлетворительное". Поскольку при условии сдачи объекта в аренду собственник не сразу получает всю стоимость объекта, а лишь определенную договоренностью часть, то и затраты на ремонт он компенсирует равными частями с арендной платы. То есть, затраты на ремонт вкладываются в арендную ставку в таком же соотношении, как и рыночная стоимость всего объекта. Значит, для определения величины корректировки на техническое состояние необходимо величину затрат на доведение до определенного состояния умножить на значение коэффициента капитализации. По отношению к аналогу № 2 вводится повышающая денежная корректировка в размере 375 рублей (см. описание корректировки на техническое состояние помещения).</i>				
Корректировка, %	-	9%	20%	10%	10%
Стоимость в рублях на кв.м		375	813	375	375
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	4 779	4 922	4 290	4 166
Коэффициент вариации			8,1%		
Среднеарифметическое значение, руб.	4 779	17%	28%	48%	48%
Промежуточный показатель		0,882	0,802	0,659	0,657
Весовые коэффициенты		29%	27%	22%	22%
Цена с учетом удельного веса, руб.		1 406	1 316	942	912
Средневзвешенная величина ставки годовой арендной платы без НДС 18%, и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов руб./кв. м			4 576		

Номер отчета: 04/01/16

53 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости арендной ставки нежилых помещений (чердак)

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Величина ставки годовой арендной платы, без учета НДС и коммунальных платежей, руб./кв.м.	-	8 368	10 263	8 483
<i>Объем передаваемых прав</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, то данная корректировка не применялась.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	8 368	10 263	8 483
<i>Финансовые условия</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	8 368	10 263	8 483
<i>Условия продажи</i>	<i>Типичные</i>	<i>Типичные</i>	<i>С мебелью</i>	<i>Типичные</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Объекты-аналоги № 1 и № 3 предлагаются на типичных условиях для рынка (исключительно помещения без оборудования и пр. улучшений). Объект-аналог № 2 предлагается к сдаче с учетом имеющейся мебели. По данным аналитического портала https://statrielt.ru. Отношение удельной арендной ставки офиса с оборудованием к арендной ставки такого же помещения без оборудования по состоянию на 01.04.2016 составляет 1,04. Таким образом, к объекту-аналогу № 2 вводится понижающая корректировка $-4\% = (1/1,04) - 1$</i>			
Корректировка, %	-	0%	-4%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	8 368	9 852	8 483
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	<i>Рыночная стоимость</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Цена предложения</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014г.) корректировка на торг для торгово-офисных помещений при аренде составляет 7%. К объектам-аналогам применяется понижающая корректировка 7%.</i>			
Корректировка, %	-	-7%	-7%	-7%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	7 782	9 163	7 889
<i>Дата продажи/Дата выставления на торги</i>	<i>Апрель 2016</i>	<i>Апрель 2016</i>	<i>Апрель 2016</i>	<i>Апрель 2016</i>
<i>Описание корректировки</i>	<i>Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась.</i>			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	7 782	9 163	7 889
<i>Местоположение</i>	<i>г. Москва, пр. Огородный, д.2А</i>	<i>г. Москва, пр. Огородный, д.5</i>	<i>г. Москва, пр. Страмынское ш., д.22</i>	<i>г. Москва, пр. Огородный, д.9 стр.1</i>

Номер отчета: 04/01/16

54 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

Описание корректировки	Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательности окружающего района. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены вблизи друг от друга в промышленной зоне в СВАО. Корректировка не вводится.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	7 782	9 163	7 889
Расположение объекта в здании	чердак	7 этаж	1 этаж	2 этаж
Описание корректировки	Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения объекта оценки. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №№ 2, 3 и 4 расположены на 2ом этаже и выше. Корректировка не вводится. Объект оценки № 1 расположен на цокольном этаже. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород) отношение удельной цены объекта на цокольном этаже к цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,83, а отношение объектов расположенных на втором этаже и выше к удельной цене такого же объекта на первом этаже составляет 0,86. По отношению к объекту-аналогу № 2 вводится повышающая корректировка 3,6% $(0,86/0,83)-1$			
Корректировка на характеристику объектов, %	-	0%	-14%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	7 782	7 880	7 889
Общая площадь объекта, кв. м	277,9	110,0	76,6	200,0
Описание корректировки	Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному фактору вводится согласно таблице корректировок на площадь помещений.			
Корректировка	-	0%	-2%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.	-	7 782	7 722	7 889
Наличие отдельного входа	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует
Описание корректировки	Наличие отдельного входа является не маловажным ценообразующим фактором. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород) отношение удельной цены объекта без отдельного входа удельной цене такого же объекта с отдельным входом составляет 0,85. У объекта оценки отсутствует отдельный вход, как и у объектов-аналогов № 1 и № 3. Корректировка не вводится. У объекта-аналога № 2 имеется отдельный вход. По отношению к объекту-аналогу № 2 вводится понижающая корректировка 15%.			
Корректировка, %		0%	-15%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.		7 782	6 564	7 889
Техническое состояние помещений	хорошее	хорошее	удовлетворительное	евроремонт
Описание корректировки	Корректировка осуществлялась исходя из субъективного мнения оценщика о техническом состоянии помещений аналогов и оцениваемого объекта оценки. Объект оценки имеет состояние, которое можно охарактеризовать как "хорошее", так же как и объекты-аналоги № 1 и № 3. Корректировка не вводится. Состояние объекта-аналога № 2 можно охарактеризовать как "удовлетворительное". По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород) отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии (советский ремонт), к удельной цене такого же объекта с современной стандартной отделкой (хорошее состояние) составляет 0,85. По отношению к объектам-аналогам вводится повышающая корректировка 17,6% $((1/0,85)-1)*100$			
Корректировка, %		0,0%	17,6%	0,0%
Корректировка, руб.		0	1 158	0
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м.		7 782	7 722	7 889
Коэффициент вариации	1,1%			

55 Номер отчета: 04/01/16
Заказчик: ООО «Дерас»
Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

Суммарные корректировки, %		7%	60%	7%
Промежуточный показатель		0,905	0,190	0,905
Весовые коэффициенты		45,25%	9,50%	45,25%
Цена с учетом удельного веса, руб.		3 521	734	3 570
Средневзвешенная величина ставки годовой арендной платы без НДС 18%, и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов руб./кв. м			7 825	

Потенциальный валовой доход (ПВД) определялся как произведение годовой арендной ставки на квадратный метр и полезной площади. Полезная площадь было выбрана по причине того, что именно она генерирует денежный приток (особенности рыночных киосков)

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки.

Недогрузка (незанятость) и потери при сборе определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке аренды коммерческой недвижимости.

В рамках настоящего отчета недогрузка не учитывается т.к. действительный валовой доход брался от площадей пригодных к сдаче, без учета помещений общего пользования. При этом все помещения имеют текущих арендаторов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов.

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые делятся на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, не зависящие от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Для оцениваемых объектов в составе постоянных расходов учитывается:

К условно-переменным относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг. Они включают в себя:

- эксплуатационные расходы (расходы на коммунальные услуги, содержание охраны, затраты на уборку);
- расходы на управление;
- расходы на ремонт.

Поскольку ставки аренды уже были очищены от всех расходов, операционные расходы в нижеприведенных не учитываются.

Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Ставка капитализации в рамках настоящего отчета рассчитывался на основании данных сайтов аналитических компаний.

Таблица 16. Коэффициент капитализации для производственных помещений (1 и 2 этаж)

Источник	Ставка капитализации для производственно-складских помещений	Диапазон
http://www.1rre.ru/upload/iblock/bf6/analitics_investment_market_26_03_2016_108062.pdf	12,5%	12-13%
http://www.1rre.ru/upload/iblock/14d/analitics_investment_market_31_03_2016_108345.pdf	12,3%	12-12,5%
http://naibecar.com/upload/iblock/288/288fc641faba62b7f6db62eb21cd1b89.pdf	12,7%	-
Среднее значение	12,5%	

Таблица 17. Коэффициент капитализации для офисных помещений (чердак)

Источник	Диапазон	Ставка капитализации для офисных помещений
http://www.1rre.ru/upload/iblock/14d/analitics_investment_market_31_03_2016_108345.pdf	10,5-11%	10,75%
http://www.1rre.ru/upload/iblock/bf6/analitics_investment_market_26_03_2016_108062.pdf	9,5-10,5%	10,00%
http://www.1rre.ru/upload/iblock/402/analitics_investment_market_08_02_2016_105805.pdf	-	10,50%
http://naibecar.com/research/		10,80%
		10,51%

Произведем расчет стоимости помещений составляющих объект оценки в соответствии с их использованием и на основании вышеприведенных данных.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости производственных помещений (1 и 2 этаж).

Показатель	Значение
ПВД руб.	2 869 848
Уровень недозагрузки %	0%
ДВД руб.	2 869 848
Операционные расходы %	0%
ЧВД руб.	2 869 848
Коэффициент капитализации %	12,50%
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	22 958 786

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости офисных помещений (чердак).

Показатель	Значение
ПВД руб.	2 174 529
Уровень недозагрузки %	0%
ДВД руб.	2 174 529
Операционные расходы %	0
ЧВД руб.	2 174 529
Коэффициент капитализации %	10,51%
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	20 685 174

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом, на дату оценки без учета НДС 18% составляет

$$22\,958\,786 + 20\,685\,174 = 43\,643\,960 \text{ рублей}$$

Или округленно:

43 644 000

(Сорок три миллиона шестьсот сорок четыре тысячи) рублей

9. Согласование результатов и заключение о Рыночной стоимости объектов оценки

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

Качество и обширность исходной информации, на основе которой проводится анализ.

Способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

Способность учитывать специфические характеристики объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен при наличии действительно сравнимых аналогов, по которым имеется достоверная информация по цене и характеристикам. Он наиболее объективно отражает конъюнктуру рынка. Тот факт, что расчеты базируются на ценах предложения или купли-продажи, которые формируются на рынке, является неоспоримым преимуществом сравнительного подхода. Основным недостатком данного подхода является то, что в качестве базы для расчетов используются все-таки цены предложения, а, следовательно, игнорируются возможные прибыли в развитии предприятия в будущем, которые во многом учтены в доходном подходе. Учитывая вышеизложенные факты сравнительному подходу присвоен вес – 0,5.

В рамках доходного подхода к оценке объекта оценки был применен метод дисконтирования денежных потоков. Доходный подход является альтернативным для оценки стоимости приносящих доход объектов. Смысл данного подхода заключается в определении текущей величины будущих доходов от сдачи в аренду площадей. Он основан на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Поскольку, во всех сделках покупатель всегда стремится к тому, чтобы текущая стоимость ожидаемых доходов была равна или превышала уплаченную цену, в то время как продавец всегда стремится к тому, чтобы текущая стоимость ожидаемых доходов была равна или меньше цены сделки, то по справедливости покупатель и продавец должны договориться на единственной общей основе: по сумме, равной текущей стоимости ожидаемых будущих выгод от владения собственностью. Главным недостатком доходного подхода является часто применяемый индивидуальный подход к определению арендной ставки, зависящий от характера хозяйственной деятельности арендатора и вносимых им изменений в помещение, а также связанных с этим риском. Кроме того, долю субъективности несет расчет ставки дисконтирования и, соответственно, коэффициента капитализации. С учетом

вышеизложенного, доходному подходу присвоен вес - 0,5. Поскольку расчет производственных помещений производился только в рамках доходного подхода, то полученный результат будет соответствовать рыночной стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V=V1*Q1+V2*Q2+V3*Q3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщики руководствовались п.16 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Таблица 20. Согласование результатов стоимости.

№ п/п	Адрес расположения	Площадь кв.м.	Этаж расположения	Стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Стоимость объекта в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Стоимость объекта в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Согласованная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	г. Москва, пр. Огородный, д.2А	627,2	1, 2 этажи	Не применялся	22 958 786	Не применялся	22 958 786
2		327,2	чердак	18 133 515	20 685 174	Не применялся	19 409 345
Итого		954,4		18 133 515	43 643 960	Не применялся	42 368 130

Таким образом, согласованная рыночная стоимость права собственности нежилых помещений, общей площадью 954,4 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пр. Огородный, д.2А, по состоянию на дату оценки, с учетом НДС 18% находится в диапазоне от 40000000 руб. до 49 000 000 руб., и, по мнению оценщиков округленно составляет:

42 368 000 рублей

(Сорок два миллиона триста шестьдесят восемь тысяч рублей)

10.Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость Объекта оценки: права собственности нежилых помещений, общей площадью 954,4 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, пр. Огородный, д.2А, по состоянию на 15 апреля 2016 года, без учета НДС 18% составила (округленно):

42 368 000 рублей

(Сорок два миллиона триста шестьдесят восемь тысяч рублей)

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А. _____ 	Олейников В.А. _____ Газина Н.А. _____ 

Номер отчета: 04/01/16

61 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

Заявление Оценщика

Подписавшие данный Отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

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

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Отчет составлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ;

Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ);

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

11.Список используемой литературы

Нормативные акты

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ);
4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

Книги и периодические издания

1. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
3. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. - 1997 г.
4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. д-ра экон. Наук, проф. Ф.А. Федотовой. – М. : КНОРУС, 2007;
5. О.И. Крассов // Земельное право. М., 2004.
6. Э. Фёрстер, Б. Рёнц // Методы корреляционного и регрессионного анализа: Руководство для экономистов. М.: «Финансы и статистика», 1983. 302 с.
7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
8. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №15 2014 г.», Научно Практический Центр Профессиональной оценки
9. Информационно-аналитический журнал Бюллетень RWAY №247 октябрь 2015 г.

12.ПРИЛОЖЕНИЯ

Номер отчета: 04/01/16

64 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

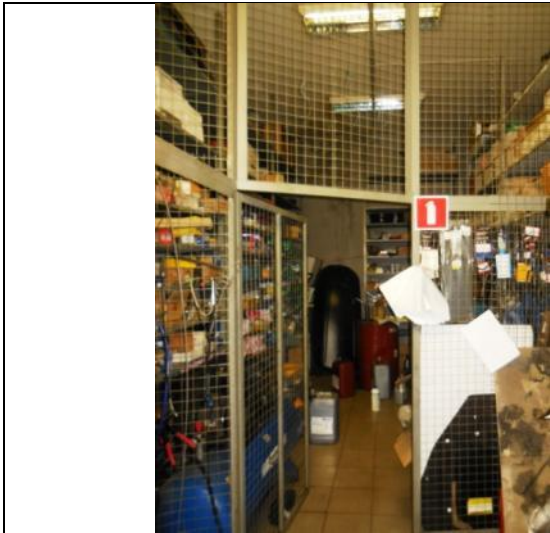
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Номер отчета: 04/01/16

65 Заказчик: ООО «Дерас»

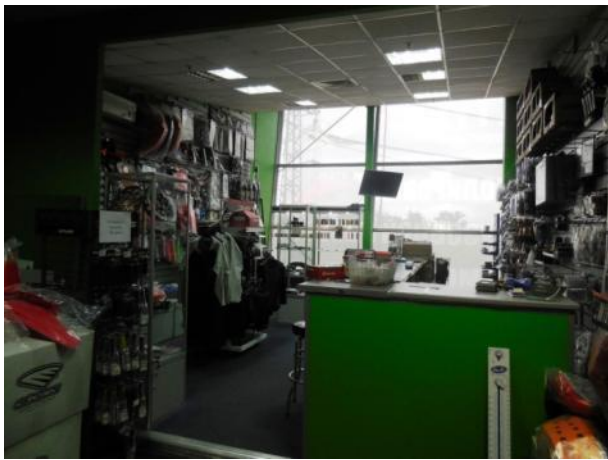
Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»



Номер отчета: 04/01/16

66 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»



Номер отчета: 04/01/16

67 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»



Предложения по аренде производственных помещений

<http://cian.ru/rent/commercial/12229200/>

Недвижимость в Москве · Аренда помещений под автосервис в Москве · СВАО · Алексеевский · метро Алексеевская

помещение под автосервис
Москва, район Алексеевский, Новоалексеевская ул. Показать на карте

Алексеевская 5 мин. пешком

600 000 руб.
7 179 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 1/2
Площадь: 950,0 м², можно частями от 425,0 м²
Здание: административное
Тип договора: аренда аренды
Пропускная система: есть
Мебель: есть мебель
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

Прооба агентом не звонит. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдается помещение под автосервис, 950 м² с давлением потолка. Высота потолка - 3,5м, ровные полудупленные ворота. Центральные коммуникации, электрическая мощность - 220/380, туалет/душ. Есть приемка и офисные помещения с хорошим ремонтом/ларькова на 10 машиномест. Огромная охраняемая территория. Режим работы 24 часа. Свободный выезд. Предоставляются арендные канцелярии. Помещение идеально подходит под кузовные работы либо под установку доп.оборудования. Возможно деление помещений. Грамотный договор от собственника. Арендная ставка - 600 000 рублей в месяц за все.
Циан ID <http://www.cian.ru/rent/commercial/12229200/>

Представитель: Коммерц бюро
+7 966 103-84-63
Пожалуйста, свяжитесь, это наше это объявление на Циан

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость переезда

Водный - новый квартал. Офис рядом с домом!
Офисы в действующем БД класса А Водный. Набережную от Застройщика! Офисы со свидетельствами от 150 м².

Продажа апартаментов в Сочи
Близкие апартаменты с отделкой на берегу черного моря. Вся инфраструктура, пляжный порт.

<http://cian.ru/rent/commercial/13558070/>

Установите мобильное приложение Циан

Недвижимость в Москве · Аренда помещений под автосервис в Москве · СВАО · Бутырский · метро Дмитровская

помещение под автосервис
Москва, район Бутырский, ул. Добролюбова Показать на карте

Дмитровская 10 мин. пешком

480 000 руб.
7 200 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 1/1
Площадь: 800,0 м², можно частями от 400,0 м²
Здание: административное
Тип договора: аренда аренды
Пропускная система: есть
Мебель: есть мебель
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

Прооба агентом не звонит. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдается в аренду помещение под Склад производство или автосервис (район готовое столярное производство). Площадь помещений до 1300м², можно разделить от 400 м². Капитальное строение, центральное отопление. Высокие потолки, большие ворота. Все коммуникации. Есть парковка. Огромная охраняемая территория. Арендная ставка 7 200 рублей! (все включено вместе с коммуналь). Можно оставить как есть, аренда небольшого производства. Первая аренда от собственника на долгий срок. БЕЗ КОММИССИИ!
Циан ID <http://www.cian.ru/rent/commercial/13558070/>

Представитель: Коммерц бюро
+7 966 103-84-63
Пожалуйста, свяжитесь, это наше это объявление на Циан

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость переезда

Нужен ОФИС? СКЛАД? в аренду! от 300 м² + 9 кв. без комиссии! Фото собственности! 663-30-66

Готовые офисы в ЮЗАО!
За 1,7 млн руб. 1 Рядом с Газпром! Рассрочка 0%! Соседи уже работают.

Номер отчета: 04/01/16

69 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

http://cian.ru/rent/commercial/138102349/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Спецзаказы Услуги Оценка

Мобильное Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве: Аренда помещений под автосервис в Москве: СВАО: Бутырский: метро Дnровская

Новый поиск

помещение под автосервис

Москва, район Бутырский, ул. Руставели Показать на карте

М. Дnровская 13 мин. пешком

1 029 166 руб.
в 500 руб. за кв. в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	1900,0 кв.м
Здание:	административное
Тип договора:	преная аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	есть мебель
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

НОВЫЙ СОВРЕМЕННЫЙ КОМПЛЕКС С ОФИСАМИ КЛАССА А

Проблема агентом не является. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Предлагается голый автосервис высокого уровня с оборудованием. м.Дnровская 10 минут пешком. Звезд с первой линии домов, удобные подъездные пути, район ТТК. Автосервис работает более пяти лет. Общая площадь комплекса 1900кв.м, высота потолков от 4,5м, пол антивибр, центральное кондиционирование, капитальное строение. Арендная ставка 6000 рублей/кв.м/год, включает в себя все платежи, кроме электричества и воды. В помещении теплотра оборудованы клиентские зоны с ресепшеном, офисы, раздевалки, столовая, сауна, душевые, склад, автомойка, курительная и т.д. Зарегистрирован долгосрочный договор аренды на 5 лет с дальнейшей пролонгацией. Автоматизирован процесс для выполнения всех видов работ с большим потоком любой авто-мото техники. Автосервис оснащен современным, импортным оборудованием (все оборудование в отличном рабочем состоянии). Список оборудования предоставляется по запросу на электронную почту. Подробности по телефону.

Представитель: Коммерц бюро

+7 966 103-94-63

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Аренда! Склады, производств! Отделочные, коммуникации от 1000 кв.м. 4 кв. от МКАД, инфраструктура, нет комиссии, торг. Цена - от 290 р./кв.мес, без комиссии!

ЦИАН ID 9628942

http://www.cian.ru/rent/commercial/143782757/

www.cian.ru/rent/commercial/143782757/

Недвижимость в Москве: Аренда помещений под автосервис в Москве: СВАО: Бутырский: метро Дnровская: проезд Добролюбова

Новый поиск

помещение под автосервис

Москва, район Бутырский, проезд Добролюбова, 3С1 Показать на карте

М. Дnровская 10 мин. пешком

1 000 000 руб.
в 6 000 руб. за кв. в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 2
Площадь:	2000,0 кв.м
Комнаты:	1
Здание:	административное
Тип договора:	преная аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Класс строения:	B
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

ВыГОДНОЕ предложение! Отличный большой охраняемый теплый автосервис. Круглосуточная охрана, доступ 7 дней в неделю, платный и бесплатный паркинг. Удобный выезд на магистраль. До метро Дnровская 15 минут пешком! Оперативный показ.

Представитель: ID 10632461

+7 966 130-12-99

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Рассчитать стоимость перевода

Водный - новый квартал. Офис рядом с домом! Офисы в действующем БЦ класса А Водный. Напротив от Экстрозащиты! Офисы со охраняемостью от 150 кв.м.

ОАО «РЖД» продает Здание 905,87 кв.м. с земельным участком 3657 кв.м., адрес: г. Смоленск, ул.Паткина, д.2. Информация о торгах...

Готовые офисы от 30 кв.м. БЦ «Виссенте». Аренда от собственника. 3 кв. от МКАД Капужков ш., пос. Троицкое. Охраняемая 2-х уровневая парковка.

ЦИАН ID 10632461

Предложения по продаже офисных помещений
<http://cian.ru/sale/commercial/13665465/>

Установите мобильное приложение ЦИАН [подробнее](#)

Находимость в Москве > Продажа офисов в Москве > СВАО > Бульварный > метро Дмитровская > улица Руставели

офис
Москва, район Бутырский, ул. Руставели, 10К2 [Показать на карте](#)
 М. Дмитровская 10 мин. пешком

14 500 000 руб.
 85 799 руб за м²

Общая информация:
 Этаж: -1 / 5
 Площадь: 169,0 м²
 Комнаты: 8
 Здание: жилое
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет
 Мебель: нет мебели
 Телефонные линии: 2
 Лифт: нет
 Парковка: есть
 Охрана: нет
 Интернет: есть

нужен ОФИС? СКЛАД? в аренду? от 300 руб. в день. 9 кв. бизнес-центры Москвы. 663-30-66

Предается офис на 1 этаже жилого дома, общей площадью 169 м² (помещения 49,5 м²; 17,5 м²; 11,5 м²; 15,5 м²; 9,5 м²; 12,5 м²; 13,5 м²; 13 м², остальные лестничная марш-кузнец-саунулы). Второе линия домов, два входа (отдельный и через подвал), удобный подъезд и бесплатная парковка во дворе (всегда есть свободные). 10 минут пешком от метро Дмитровская, в 2016 открылся в 5 минутах метро Бутырская. В офисе сделан ремонт, потолок - подвесной, типа армстронг, пол ламинат. В 3х кабинетах окна (фронтон) с автоматическими рольставнями. Есть кухня, два сан узла. В помещении проведено отдельное центральное кондиционирование и вентиляция. Установлена собственная система видеонаблюдения 16 камер. Так же установлена пожарно-охранная сигнализация ФГУП «Охрана» - подключение по желанию. 2 телефонные линии, интернет (несколько операторов в зоне), телевидение. Мотивированный торг.

Представитель: ID381359
 +7 967 134-92-65
 Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на Циан.

Продать быстрее

Просмотр: всего 208, за сегодня 1 [Принять](#) сегодня, 20:01

Офис класса «А» в БЦ «Легас»
 VIP офисы со видом на станцию метро 110 м² в БЦ класса А Лотос, панорамные виды. Напрямую от Застрельская! Скидки сегодня! Звоните!

<http://cian.ru/sale/commercial/868621/>

Находимость в Москве > Продажа офисов в Москве > СВАО > Бульварный > метро Тимирязевская

офис
Москва, район Бутырский, Огородный проезд [Показать на карте](#)
 М. Тимирязевская 7 мин. на машине

13 500 000 руб.
 100 000 руб за м²

Общая информация:
 Этаж: 3 / 3
 Площадь: 135,0 м²
 Комнаты: 5
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: есть
 Мебель: нет мебели
 Телефонные линии: 5 +
 Лифт: нет
 Парковка: нет
 Охрана: нет
 Интернет: нет

нужен ОФИС? СКЛАД? в аренду? от 300 руб. в день. 9 кв. бизнес-центры Москвы. 663-30-66

Прямая продажа от собственника офиса на огородном проезде д.51 в свое, офисный центр, имеет отличную транспортную доступность, расположена в районе станции метро рынок рыбац, дмитровская и тимирязевская, 130 м пешком от м.Бутырская (открытие в 2015г), в пяти минутах езды от тп, проспекта мира, дмитровское шоссе. Оборудован, полностью выделена вентиляция, кондиционирование, огороженная территория, охрана, парковка, интернет, телефон, кафе, полная инфраструктура. Распродажа.

Представитель: ID127977
 +7 495 618-50-50, +7 905 560-74-54
 Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на Циан.

Комментарий [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

[Рассчитать стоимость перевозки](#)

Водный - новый квартал. Офис рядом с метро!
 Офисы в действующем БЦ класса А Водный. Напрямую от Застрельская! Офисы со свидетельством от 150 м².

Продать быстрее

Просмотр: всего 148, за сегодня 0 [Принять](#) вчера, 08:59

Аренда! Склады, производство!
 Отопление, коммуникации от 1000 кв.м. 4 кв. от 1Кв.ад, инфраструктура, нет комиссии, торг. цена - от 290 р./м²/мес. без комиссии!

http://cian.ru/sale/commercial/143779160/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Спецпредложения Посетители Оценка

История в Избранное Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве > Продажа офиса в Москве > СВАО > Бульварный > метро Марьино роща > Огородный проезд

офис

Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5с6 [Показать на карте](#)

Метро Марьино роща 5 мин. на метро

14 000 000 руб.
79 772 руб за м²

Общая информация:

- Этаж: 3 / 5
- Площадь: 175,5 м²
- Комнаты: 0
- Здание: административное
- Тип договора: продажа объекта
- Пропускная система: есть
- Мебель: нет мебели
- Лифт: нет
- Интернет: нет

Лот 109820. Объект находится в Икаты. б/у "пронизерга". Продажа одного помещения кабинетной планировки. Бизнес центр оснащен всеми необходимыми современными системами жизнеобеспечения. В здании работает круглосуточная охрана, пропускной режим, парковка, интернет, телефон, 2 с/у.
Выезд <https://www.cian.ru/sale/commercial/143779160/>

Представитель: ID19917
+7 926 508-24-14
Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость переезда

Валдай – новый квартал. Офис-апартаменты с доставкой!

Продажа апартаментов в Сочи
Полные апартаменты с отделкой на берегу Черного моря. Вся инфраструктура, отличный порт.

http://cian.ru/sale/commercial/141952585/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Спецпредложения Посетители Оценка

История в Избранное Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве > Продажа офиса в Москве > СВАО > Останкинский > метро Алексеевская > Звездный бульвар

офис

Москва, район Останкинский, Звездный бул., 21С1 [Показать на карте](#)

Алексеевская 13 мин. пешком

60 000 000 руб.
77 519 руб за м²

Общая информация:

- Этаж: 7 / 8
- Площадь: 774,0 м², можно частями от 250,0 м²
- Здание: административное
- Тип договора: продажа объекта
- Пропускная система: есть
- Мебель: есть мебель
- Класс строения: В
- Лифт: есть
- Парковка: есть
- Охрана: есть
- Интернет: есть

Продается этаж в бизнес-центре класса В. Готовый действующий арендный бизнес с быстрой окупаемостью (8 лет). Кабинетная планировка с офисными блоками от 30 до 150 м². Есть вся инфраструктура: вода, электричество, отопление, интернет, телефон, 13 минут пешком до м. Алексеевская. Удобный выезд на пр. Мира и ТТК. Оперативный показ.

Представитель: ID10632461
+7 966 130-12-99
Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость переезда

нужен ОФИС? СКЛАД в аренду от 300 м² до 9 км бизнес-центры Москва 663-30-66

Продажа быстрее

Прокторов, всего 10, на станции 1

Полное описание 1312

ЦИАН ID 10632461

Готовые офисы от 30 кв.м.
БЦ «Высота». Аренда от собственника, 8 кв от МКАД Калужское ш., пос. Косино-Ухометьево. Охраняемая 2-х уровневая парковка.

72 Номер отчета: 04/01/16
Заказчик: ООО «Дерас»
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

Предложения по аренде офисных помещений

<http://cian.ru/rent/commercial/142096713/>

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

История добавления Ввод / Регистрация

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > СВАО > Бутырский > метро Дмитровская > Огородный проезд

Новый поиск

офис

Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 5 Показать на карте

М. Дмитровская 15 мин. пешком

108 753 руб.
11 864 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 7 / 7
Площадь: 1100 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Телефонные линии: 1

нужен ОФИС/СКЛАД в аренду от 300 м² в 9 км от бизнес-центра Москва ФООО собственник 663-30-66

Офис в аренду 110 метров. Стоимость 11864 руб. за кв.м. в год. Офисно-деловой центр, состоящий из нескольких строений разной этажности. Общая площадь более 40 000 кв. м. Смешанная планировка. Непосредственный доступ на ул. Шереметьевская, пр-д. Добролюбова и Третьему транспортному кольцу.

Представитель: ID457344
+7 495 637-84-26

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость перевода

Водный – новый квартал. Офис рядом с метро!
Офисы в действующем БЦ класса А Водный. Напрямую от застройщика! Офисы со свидетельством от 150 м2.

ОАО - РЖД - продает
Здание 905,87 кв.м. с земельным участком 3657 кв.м. адрес г. Смоленск, ул. Папанова, д.2. Информация о торгах...

<http://cian.ru/rent/commercial/14808119/>

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

История добавления Ввод / Регистрация

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > СВАО > Марьино > метро Марьино > Старомарьинское шоссе

Новый поиск

офис

Москва, район Марьино, Старомарьинское ш., 22 Показать на карте

М. Марьино 15 мин. пешком

90 000 руб.
14 100 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 14
Площадь: 76,6 м²
Комнаты: 4
Здание: жилое
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет
Мебель: есть мебель

нужен ОФИС/СКЛАД в аренду от 300 м² в 9 км от бизнес-центра Москва ФООО собственник 663-30-66

Сдается в аренду отдельный офис площадью 76,6 м² на первом этаже. Есть своя кухня, мебель. Отдельный охраняемый вход, парковка. Прямая аренда от собственника.

Представитель: ID11596604
+7 964 556-34-44

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость перевода

Водный – новый квартал. Офис рядом с метро!
Офисы в действующем БЦ класса А Водный. Напрямую от застройщика! Офисы со свидетельством от 150 м2.

Офисы класса «А» в БЦ «Лотос»
VIP офисы со свидетельством от 110м2 в БЦ класса А Лотос, панорамные виды. Напрямую от застройщика. Скидки сезона. Звоните!

The screenshot shows a webpage from cian.ru for a commercial office rental. The page layout includes a top navigation bar with the 'ЦИАН' logo and various service categories like 'Аренда', 'Продажа', and 'Новостройки'. Below the navigation is a breadcrumb trail: 'Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > СВАО > Бутырский > метро Тимирязевская > Огородный проезд'. The main content area features a large image of a modern office interior with desks, chairs, and a glass partition. To the left of the image, the text reads: 'офис Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 9С1 Показать на карте', '12 000 руб. за м² в год, комиссия 0%', and '200 000 руб. 12 000 руб. за м² в год, комиссия 0%'. Below this is a table of 'Общая информация:' with fields for 'Этаж: 2 / 2', 'Площадь: 200,0 м²', 'Здание: административное', 'Тип договора: аренда', 'Пропускная система: нет', and 'Мебель: нет мебели'. A 'Представитель:' block shows 'ID80416' and phone numbers '+7 903 755-12-06, +7 903 960-54-60'. At the bottom, there are several small promotional banners for other real estate listings.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

повторное, взамен свидетельства: 19.10.2006

03 ФЕВ 2016

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор инвестирования в реконструкцию объекта недвижимости от 27.12.2002 № 81. Соглашение о переходе прав и обязанностей по договору от 27.12.2002 № 81 от 28.08.2003. Соглашение о переходе прав и обязанностей по договору от 27.12.2002 № 81 от 30.01.2004 № 2. Дополнительное соглашение к договору № 81 инвестирования в реконструкцию объекта недвижимости от 27.12.2004. Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 12.08.2005. Распоряжение Префекта СВАО г. Москвы от 14.09.2005 № 2230. Акт передачи от 30.10.2005.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ДЕРАС", ИНН: 7715503118, ОГРН: 1037789017177

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:02:0021001:4689

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 954,4 кв.м., этаж: 1, 2, чердак, номера на поэтажном плане: чердак, помещение XI - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение IX - комнаты с 1 по 9; этаж 2, помещение X - комнаты с 1 по 8, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Огородный, д.2А.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, запрещение сделок с имуществом, арест

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" октября 2006 года сделана запись регистрации № 77-77-12/015/2006-798

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

77-77-12/015/2006-798

Леонова Е. В.

**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:	5
--------	---	---------------	---

"27" января 2016 г. № 77/501/16-54536	
Кадастровый номер:	77-02-0021001:4689
Номер кадастрового квартала:	77-02-0021003
Предыдущие номера:	77-77-12/015/2006-798, 3118/19
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77-02-0021003:1053	
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, чердак № 0	
3	Площадь помещения:	954.4	
4	Адрес (описание местоположения):	г.Москва, пр.Огородный, д.2А	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)	
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)	
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	48561589.92	
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-12/015/2006-798 от 19.10.2006, Общество с ограниченной ответственностью "ДЕРАС"		
10	Особые отметки: Расположение в строении: чердак, помещение XI - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение IX - комнаты с 1 по 9; этаж 2, помещение X - комнаты с 1 по 8.		
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 учтенные		

(полное наименование должности)	(подпись)	Инициалы, фамилия
---------------------------------	-----------	-------------------



Л.С. ДОВЧИКОВА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	5
"27" января 2016 г. № 77/501/16-54536			
Кадастровый номер:	77:02:0021001:4689		

План расположения помещения на этаже чердак № 0.



Масштаб 1: 163

(полное наименование должности)	М.П.	Инженер I - категории (инициалы, фамилия)
---------------------------------	------	--



Л.С. Дорчикова

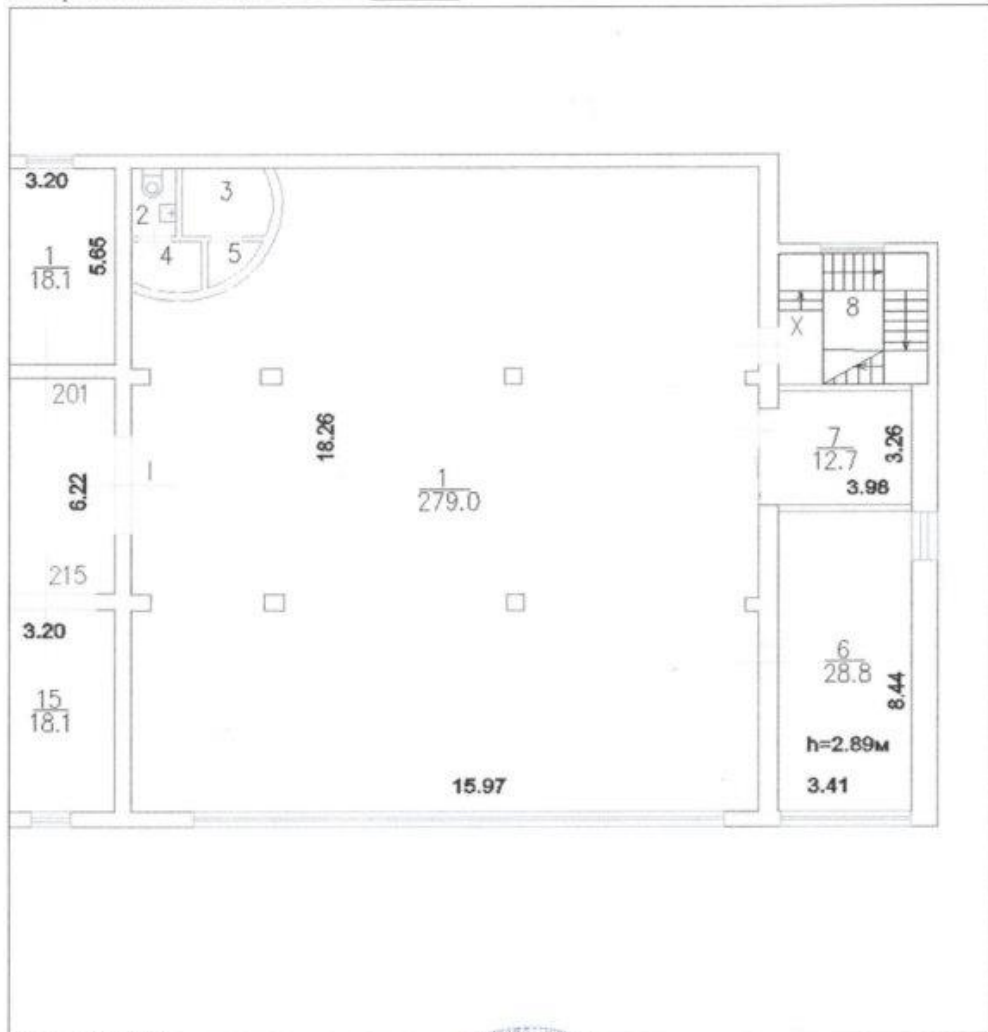
Номер отчета: 04/01/16
 77 Заказчик: ООО «Дерас»
 Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" января 2016 г. № 77/501/16-54536
Кадастровый номер: 77:02:0021001:4689

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 158

(полное наименование должности)	(подпись)	ИНЖЕНЕР I - КАТЕГОРИИ (инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	--



Л.С. Довчикова

Номер отчета: 04/01/16

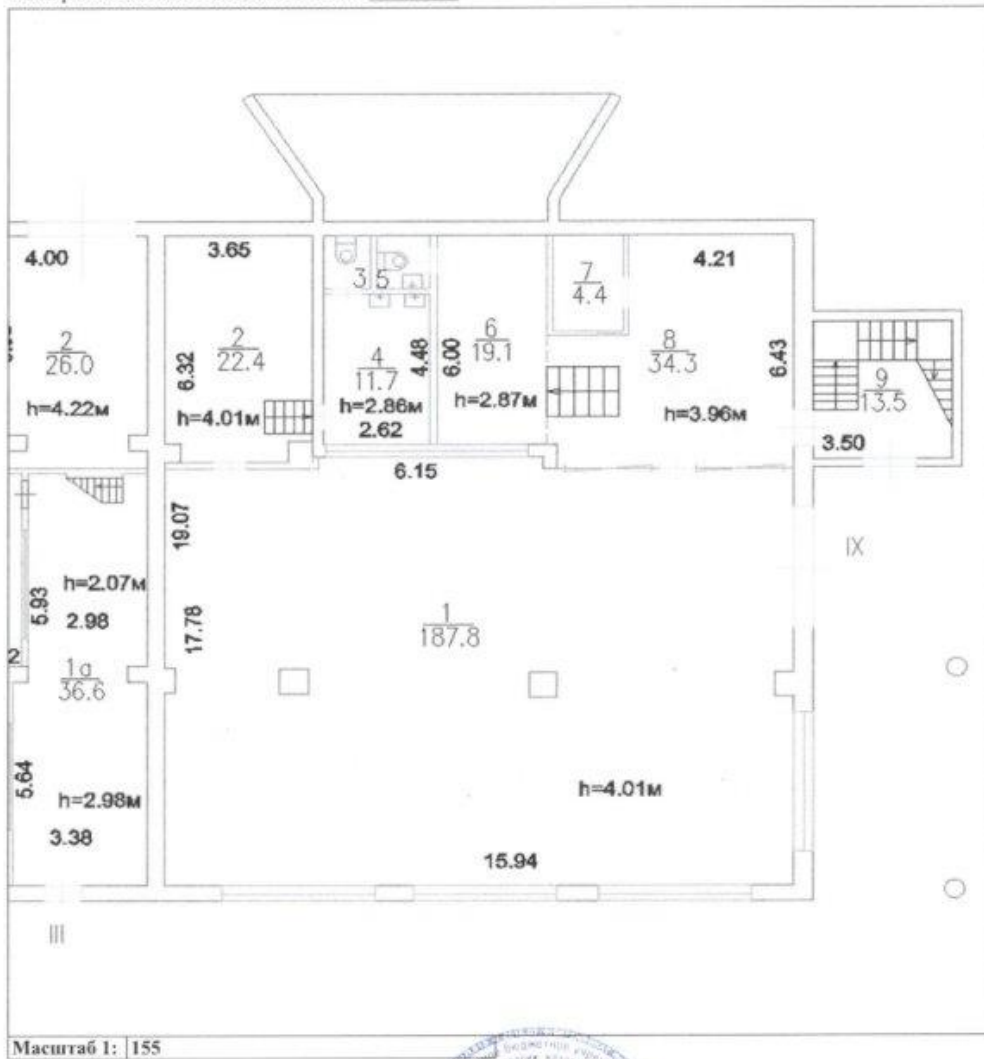
78 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	5
"27" января 2016 г. № 77/501/16-54536			
Кадастровый номер:	77:02:0021001:4689		

План расположения помещения на этаже Этаж № I:



(полное наименование должности)	(подпись)	ИНЖЕНЕР I - КАТЕГОРИИ (инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---



79
 Номер отчета: 04/01/16
 Заказчик: ООО «Дерас»
 Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"27" января 2016 г. № 77/501/16-54536
Кадастровый номер: 77:02:0021001:4689

Сведения о частях помещения:

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

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия) КАТЕГОРИИ
---------------------------------	-----------	-------------------------------



Л.С. Довчикова

Номер отчета: 04/01/16

80 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 01.12.2015

№ 77/019/031/2015-4309

На основании запроса от 25.11.2015 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:02:0021001:4689
наименование объекта:		НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
назначение объекта:		НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
площадь объекта:		954.4 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		чердак, помещение XI - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение IX - комнаты с 1 по 9; этаж 2, помещение X - комнаты с 1 по 8
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, пр.Огородный, д.2А
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ДЕРАС", ИНН: 7715503118, ОГРН: 1037789017177
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-77-12/015/2006-798 от 19.10.2006
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Арест, Наложить арест на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Москва, пр.Огородный, д.2А, кад.№ 77:02:0021001:4689, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 954, 4 кв. м
дата государственной регистрации:		12.10.2015
номер государственной регистрации:		77-77/015-77/015/018/2015-722/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		
основание		Определение суда от 01.10.2015. выдавший орган:

	государственной регистрации:	Останкинский районный суд города Москвы; судья Новикова О.А
4.1.2.	вид:	Ипотека, этаж 1 пом.IX ком.1-9, этаж 2 пом.X ком.1-8, чердак пом.XI ком.1-15 площадью: 954, 4 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ чердак, помещение XI - комнаты с 1 по 15; этаж 1, помещение IX - комнаты с 1 по 9; этаж 2, помещение X - комнаты с 1 по 8
	дата государственной регистрации:	15.02.2007
	номер государственной регистрации:	77-77-12/003/2007-280
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	02.02.2010 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Коммерческий банк "Москоммерцбанк" (общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7744000711, ОГРН: 1027739151109
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки нежилых помещений от 02.02.2007 г. Кредитный договор № 99-03450-ВКЛ-2007 от 02.02.2007 г.
4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении недвижимого имущества: г.Москва, пр.Огородный, д.2А, усл.№ 77-77-12/015/2006-798, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 954, 4 кв. м
	дата государственной регистрации:	22.03.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-15/007/2013-416
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление от 03.12.2012 №18424/11/28/77(постановление ИФНС № 15 по делу 246), выдавший орган: Алтуфьевский ОСП УФССП по Москве, судебный пристав-исполнитель Волхова Л.Г
4.1.4.	вид:	Арест. Наложить арест на объект недвижимого имущества. Запретить Управлению Росреестра по Москве производить регистрацию любых сделок, направленных на отчуждение или иных действий, связанных с обременением недвижимого имущества по адресу: г.Москва, пр.Огородный, д.2А, кад.№ 77:02:0021001:4689, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 954, 4 кв. м
	дата государственной регистрации:	12.05.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2014-743
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста от 14.03.2014 (и/п №14933/14/11/77, на основании и/л ВС№032382191 Пресненского районного суда г.Москвы по делу №2-3848/2011), выдавший орган: МОСП по ОИП УФССП России по Москве, судебный пристав-исполнитель

**АКТ
Осмotra недвижимости**

«06» мая 2016 г.

Время осмотра 13 час. 00 мин.

Место осмотра г. Москва, Огородный пр., д.2А.
Объект осмотра нежилые помещения

Общие сведения о здании.

Наименование объекта	
Адрес	
Год постройки	н/д
Количество этажей	2+чердак
Наличие подвала, цокольного этажа	
Тип здания (отдельно стоящее, встроенное, пристроенное и др.)	отдельно стоящее
Наличие прилегающего земельного участка	
Текущее использование (офис, магазин, склад и др.)	Административно-производственное
Общий износ здания и сведения о необходимости ремонта (капитальный, текущий, не требуется)	

Основные количественные параметры здания.

Площадь земельного участка, кв.м.	
Площадь застройки, кв.м.	
Общая площадь здания, кв.м.	
Торговый зал, кв.м. (для торговых помещений)	
Высота потолков, м.	
Строительный объем здания, куб.м.	
Остаточная балансовая стоимость, руб.	

Описание конструктивных элементов здания.

Фундамент			
Тип.	Материал		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)
Свайный		Бутовый	нет данных
Ленточный		Бутобетон	
Монолит		Бетон	
Стаканы		Ж/б плиты	
Стены			
Материал		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)	
Кирпичные		+	хорошее
Панельные			
Легкие металлические конструкции			
Монолитные			
Деревянные			
Перегородки			
Материал		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)	
Кирпичные			нет данных
Панельные			
Легкие металлические конструкции			
Монолитные			
Деревянные			
Гипсолит			
Гипсокартон			
Перекрытия			
Материал		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)	
Ж/б плиты			нет данных
Железо			
Легкие металлические конструкции			
Монолитные			
Деревянные			
Крыша			
Панели	Кровля		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)
Ж/б плиты		Рубероид	нет данных
Дерево		Железо	
Шифер		Черепица	

Полы		
Материал		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)
Бетон		хорошее
Деревянные		
Асфальт		
Плитка	+	
Паркет		
Линолеум	+	
Ковролин	+	
Ламинат	+	
Оконные проемы		
Материал		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)
Деревянные		хорошее
Пластиковые	+	
Дверные проемы		
Материал		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)
Деревянные	+	хорошее
Металлические		
Пластиковые	+	
Потолок		
Материал		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)
Побелка	+	хорошее
Окраска		
Подвесные	+	
Армстронг	+	
Внутренняя отделка		
Материал		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)
Штукатурка		хорошее
Облицовка плиткой	+	
Краска	+	
Обои	+	
Стеклообои		
Обшивка дсп		

Внешняя отделка		
Материал		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)
Штукатурка		хорошее
Облицовка плиткой		
Облицовка кирпичом		
Краска		
Вентилируемый фасад	+	
Санитарно-технические и электротехнические работы		
Работы		Тип и состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)
Отопление		
Водопровод		
Горячее водоснабжение		
Газоснабжение		
Канализация		
Электричество		
Вентиляция (тип)		
Телефон (количество линий)		
Радио		
Телевидение		
Прочие работы		
Работы		Состояние (дефекты, проведенный ремонт и др.)
Крыльцо, входные площадки, лестницы		
Отмостки		
Лифты		

Сведения о доходности здания.

Сведения о помещениях, сдаваемых в аренду.					
№	Площадь помещения, кв.м.	Арендная ставка	Плательщик эксплуатационных расходов (арендатор или арендодатель)	Тип договора аренды (долгосрочный, краткосрочный)	Дополнительный условия (проведение ремонта за счет арендатора и др.)

Сведения о расходах по эксплуатации здания, рублей в год.					
Арендные платежи за землю					
Страховые платежи					
Налог на имущество					
Эксплуатационные и коммунальные платежи, в т.ч.					
Отопление					
Электроэнергия					
Водоснабжение					
Услуги телефонии					
Охрана					
Прочие платежи					

Сведения о районе расположения объекта недвижимости.

(округ, район расположения, основные близлежащие транспортные магистрали, соседние постройки (промышленные, жилые, административные и др.)

На момент осмотра помещения эксплуатировались на 1 и 2 этажах располагался автосервис, на чердаке – офисы. Состояние отделки помещений оценивается как хорошее.

Всем присутствующим разъяснено, что осмотр Объекта производится в целях идентификации объектов, обнаружения повреждений и записи указанных повреждений в данном Акте.

Перед началом осмотра каждому из участников осмотра разъяснено их право присутствовать при всех действиях эксперта, делать замечания, заявления, связанные с выявлением повреждений, их описанием, подлежащие внесению в Акт осмотра, пользоваться услугами эксперта, задавать ему вопросы, требовать пояснений по поводу технических терминов и методов осмотра. Все присутствующие имеют право собственноручно вносить замечания в Акт осмотра после его составления.

Осмотр проводился при дневном освещении, в условиях обеспечивающих/не
обеспечивающих возможность качественной оценки.

Осмотр осуществил _____ (_____)
(подпись) (Ф.И.О)

На осмотре присутствовали :

Владелец (доверенное лицо) _____ (_____)
(подпись) (Ф.И.О)

Другие лица : _____ (_____)
(подпись) (Ф.И.О)
_____ (_____)
(подпись) (Ф.И.О)

Форма №

Р 5 1 0 0 1



Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство оценки и аудита"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"
(фирменное наименование)

«15» « декабря » «2008» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

5 0 8 7 7 4 6 5 9 7 6 9 2

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве



серия 77 №010241179

340 Полиграф-сервис - Москва, 2007, формат А6

Номер отчета: 04/01/16
90 Заказчик: ООО «Дерас»
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10001/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Агентство оценки и аудита»

Юридический адрес: 119049, г. Москва, Ленинский просп., д.4, стр. 1А.

ИНН 7706735560

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "14" января 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "13" января 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "14" января 2016 г. по "13" января 2017 г.

Страховщик:



Страхователь:



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 14.01.2016г.

Номер отчета: 04/01/16

92 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04.02.2016 г.

№ 0145

ООО «Агентство оценки и аудита»

ОГРН 1107746294150
ИНН 7706735560

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 04.02.2016 г. за № 0145

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 03.02.2016 г

Исполнительный директор



М.О. Ильин

номер отчета: 01/01/16

93

Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 498868

Настоящий диплом выдан

Владимиру Анатольевичу

в том, что он(а) с *15 марта 2004* по *21 октября 2004* прошел(а) профессиональную переподготовку в (на *Государственном университет по землеустройству*)
образовательного учреждения (подразделения образовательного учреждения)

по *"Оценке стоимости предприятий (бизнеса)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *21 октября 2004* г.

удостоверяет право (своего/ее) квалификации) *Вейкикова Владимира Анатольевича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимости предприятий (бизнеса)*



Удостоитель государственной аттестационной комиссии
г. Москва год *2004*
Ректор (директор) *Вейкин*

ДПО Гемини, 2006

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2214

Номер отчета: 04/01/16

95 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Олейникову
Владимиру Анатольевичу
в том, что он(а) с 20 декабря 2011 г. по 17 января 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном
университете по земельно-имущественному
программе "Оценочная
деятельность
всех часов

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

в объеме всех часов (количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговой комплексной экзамен	4	Отлично

Пропел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) работу на тему нет
(наименование темы)



М.П. Резунов (директор)
Секретарь И.И. Давыдов

Город Москва год 2012

Регистрационный номер 19971

Тираж: 1000 экз., Москва, 2011.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9, оф. 503, 506
тел.: (495) 788-14-18
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

**Выписка
из реестра**

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»

на 16 января 2014г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению Олейникова Владимира Анатольевича

о том, что **Олейников Владимир Анатольевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация
оценщиков «СИБИРЬ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков **НП СОО «СИБИРЬ»** **16.01.2014г.**
за регистрационным № **1153**

Президент
НП СОО «СИБИРЬ»

16.01.2014 г.

Владимирова
(подпись)
м.п. Ведения
реестра

Н.В. Владимирова



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Олейников Владимир Анатольевич

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №
Дата выдачи

0883
16 января 2014 года

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10008/6 (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 Олейников Владимир Анатольевич

Адрес регистрации: *Московская область, Волоколамский р-н, дер.Глазачево,*

ул.Ключевая, д.2.

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, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: *3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.*

Франшиза: *не установлено*

Территория страхового покрытия: *Российская федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» марта 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «10» марта 2017г. 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: _____



Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса:

г.Москва, 11.03.2016 г.

Номер отчета: 04/01/16

100 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 269-27-29, (499) 372-72-73
E-mail: armo@sroarmo.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.01.2015 №62-01/15

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ровер ГРУПП"

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

о том, что Макарова Наталия Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

18.03.2009 г. за регистрационным № 1548

Генеральный директор

М.П.



Е.В. Петровская



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15 июля 2011 г.

Дата

№ 2732-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Макарова (Газина) Наталия Александровна

Паспорт – 45 11 №254989 выдан

ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ТАГАНСКИЙ

18.06.2011

Московская Финансово-Промышленная Академия *(та, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744

26.09.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1548 от « 18 марта 2009 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва

Номер отчета: 04/01/16

102 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10007/6 (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 Газина Наталия Александровна

Адрес регистрации: г. Москва, 2-й Крестовский пер., д. 4, кв. 291.

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, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлено

Территория страхового покрытия: Российская федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» марта 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «10» марта 2017г. 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: _____



Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса:

г.Москва, 11.03.2016 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Макаловой Натальи Александровне (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с "18" ноября 2011 г. по "08" декабря 2011 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном университете по землеустройству (наименование образовательного учреждения (подразделения, филиала, дополнительного профессионального образования))
 по программе "Оценочная деятельность" (наименование программы, специальности, профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)
 За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательное</u>		
<u>дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Итогового экзамена по</u>	<u>32</u>	
<u>экзамен</u>	<u>4</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) МСП (наименование предприятия),

выполнил(а) итоговую работу на тему МСП (наименование темы)



И.И.И. (подпись)
 (подпись)
 (подпись)

Город Москва 2011

100
 (номер свидетельства)



Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 19895

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Газин
Фамилия
Сергей Евгеньевич
Имя, отчество
гражданин **России**
гражданство

« **16** » национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
ноября **1966** г.
дата рождения

г. Москва
место рождения

и
Макарова
Фамилия
Наталья Александровна
Имя, отчество
гражданка **России**
гражданство

« **26** » национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
апреля **1974** г.
дата рождения

г. Томск
место рождения

заключили брак

15.11.2014
числ. месяц, год (дифференциал)

пятнадцатого ноября

две тысячи четырнадцатого года

о чем **2014** года **ноября** месяца **15** числа

составлена запись акта о заключении брака № **2526**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Газин**

жене **Газина**

Место государственной регистрации


Таганский отдел ЗАГС Управления ЗАГС Москвы

наименование органа записи актов гражданского состояния



дата выдачи « **15** » **ноября** **2014** г.

подпись руководителя органа
записи актов гражданского состояния

 **Л. Н. Гончаренко**

V-МЮ № 608515

Госчек, МПФ, Москва, 2013, «В».

Отдел УФМС России по г. Москве
по району Таганский
ВЫДАН ПАСПОРТ
серии 4515 № 031419
03 02 20 15



Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью *Агентство* листа(ов)

Ген. директор *В.А. Олейников*



Номер отчета: 04/01/16

109 Заказчик: ООО «Дерас»

Исполнитель: ООО «Агенство оценки и аудита»