



## **Отчёт об оценке**

*рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, вл. 8.*

**РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 362-16/Н**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 19.12.2016г.**

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 14.12.2016г.**

**ЗАКАЗЧИК: ООО «МИНОРА ЛАЙФ»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»**

**2016 г.**

**Конкурсному управляющему  
ООО «МИНОРА ЛАЙФ»  
Белову Р.С.**

**Уважаемый Роман Сергеевич!**

В соответствии с Договором №362-16 от 07 декабря 2016 г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 636,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бабушкина Ивана, вл.8 (далее - объект оценки) для реализации в процессе конкурсного производства.

Дата оценки - 14 декабря 2016 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

***53 265 000 (Пятьдесят три миллиона двести шестьдесят пять тысяч) рублей***

С 1 января 2015г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15, 2 ст. 146 НК РФ).

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7, Стандартам НП СРО «СВОД».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
Директор ООО «Ребус»



*[Handwritten signature]*  
Ш.С. Ахметзянова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. ....	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта. ....	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	4
<b>ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ</b> .....	5
2.1. Задание на оценку.....	5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта .....	5
2.3. Сведения о Заказчике оценки.....	5
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	5
2.5. Декларация качества оценки .....	6
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	7
2.8. Общие понятия и определения.....	8
<b>ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	10
3.1. Описание среды месторасположения .....	10
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта. ....	11
3.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	13
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. ....	13
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.</b> .....	14
4.1. Анализ наиболее эффективного использования нежилого здания .....	14
4.2. Анализ рынка объекта оценки .....	14
4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	14
4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект. ....	15
4.2.3. Обзор рынка недвижимости г. Москва. ....	16
4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	17
4.2.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений. ....	18
4.2.6. Анализ ликвидности объекта оценки .....	19
<b>ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....	20
5.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора .....	20
5.2. Общее описание подходов к оценке.....	20
5.3. Обоснование использования подходов для нежилого здания.....	23
5.4. Теоретическое описание применяемых подходов. ....	24
5.4.1. Сравнительный подход.....	24
5.4.2. Доходный подход.....	26
<b>ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.</b> .....	28
6.1. Расчёт стоимости нежилого здания сравнительным подходом.....	28
6.2. Расчёт стоимости нежилого здания доходным подходом. ....	32
<b>ГЛАВА 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	37
<b>ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	38
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения .....	38
8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	38
8.3. Приложения .....	38
8.4. Перечень используемых документов и методических материалов .....	38
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	39

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №362-16 от 07 декабря 2016 г.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№	Наименование	Литера	Фактическое использование	Этажность	Материал стен	Общая площадь, кв. м
1	Нежилое здание	2624/4	Не используется	2	кирпич	636,8
№	Земельный участок	Кадастровый номер	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование:	Общая площадь, кв. м
1	Право собственности земельного участка	77:06:0003002:4071	г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, вл. 8	Земли населённых пунктов	объекты размещения учреждений дошкольного воспитания (1.2.17)	4327

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 2.

Результаты оценки

№	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, вл. 8 на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0003002:4071	Не применялся	85 329 000	12 457 000

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта.

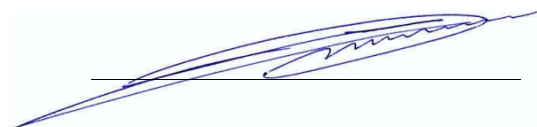
**Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:  
53 265 000 (Пятьдесят три миллиона двести шестьдесят пять тысяч) рублей.**

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объём и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные оценщику.

Оценщик



А.Г. Решетников

## Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

### 2.1. Задание на оценку

Состав объекта оценки	№	Наименование	Литера	Фактическое использование	Этажность	Материал стен	Общая площадь, кв. м
	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование:	Общая площадь, кв. м	
	1	Нежилое здание	2624/4	Не используется	2	кирпич	636,8
	2	Земельный участок	77:06:00030 02:4071	г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, вл. 8	Земли населённых пунктов	объекты размещения учреждений дошкольного воспитания	4327
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Субъект права - Общество с ограниченной ответственностью «МИНОРА ЛАЙФ» Вид права - полное право собственности.						
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки						
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Для реализации в процессе конкурсного производства						

### 2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	14 декабря 2016г.
Дата составления отчёта	19 декабря 2016г.
Срок проведения оценки	05 - 19 декабря 2016г.
Порядковый номер отчёта	362-16/Н

### 2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «МИНОРА ЛАЙФ»
Реквизиты Заказчика	ИНН:7702316760, КПП:770201001, ОГРН:1027739091390 Место нахождения: 117198, г. Москва, ул. Островитянова, д. 7, оф. 26

### 2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании	Страховой полис № СОО/16001 от 10 марта 2016г. Сроком с 14.03.16 по

Исполнителя	13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Место нахождения оценщика	450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 19 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 14 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № СОО/160012 от 10 марта 2016г. Сроком с 14.03.16 по 13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

## 2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
  - с Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611;
  - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в котором состоит Оценщик.
5. Оценщик, а также Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
  6. Вознаграждение общества с ограниченной ответственностью «Ребус» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

## 2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
5. Стандарт НП СРО «СВОД», утверждённый Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года. Оценщик обязан следовать этому Стандарту, как член СРО.

## 2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.
3. Общеизвестная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.

6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
7. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
8. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки для продажи, определена рыночная стоимость на дату оценки. За временной лаг от даты определения стоимости до даты сделки могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения на рынке недвижимости, способные повлиять на мнение продавцов и покупателей относительно ценности объекта оценки.

## 2.8. Общие понятия и определения

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

**Оценка** - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

**Право собственности** - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (ФСО №1, п. 3).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 8).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1, п. 6).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1, п. 7).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1, п. 7).

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1, п. 14).

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2, п. 3).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;



- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме

(ФСО №2, п. 5).

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО №1, п. 12).

**Ликвидность** - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1, п. 4).

## Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Описание среды месторасположения

**Москва́** (произношение (инф.)) - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект - 12 330 126 чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

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

Москва - важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

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

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году - 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году - 122,3 %), объём платных услуг населению - 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, из которых три предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»), один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»[119]), один в стандарте CDMA-450 («Скай Линк»[120]), беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги LTE на базе сети «Yota» также предоставляет «МегаФон».

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место] глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова[124].

**Юго-Западный административный округ** (ЮЗАО) - один из 12 административных округов города Москвы, находится на юго-западе Москвы, разделён на 12 районов.

Округ занимает территорию 111,3622 км<sup>2</sup>, образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД). Население - 1 426 227 чел. (2016), что составляет 11.57 % населения Москвы. Юго-Западный — четвёртый по населению округ Москвы.

Основная линия метро в округе - Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия метро: станция «Битцевский парк», станция «Улица Старокачаловская», станция «Улица Скобелевская», станция «Бульвар Адмирала

Ушакова», станция «Улица Горчакова» и станция «Бунинская аллея». Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской - это станции «Нахимовский проспект», «Севастопольская» и станция «Бульвар Дмитрия Донского». Пересадочная со станцией «Севастопольская» является станция «Каховская» одноимённой линии. Станции «Воробьёвы горы», «Университет» и Тропарево Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

**Академический район** (Академический) - район в Москве. Расположен в Юго-Западном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование

Население

Численность населения						
2002	2010	2012	2013	2014	2015	2016
96 172	↗106 466	↗107 628	↗107 836	↗108 274	↗108 516	↗109 063

### 3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

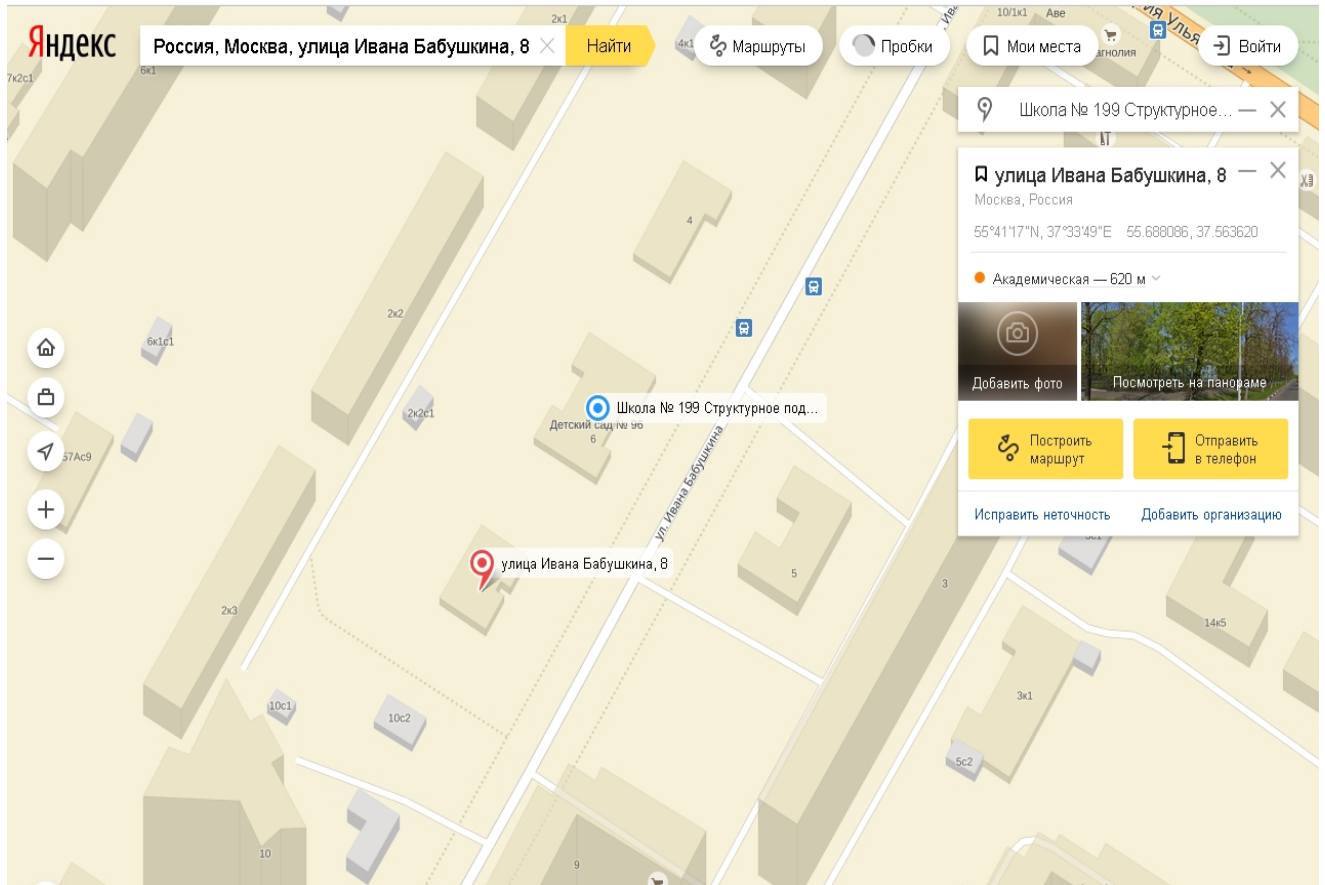
Описание произведено по данным осмотра, предоставленной документации и заявлений заказчика.

**Таблица 3.**

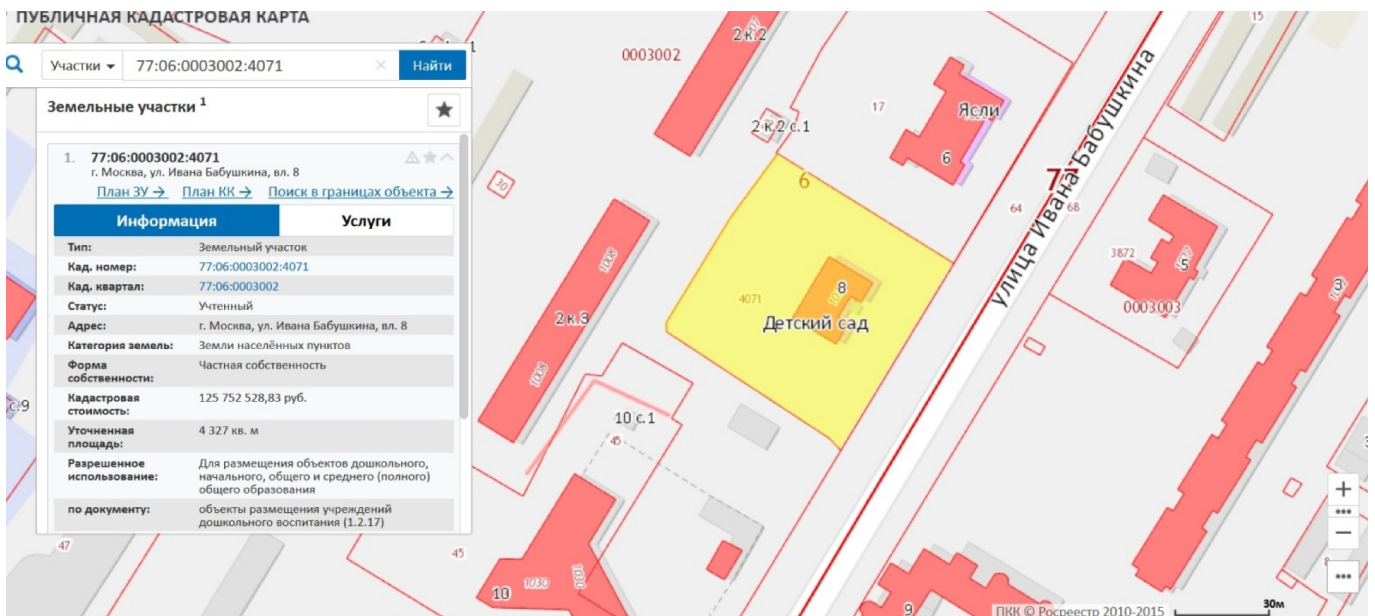
Описание земельного участка 77:06:0003002:4071

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Публичная кадастровая карта
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "МИНОРА ЛАЙФ"
Кадастровый номер	77:06:0003002:4071
Назначение	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
По документу	объекты размещения учреждений дошкольного воспитания
Местоположение	г. Москва, ул. Бабушкина Ивана, д.8
Состояние, износ, устаревание	Объектом оценки является земельный участок. Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не имеет износа и не может устаревать

Расположение здания, согласно карте по г. Москве:



Расположение земельного участка 77:06:0003002:4071, согласно публичной кадастровой карте:



Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о ГРП 77 АС 290576 от 12.05.2015г.
Состав объекта оценки	Нежилое здание
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Собственность
Реквизиты - собственника	Общество с ограниченной ответственностью "МИНОРА ЛАЙФ" ИНН:7702316760 ОГРН:1027739091390 КПП:770201001
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Не используется
Местоположение	г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, вл. 8
Описание	Отдельностоящее 2-х этажное здание с подвалом, общая площадь 636,8 кв. м Материал наружных стен - кирпич. Год постройки 1951 г.
Кадастровая стоимость	36 202 468.45 руб.

### 3.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Другие качественные и количественные характеристики, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки Оценщику на момент оценки не известны.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

## **Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.**

### **4.1. Анализ наиболее эффективного использования нежилого здания**

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) лежит в основе ценообразования объектов недвижимого имущества в качестве одного из важнейших принципов.

Согласно п. 16 ФСО №7 «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

#### **1. Физически возможные варианты использования:**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений.

Учитывая тот факт, что оцениваемый объект представляет собой отдельно стоящее здание, использование его возможно как складское, производственное, торговое, офисное и жилое.

#### **2. Законодательно разрешенное использование.**

Согласно санитарным нормам использования нежилых помещений возможно лишь под производственно-складское, административное или торговое назначение. Использование нежилых помещений в качестве жилья запрещено.

#### **3. Экономически целесообразное использование.**

Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования. Объект оценки – действующее здание детского сада. Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, особенности его местоположения можно сделать вывод, что использование объекта оценки в качестве офисно-торговой недвижимости является экономически более целесообразным, чем под текущее назначение и производственно-складскую, т.к. стоимость удельных показателей офисно-торговой недвижимости выше, чем производственно-складской.

#### **4. Максимальная стоимость.**

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Принимая во внимание, что для использования в качестве торгового помещения необходимо произвести перепланировку, что повлечет за собой гораздо больше затрат, чем при использовании в качестве офисного. Максимальную стоимость оцениваемый объект будет иметь в качестве офисного здания.

**Вывод.** Исходя из проведённого анализа, принимая во внимание месторасположение объекта оценки и его функциональное назначение, следует, что текущее использование объекта оценки не отвечает критерию наиболее эффективного использования собственности.

### **4.2. Анализ рынка объекта оценки**

#### **4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.**

Общие проблемы в стране:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;

- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

В 2016 году внутриполитическую ситуацию в России в значительной степени определяет экономическая обстановка, в том числе решение западных стран об отмене или продлении антироссийских санкций.

Однако степень влияния текущего кризиса на поведение рынка нежилой недвижимости даже в ближайшем будущем спрогнозировать с текущей позиции (на дату оценки) не представляется возможным. Многое будет зависеть от отношений России со странами НАТО и США, от того каким образом разрешится кризис на Украине, от цен на нефть и т.д.

#### 4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.

Объект оценки - нежилое здание, расположенное в г. Москве, Юго-Западном административном округе, Академическом районе.

*Классификация и сегментация рынка недвижимости*

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Согласно Российскому законодательству Гражданский Кодекс РФ, статья 130, недвижимость – это 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. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

Рынок жилья представляет собой рынок квартир, коттеджей, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека. Рынок коммерческой недвижимости – это рынок объектов, используемых для коммерческой деятельности: офисы, склады, торговые площади, даже самолеты согласно Российскому законодательству.

Рынок недвижимости традиционно классифицируется следующим образом:

- рынок покупки / продажи недвижимости;
- рынок аренды недвижимости.

Рынок покупки / продажи в свою очередь можно разделить на:

- Первичный рынок - это рынок объектов, которые впервые предложены на рынке, или находятся в стадии строительства.
- Вторичный рынок - это рынок объектов, которые уже построены и выводились на рынок ранее.

Действия, которые можно совершить над объектами, принадлежащим к первым двум типам рынков – полная передача прав владения и распоряжения объектом недвижимости.

Рынок аренды недвижимости - это рынок объектов, которые используются их владельцами - арендодателями для извлечения постоянного дохода, получаемого от арендаторов. На этом рынке передаются права пользования объектами недвижимости.

Вывод: Объект оценки нежилое здание, бывший детский садик.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) принадлежит к не доходной недвижимости.

В зависимости от экономической активности регионов – неактивный рынок недвижимости.

#### **4.2.3. Обзор рынка недвижимости г. Москва.**

Консалтинговая компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги октября 2016 г.

В октябре на продажу предлагалось 1004 объекта общей площадью 1 431 тыс. кв. м и общей стоимостью 3,954 млрд. \$, что ниже показателя сентября 2016 г. на 21% по количеству и на 30% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 8% и составила 2 764 \$/кв. м Курс доллара в октябре снизился на 3%, поэтому в рублевом эквиваленте средневзвешенная цена уменьшилась на 11%, составив 177 800 руб./кв. м За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 16%, в рублях – на 20%.

Существенность уменьшения цен как за месяц, так и за год в условиях сокращения объема предложения может свидетельствовать о продолжении доминирования негативных тенденций на рынке коммерческой недвижимости.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 54%. Далее идут, производственно-складские помещения (22%), помещения свободного назначения (16%) и торговые помещения (7%).

##### **Офисная недвижимость**

Объем предложения офисных помещений на продажу в октябре 2016 г. снизился на 19% по количеству и на 31% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 585 объектов общей площадью 775 тыс. кв. м и общей стоимостью 2,591 млрд.\$.

Количество офисных объектов в центре снизилось на 26%, их общая площадь - на 32%, в результате чего объем предложения составил 115 объектов площадью 102 тыс. кв. м Средневзвешенная цена по этим объектам сократилась на 11% и составила 5685 \$/кв. м Снижение цены было вызвано окончанием экспонирования в сентябре таких крупных и дорогих объектов как на ул. Б. Садовая (4 897 кв.м, 11 842\$/кв.м) и на Кадашевской наб. (6512 кв.м, 9 699\$/кв.м), а также началом экспонирования в октябре такого объекта как на Озерковской наб. (18000 кв.м, 3787\$/кв.м)

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 18% по количеству и на 31% по общей площади. Он составил 470 объектов общей площадью 672 тыс. кв. м Средневзвешенная цена на эти помещения выросла на 4% и составила 2 988\$/кв.м, что было обусловлено выходом в октябре дорогого объекта на ул. Н.Арбат (13 000 кв.м, 12 000\$/кв.м).

Учитывая, что по офисной недвижимости в центре цены, в отличие от офисных объектов за его пределами выросли, можно предположить, что на данный момент спрос на такие объекты выше,



однако изменение цен за последние 12 месяцев по объектам в центре и за его пределами является сопоставимым, поэтому о каких либо тенденциях говорить нельзя.

#### 4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

##### Ценообразующие факторы на рынке торгово-офисной недвижимости

1. Условия финансирования сделки. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:
  - a. Расчёт покупателя с продавцом за счет собственных денежных средств (в данном случае корректировка не требуется, т.к. Сделки реализуются из текущей стоимости денег на дату продажи);
  - b. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости (требуется проведение корректировки цены продажи на величину платы за кредит);
  - c. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. Предоставление им покупателю ипотечного кредита (применяется дисконтирование денежного потока ипотечного кредита при рыночной норме процента).
2. Условия сделки (чистота сделки). Сведения об необычных для рынка условиях продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, связанной с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей, в свободном доступе отсутствуют. Анализ рынка земельных участков проводился по объектам, представленным в свободном доступе, реализуемым в порядке публичного предложения.
3. Условия рынка (фактор торга, период экспозиции). Основная масса объектов представлена ценой предложения.

Рост начальных цен торгов в форме конкурсов и аукционов находится на минимальном уровне – 1 шаг (2-5%). Объекты, не реализованные с торгов в связи с отсутствием допущенных участников, выставляются на повторные торги по той же начальной цене. При наличии единственного участника, сделка совершается с единственным участником аукциона по начальной цене торгов.

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставляемого на продажу объекта недвижимости, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность объекта на конкретном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта.

В процессе переговоров о продаже объектов производственно-складской недвижимости скидка на уторгование может составить от 0 до 30% от первоначальной цены.

Срок экспозиции коммерческой недвижимости под производственно-складскую деятельность находится на высоком уровне – более 10 месяцев. В течение указанного периода ярко выраженной динамики изменения цен на рынке производственной складской недвижимости, как правило, не наблюдается, если не происходит кардинальных экономических изменений.
4. Местоположение можно подразделить на следующие категории:
  - престижность направления и удаленность от города, район расположения – это наиболее значимый фактор, стоимость производственной недвижимости, расположенной в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, уровня его развитости, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз;
  - расположение относительно крупных автодорог: в зависимости от удаленности от крупных автодорог стоимость торгово-офисной недвижимости может измениться на 3-75%;

5. Наличие или близость от станции метро может оказать влияние на стоимость объекта офисно-торгового назначения в пределах 0-14%;
6. Также на стоимость влияет наличие коммуникаций (а именно отопления). Увеличение стоимости объекта в зависимости от наличия отопления может составлять от 0 до 26%.
7. Площадь строений. Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 единицу измерения. Необходимо отметить, что влияние фактора площади снижается (либо отсутствует) в зависимости местоположения, доступности коммуникаций: чем более престижно и выгодно местоположение, освоенность земельного участка, тем меньшее значение фактор площади оказывает на рыночную стоимость объекта.

По мнению специалистов на земельном рынке под производственно-складские цели можно выделить следующие сегменты в зависимости от площади:

- до 100 кв. м, 100-300 кв. м, 300-1000 кв. м, более 1000. кв. м.

Минимальные и максимальные значения корректировки на площадь для торгово-офисной недвижимости находятся в диапазоне 2-14%.

8. Наличие отдельного входа. Также влияет на стоимость.

**Таблица 5.**

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость торгово-офисной недвижимости

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Ликвидность рынков капитала	В фазе кредитного бума – рост стоимости недвижимости, в фазе кредитного сжатия – снижение стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости недвижимости
Разрешения на застройку	Снижение количества разрешений – рост стоимости недвижимости
Налоговые ставки на землю	Рост налоговых ставок – снижение стоимости недвижимости
Миграционные потоки	Прирост работоспособности населения – рост цен на жилую недвижимость, уменьшение работоспособного населения – стагнация, падение цен на жилую недвижимость
Цены на недвижимость	Рост цен на недвижимость – рост цен на земельные участки, падение цен на недвижимость – падение цен на земельные участки
Объемы строительства	Увеличение предложения на стабильном рынке – стагнация или падение цен на недвижимость, увеличение или падение предложения на растущем рынке – рост цен на недвижимость, уменьшение предложения на стабильном рынке – стагнация или рост цен на недвижимость, увеличение или падение на падающем рынке – падение цен на недвижимость

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на торгово-офисную недвижимость через основные ценообразующие факторы для конкретных сегментов рынка, выявленные при анализе рынка.

#### 4.2.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.

В обзор включены стоимость на Росриэлте офисы, торговые площади, производственные, складские, а также помещения свободного назначения. Произведён расчёт средней стоимости аренды офисов и торговых площадей, производственных, складских, а также помещений свободного назначения.

**Таблица 6.**

Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москва на основе данных из частных объявлений, размещенных на сайте Росриэлт (<http://www.rosrealt.ru>)

	Аренда	Купля-продажа
Офисное помещение	19 602	207 473
Торговое помещение	57 240	598 203
Производственное помещение	7 101	79 117

Арендные ставки на офисные площади упали на 20%. Собственники стараются предоставить арендаторам максимально комфортные условия аренды, как, например, готовы сами финансировать отделку, фиксировать курс и ставку аренды на первые 2–3 года и даже компенсировать штрафы за досрочное прекращение аренды. Арендаторам иногда удается договориться о скидке в 40-60%.

#### 4.2.6. Анализ ликвидности объекта оценки

Объекты недвижимости характеризует та или иная степень ликвидности. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующую градацию (*Методические рекомендации Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога»*)

Таблица 7.

Градация ликвидности объектов

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

Под сроком реализации имущества понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженным в подписании, проведении и регистрации сделки.

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Для определения степени ликвидности объекта оценки проанализируем некоторые факторы:

1. **Местоположение.** Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, вл. 8
2. **Инженерные коммуникации.** На территории объекта оценки имеются все коммуникации.
3. **Документация.** Имеются в наличии право удостоверяющие документы – свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое здание.
4. **Удаленность от метро.** Данный объект недвижимости находится в 620 метрах от станции метро Академическая.
5. **Наличие отдельного входа.** У помещения имеется отдельный вход.

Ликвидность также зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. В нашем случае речь идет об офисном здании.

На ликвидность также влияет масштабность, которая характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей, и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик. Оцениваемое здание, по мнению оценщиков, обладает характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений характерных для данного типа коммерческой недвижимости, что снижает ликвидность объекта оценки.

На основании проведенного анализа рынка и характеристик, предполагаемый срок рыночной экспозиции объекта оценки, по мнению Оценщика, составляет 10 – 12 месяцев, что соответствует низкой степени ликвидности.

## Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 5.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО№2), утвержденным Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

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

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

*(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).*

### 5.2. Общее описание подходов к оценке.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости улучшенной недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

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

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом 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 рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчёт затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчёт затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчётов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учётом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчётов. Использование в расчётах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчёте об оценке.

Для выполнения расчётов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объёма.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчётных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

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

### **5.3. Обоснование использования подходов для нежилого здания.**

Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

#### **Затратный подход.**

Согласно п.24 (в) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611: затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а так же для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей, и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Поскольку объект оценки не относится к недвижимости специального назначения, а данных для применения сравнительного подхода имеются достаточно, затратный подход в настоящем отчёте не рассматривается.

#### **Сравнительный подход.**

Согласно ФСО №1 п.22 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к нежилому помещению, из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения, даёт наиболее объективные результаты.

Вышеуказанные условия для объекта оценки выполняются.

### **Доходный подход.**

Согласно ФСО №1 п.21 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход основан на предполагаемых прогнозах о доходе, который возможно извлечь из объекта. При текущей рыночной ситуации достаточно сложно составлять какие-либо прогнозы вообще. Практика пребывания в ситуации сложившегося кризиса за последний год показала, что даже прогнозы специализированных компетентных организаций, составляемые на год, при истечении срока, оказываются не состоятельными, не реалистичными. То есть, на сегодняшний день на рынке нет источника, где бы можно было получить информацию о возможных действительных ставках доходности даже на год. Использование метода ДДП, в сложившейся рыночной ситуации будет предполагать столько допущений, что эффективность расчета фактически сводится к нулю.

Вышеуказанные условия для объекта оценки не выполняются.

## **5.4. Теоретическое описание применяемых подходов.**

### **5.4.1. Сравнительный подход.**

Сравнительный подход объединяет методы прямого сравнительного анализа продаж и ренты.

**Метод сравнения продаж** является наиболее широко применяемым методом оценки. Он основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой стоимости. По данному подходу пока оцениваются только оборудование, а из объектов недвижимости – здания. Сооружения и передаточные устройства по данному подходу не оцениваются, поскольку отдельно их рынок отсутствует.

При приобретении зданий и помещений покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкцию в зависимости от дальнейшего использования.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Таким образом, применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
4. Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.



Корректировки бывают двух видов:

- коэффициентные, вносимые умножением на коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием абсолютной поправки.

Таким образом, стоимость объекта оценки определяется по формуле

$$V = V_{ан} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_m \pm V_{доп} \quad (1)$$

где:  $V_{ан}$  - цена объекта-аналога;  
 $K_1, K_2, K_3, K_m$  - корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога;  
 $V_{доп}$  - цена дополнительных элементов, наличием которых отличается сравниваемый объект.

Корректировку цен продаж по отличию в физических износах аналога и объекта оценки выполняем с учётом стоимости земельного участка исходя из формулы (2):

$$C_A = C_{зд} + C_{зем} = (Y_D^{зд} \times C_A) + (Y_D^{зем} \times C_A), \text{ где} \quad (2)$$

$C_A$  – стоимость аналога

$C_{зд}$  – стоимость улучшения земельного участка,

$C_{зем}$  – стоимость земельного участка,

$Y_D^{зд}$  – удельный вес улучшения в стоимости единого объекта недвижимости,

$Y_D^{зем}$  – удельный вес земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

$$Y_D^{зем} = 1 - Y_D^{зд} \quad (3)$$

Корректирующий коэффициент на отличие по физическому износу в общем виде рассчитывается по формуле:

$$K_{изн} = \frac{1 - I_O}{1 - I_A}, \text{ где} \quad (4)$$

$I_O$  – физический износ объекта оценки,

$I_A$  – физический износ аналога

Скорректированная стоимость аналога рассчитывается по формуле:

$$C_A^{SKOPP} = K_{изн} \times C_{зд} + C_{зем} \quad (5)$$

Подставляя в формулу (5) формулы (2)-(4) трансформируем формулу (5) в следующей последовательности:

$$\begin{aligned} C_A^{SKOPP} &= K_{изн} \times C_{зд} + C_{зем} = K_{изн} \times (Y_D^{зд} \times C_A) + ((1 - Y_D^{зд}) \times C_A) = K_{изн} \times Y_D^{зд} \times C_A + C_A - Y_D^{зд} \times C_A = \\ &= C_A \times (K_{изн} \times Y_D^{зд} - Y_D^{зд}) + C_A = C_A \times (Y_D^{зд} \times (K_{изн} - 1)) + C_A = C_A \times (Y_D^{зд} \times (K_{изн} - 1) + 1) = \\ &= C_A \times \left( Y_D^{зд} \times \left( \frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right) \end{aligned}$$

Данной трансформированной формуле (5) присваивается отдельная нумерация (6):

$$C_A^{SKOPP} = C_A \times \left( Y_D^{зд} \times \left( \frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right) \quad (6)$$

А корректирующий коэффициент, учитывающий соотношение износов улучшений объекта оценки и аналога будет рассчитываться следующим образом:

$$K = \left( Y_D^{зд} \times \left( \frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right) \quad (7)$$

#### 5.4.2. Доходный подход.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет; ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной, а оцениваемое предприятие находится на стадии роста или стабильного экономического развития.

Применяя доходный подход методом дисконтирования, оценщик должен:

- а) спрогнозировать доходы и расходы объектов оценки в течение прогнозного периода;
- б) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования;
- в) спрогнозировать стоимость объекта в конце периода владения относительно первоначальной стоимости выражении – так называемую величину реверсии;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов и реверсии в стоимость на дату оценки

Базовая формула, используемая в методе дисконтированных денежных потоков:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i \times \frac{1}{(1+d)^{i-0,5}} + \frac{CFF}{R}. \quad (8)$$

- где:
- $PV$  - текущая рыночная стоимость;
  - $CF_i$  - величина прогнозного денежного потока в  $i$ -ый период;
  - $d$  - ставка дисконта;
  - $CFF$  - величина постпрогнозного денежного потока;
  - $R$  - ставка капитализации;
  - $n$  - длительность прогнозного периода.

Метод капитализации денежного потока используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного текущего денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, предсказуемы и примерно равны, денежный поток достаточно значительная положительная величина.

Применяя доходный подход методом капитализации, оценщик должен:

- а) рассчитать доходность объектов оценки
- б) определить ставку капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования
- в) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки

Базовая формула, используемая в методе прямой капитализации:

$$PV = \frac{CF}{R}. \quad (9)$$

- где:  $PV$  – текущая рыночная стоимость;

$CF$  – величина прогнозируемого денежного потока;  
 $R$  – ставка капитализации.

Ставка капитализации может быть рассчитана по трём методикам:

а. Метод Инвуда

$$R = Y + SFF \quad (10)$$

где  $Y$  – общая норма отдачи на капитал, принятая равной ставке дисконтирования;  
 $SFF$  – коэффициент фонда возмещения, рассчитанный по формуле:

$$SFF = \frac{d}{(1 + d)^n - 1}, \quad (11)$$

где  $d$  – ставка дисконтирования, %;  
 $n$  – период возврата капитала, лет.

б. Метод Хоскальда

$$R = Y + SFF \quad (12)$$

где  $Y$  – общая норма отдачи на капитал, принятая равной ставке дисконтирования;  
 $SFF$  – коэффициент фонда возмещения, рассчитанный по формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1 + i)^n - 1}. \quad (13)$$

где  $i$  – безрисковая ставка, %;  
 $n$  – период возврата капитала, лет.

в. Метод Ринга или метод прямолинейной рекапитализации

Возврат первоначально инвестированного капитала происходит ежегодно равными долями, сумма которых равна величине первоначально инвестированного капитала. К концу периода актив полностью амортизируется, и ставка капитализации будет равна:

$$R = d + \frac{1}{n} \cdot 100, \quad (14)$$

$d$  – ставка дисконтирования, %;  
 $n$  – расчётный срок эксплуатации (срок оставшейся экономической жизни) объекта оценки актива, лет.

## Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

### 6.1. Расчёт стоимости нежилого здания сравнительным подходом.

Объект оценки – нежилое здание. В результате исследования и анализа рынка, в качестве объектов аналогов были использованы объявления о продаже коммерческой, недвижимости по типу использования объекта оценки.

За единицу сравнения принимается стоимость одного квадратного метра общей площади объекта недвижимости, так как это наиболее типичная единица сравнения в данном сегменте рынка. В стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. (Аналоги см. Приложение).

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных с сайтов <http://rosrealt.ru>, <http://cian.ru>

Расчёт стоимости нежилого здания см. таблицу ниже.

Таблица 8.

Расчёт стоимости по сравнительному подходу нежилого здания

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Источник информации	<a href="http://rosrealt.ru">http://rosrealt.ru</a> ,	<a href="http://cian.ru">http://cian.ru</a>	<a href="http://cian.ru">http://cian.ru</a>	<a href="http://cian.ru">http://cian.ru</a>	
Назначение	офисное	адм.	адм.	адм.	
Местоположение объекта	ул. Дмитрия Ульянова	Москва, район Академический, ул. Кржижановского, 21А	ул. Дмитрия Ульянова, 37С2	Москва, Ивана Бабушкина, 4	
Площадь строений, кв. м	1 781,9	1 132,2	900,0	1 048,0	636,8
Цена, руб.	320 000 000	239 000 000	170 000 000	230 000 000	
Цена, руб./кв. м	179 584	211 093	188 889	219 466	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	характерные для коммерческой недвижимости	характерные для коммерческой недвижимости	характерные для коммерческой недвижимости	характерные для коммерческой недвижимости	характерные для коммерческой недвижимости
Дата предложения (продажи)	08.11.2016	13.12.2016	12.12.2016	02.09.2016	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Корректировка на торг	-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%	
Абсолютная величина корректировки, %	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	
Скорректированная цена, руб.	161 266	189 562	169 622	197 080	
Район	Академический	Академический	Академический	Академический	Академический
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная цена, руб.	161 266	189 562	169 622	197 080	
Диапазон площадей, кв. м	1500-2000	1000-1500	750-1000	1000-1500	500-750
Корректировка на площадь	1,13	1,09	1,04	1,09	
Абсолютная величина корректировки, %	13,0%	9,0%	4,0%	9,0%	
Скорректированная цена, руб.	182 230,65	206 622,49	176 407,11	214 817,37	
Качество внутренней отделки	Современная отделка	Современная отделка	Современная отделка	Современная отделка	Требуется косметический ремонт

Корректировка на тип отделки	0,86	0,86	0,86	0,86	
Абсолютная величина корректировки, %	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	156 718,36	177 695,34	151 710,12	184 742,94	
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Старое здание с высоким процентом износа
Корректировка на физическое состояние	0,80	0,80	0,80	0,80	
Абсолютная величина корректировки, %	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	125 374,69	142 156,27	121 368,09	147 794,35	
Сумма всех корректировок, %	57,2%	53,2%	48,2%	53,2%	
Удельный вес аналога	0,231	0,248	0,274	0,248	1,00
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	28 908	35 241	33 209	36 639	
Итого стоимость объекта оценки, руб./кв. м					133 997
<b>Итого стоимость объекта оценки, руб.</b>					<b>85 329 000</b>

#### Определение корректировок к таблице.

1. Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.
2. Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.
3. Удаленность от метро 5-10 мин. пешком.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

4. **Поправка на торг.** Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Корректировка на торг, которая определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров) принимается согласно значению скидки под офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2, таблица №90, стр. 299. Скидка на торг принята по средней границе расширенного интервала и составляет - 10,2%. Приложение к отчету об оценке.
5. **Корректировка на площадь.** Корректировка принята на основании «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2., таблица 38, стр.133. Приложение к отчету об оценке.
6. **Качество внутренней отделки.** Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таб.58, стр. 185) (См. Приложение)
7. **Корректировка на физическое состояние.** Объект оценки – здание детского садика, которое не используется несколько лет, нуждается в капитальном ремонте и ревизии инженерных коммуникаций. Аналоги это действующие здания. Корректировка по физическому состоянию

принята на основании «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2., таблица 54, стр.175. Приложение к отчету об оценке.

8. **Весовые коэффициенты.** В результате расчётов получается у каждого аналога сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Чтобы определить вес каждого аналога был применен математический метод расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения Оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов, исходя из того что «чем большее количество корректировок было предпринято по аналогу, тем он дальше от объекта оценки и тем больше вносит погрешность в итоговое значение и наоборот, чем меньше было корректировок, тем ближе аналог объекту оценки и тем более адекватна цена».

Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3 + 1/CK_4}, \quad (9)$$

где

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2

ск3 - сумма корректировок по аналогу №3

ск4 - сумма корректировок по аналогу №4

и т.д.

Расчёт весовых коэффициентов представлен в таблице ниже.

Таблица 9.  
Расчёт весовых коэффициентов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	1,5649	1,6694	1,8215	1,6694
Общая сумма баллов	6,7253			
Вес каждого аналога	0,233	0,248	0,271	0,248

### Анализ полученных результатов

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

[http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (10)$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}} \quad (11)$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

**Таблица 10.**  
Расчёт коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м ( $P_i$ )	Среднее значение, руб./кв. м ( $P_{cp}$ )	Среднеквадратическое отклонение ( $\sigma$ )	Коэффициент вариации ( $v$ )
Аналог №1	125 375	134 173	11 075	8%
Аналог №2	142 156			
Аналог №3	121 368			
Аналог №4	147 794			

Вывод: коэффициент вариации составил 8%, это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

## 6.2. Расчёт стоимости нежилого здания доходным подходом.

Расчёт производится методом прямой капитализации.

Оценка производится следующими этапами:

- I. Оценка стоимости 1 кв. м офисных площадей.
- II. Определение стоимости здания доходным подходом.

### Расчёт.

Арендная площадь принимается равной общей площади по внутреннему обмеру помещений, то есть: 636,8 кв. м

В результате изучения открытой информации в сети Internet (в том числе сайт (<https://ruads.org>)) оценщиком на дату оценки были найдены объявления о сдаче в аренду офисных помещений аналогичных объекту оценки (см. Приложение).

### Расчёт стоимости 1 кв. м офисных помещений.

- *Торг.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таблица №90, стр. 299). Скидки на торг принимаются по активному рынку. См. Приложение.
- *Соотношение площадей.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таб.39, стр. 133) (См. Приложение).
- *Тип объекта.* Объект оценки отдельно стоящее здание, а аналоги - встроенное помещение. Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таб.40, стр. 145) (См. Приложение)
- *Качество внутренней отделки.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таб.59, стр. 185) (См. Приложение).
- *Качество здания.* Объект оценки – здание детского сада, которое не используется несколько лет, нуждается в капитальном ремонте и ревизии инженерных коммуникаций. Аналоги это действующие здания, недавно построенные или реконструированные. Корректировка по физическому состоянию принята на основании «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2., таблица 55, стр.175. Приложение к отчету об оценке.
- *Функциональное назначение.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таб.63, стр. 200) (См. Приложение).
- *Отдельный вход.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таб.46, стр. 157) (См. Приложение)

Расчёт арендной ставки представлен в таблице ниже.

**Таблица 11.**  
Расчёт арендной ставки для офисного здания

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Объект оценки
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_989_m2_m_profsoyuznaya_v_883970352">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_989_m2_m_profsoyuznaya_v_883970352</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_503.4_m_819888017">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_503.4_m_819888017</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_473_m2_m_profsoyuznaya_v_883970361">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_473_m2_m_profsoyuznaya_v_883970361</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_440_m_847879295">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_440_m_847879295</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_115_m_874128600">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_115_m_874128600</a>	
Местоположение объекта	м. Профсоюзная, Кржижановского ул, д.14	м. Профсоюзная, ул Архитектора Власова, 6	м. Профсоюзная, Кржижановского ул, д.14	м. Академическая, Большая Черемушкинская, д.13	м. Академическая, Ивана Бабушкина улица, д.3	
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное



Площадь, кв. м	989	503,4	473	440	115	636,8
Цена аренды (предложения) кв. м, руб.	1 845	1 502	1 845	1 833	1 542	
Передаваемые имущественные права, ограничения	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны
Условия финансирования	типичные для рынка аренды торгово-офисной недвижимости	типичные для рынка аренды торгово-офисной недвижимости	типичные для рынка аренды торгово-офисной недвижимости	типичные для рынка аренды торгово-офисной недвижимости	типичные для рынка аренды торгово-офисной недвижимости	типичные для рынка аренды торгово-офисной недвижимости
Наличие всех коммуникаций	да	да	да	да	да	да
Условия аренды	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату
Дата предложения (продажи)	06.12.2016	21.11.2016	06.12.2016	04.12.2016	18.11.2016	16.12.2016
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 693,71	1 378,64	1 693,71	1 683,00	1 415,25	
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельностоящее здание
Поправка на тип объекта	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 821,19	1 482,41	1 821,19	1 809,68	1 521,78	
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет	нет	да
Поправка на наличие отдельного входа	1,23	1,00	1,23	1,23	1,23	
Скорректированная цена кв. м, руб.	2 240,07	1 482,41	2 240,07	2 225,90	1 871,79	
Качество здания	Относительно новое здание	Относительно новое здание	Относительно новое здание	Здание после реконструкции	Относительно новое здание	Старое здание с высоким процентом износа
Поправка на качество здания	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 814,46	1 200,75	1 814,46	1 802,98	1 516,15	
Качество внутренней отделки	Отделка класса "люкс"	Современная качественная отделка	Отделка класса "люкс"	Отделка класса "люкс"	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт
Поправка на качество здания	0,70	0,86	0,70	0,70	0,86	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 279,04	1 032,65	1 279,04	1 270,95	1 303,89	
Тип здания, в котором размещается	Бизнес-центр класса А	Бизнес-центр класса В	Бизнес-центр класса А	Бизнес-центр класса В+	Бизнес-центр класса В	Офисный объект свободного

помещение						назначения
Поправка на качество здания	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	
Скорректированная цена кв. м, руб.	999,25	806,76	999,25	992,93	1 018,66	
Диапазон площадей	750-1000	500-750	250-500	250-500	100-250	500-750
Расчетный коэффициент корректировки на площадь по Лейферу Л.А.	1,04	1,00	0,94	0,94	0,86	
Скорректированная цена кв. м, руб.	1 039,22	806,76	939,30	933,36	876,05	
Удельный вес аналога	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	207,84	161,35	187,86	186,67	175,21	
Средняя стоимость аренды одного кв. м, руб.						918,94

### Определение стоимости здания доходным подходом.

1. В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обрета арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в регистрационной палате. Потери от недозагрузки принимаем = 12,3% для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов по активному рынку. Данные опубликованы в таблице 69 на стр.215 «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016) (См. Приложение).
2. Операционные расходы учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. В данную статью затрат входит также оплата услуг сторонних организаций – нотариальных, юридических, аудиторских, рекламных и других коммерческих организаций. Операционные расходы принимаем = 17,9% для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов по активному рынку. Данные опубликованы в таблице на стр. 72 «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016) (См. Приложение).
3. Ставка дисконтирования определена кумулятивным методом. Расчёт приведен в таблице ниже.

**Таблица 12.**  
Расчёт ставки дисконтирования

<b>Кумулятивная модель построения ставки дисконтирования</b>		
Безрисковая ставка	9,54%	Безрисковую ставку принимаем равной ставке ГКО-ОФЗ на дату оценки (см. Приложение)
Надбавка за низкую ликвидность	4,64%	Риск низкой ликвидности рассчитывается по формуле (10)
Надбавка за инвестиционный менеджмент	0,75%	Компенсация за инвестиционный менеджмент различна по разным объектам. По некоторым инвестиционный менеджмент минимален (управление вкладами «до востребования» в банке), а по недвижимости он существенен. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Определена ниже
Надбавка за риск вложения в недвижимость	2,70%	Учитывает риски, обусловленные местоположением объекта оценки, а также риски связанные непосредственно с объектом. Рассчитана ниже

Ставка дисконтирования	17,6%
------------------------	-------

Риск низкой ликвидности рассчитывается по формуле:

$$\Delta_{лик} = \frac{(1 + Y_{ден})^m - 1}{(1 + Y_{ден})^{N+m}} \quad (10)$$

где:  $Y_{ден}$  - ставка депозита (принимается равной безрисковой ставке);  
 $N$  - прогнозный период (принимается равным сроку кредита при кредитовании свыше 3-х лет);  
 $m$  - срок экспозиции (принимается равным сроку, который указываем в п. 4.2.6 Отчёта при определении ликвидности).

**Таблица 13.**  
Расчёт надбавка за риск ликвидности

Показатель	Ед.изм.	Значение
$Y_{ден}$	%	9,54
$N$	лет	5
$m$	мес.	10
$m$	лет	0,833
Надбавка за риск ликвидности $\Delta_{лик}$		4,64%

Премия за инвестиционный менеджмент принята исходя из таблицы, представленной ниже:

**Таблица 14.**  
Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент (ИМ), в зависимости от типа объекта

Степень специализированности	Величина надбавки на инвестиционный менеджмент, %	Тип объекта
Низкая	0 - 1,5	Квартиры, офисы, склады, гаражи
Средняя	1,5 - 3,5	Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство
Высокая	3,5 - 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

В нашем случае принимается среднее значение из диапазона, равное 0,75%.

Расчёт премии за риск инвестирования в недвижимость представлен ниже в таблице.

**Таблица 15.**  
Расчёт премии за риск инвестирования в недвижимость

№	Наименование риска	Баллы									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Секторный риск (риск снижения стоимости и ликвидности в связи с ухудшением экономической ситуации в отрасли, к которой относится объект)				1						
2	Региональный риск (в т.ч. перспективы изъятия ЗУ, изменения градостроительных норм, вероятность возникновения природных и техногенных катастроф и т.п.)	1									
3	Риск роста конкуренции в связи с застройкой прилегающей территории объектами аналогичного назначения			1							
4	Криминогенные риски	1									
5	Социальные риски (риски развития негативного отношения населения к планируемой застройке ЗУ, продолжению дальнейшей эксплуатации объекта в его текущем назначении, проведению запланированной реконструкции и т.п.)		1								
6	Риск совершения недружественных действий со стороны третьих лиц (при наличии нескольких собственников помещений в здании, зданий на неразмежеванном ЗУ, отсутствии отдельного въезда на ЗУ, не передаче в залог инженерных коммуникаций и т.п.)			1							
7	Риск недостаточной идентификации объекта при наличии несоответствий в документах ( в т.ч. несоответствие разрешенного использования фактическому, несовпадение площадей, адресов и т.п.)		1								



## Глава 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

В случае если Оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные выше.

1. Затратный подход полезен в основном для объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные листинги риэлтерских фирм по схожим объектам недвижимости либо по информации о проданных аналогичных объектах.

3. Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, но собственник может использовать данные помещения сам, и здание будет составляющей предприятия (бизнеса) и доходность, приходящаяся на помещения в общей доходности бизнеса может быть как выше, так и ниже.

С учетом вышеизложенного, определены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

**Таблица 18.**  
Расчёт весовых показателей достоверности подхода оценки

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	0,0	50,0	50,0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,0	80,0	20,0
Способность учитывать местоположение объекта	0,0	50,0	50,0
Способность учитывать доходность объекта	0,0	20,0	80,0
Допущения, принятые в расчетах	0,0	80,0	20,0
<b>Весовые показатели достоверности подхода оценки</b>	<b>0,0</b>	<b>56,0</b>	<b>44,0</b>

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 19.**  
Расчёт итоговой стоимости

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Нежилое здание, расположенное по адресу г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, вл. 8	0	85 329 000	12 457 000	0,0	56,0	44,0	53 265 000

## Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### 8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Свидетельство о ГРП	Заказчик
2	Анализ рынка	Аналитические данные специализированных сайтов

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№	Документ*
1	Свидетельство о ГРП
2	Фотографии объектов оценки

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 8.3. Приложения

№	Документ*
1	Фотографии объекта оценки
2	Свидетельство о ГРП
3	Выписки из ГРП
4	Позэтажный план
5	Документы с информацией об аналогах
6	Информация справочного характера для проведения корректировок
7	Документы оценщика

### 8.4. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» ФСО №7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 №611.
7. Стандарты НП СРО «СВОД» утвержденные Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД», Протоколы №3/2013 от 25 января 2013 года, №101/2015 от 13 октября 2015г.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков №568-р, утверждённые распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г.
9. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, Издательство «Экономика», М., 1970 год.
10. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие. Москва, «Финансы и статистика», 2004 г.
11. Л.Н. Тэпман «Оценка недвижимости», Изд. «Юнити». М. 2005г.
12. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты» (под ред. Лейфер Л.А., ЗАО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016г.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Общий вид объекта оценки



Фото 2. Внешний вид объекта оценки





Фото 3. Внешний вид объекта оценки



Фото 4. Внешний вид объекта оценки



Фото 5. Внешний вид объекта оценки



Фото 6. Внутренний вид объекта оценки

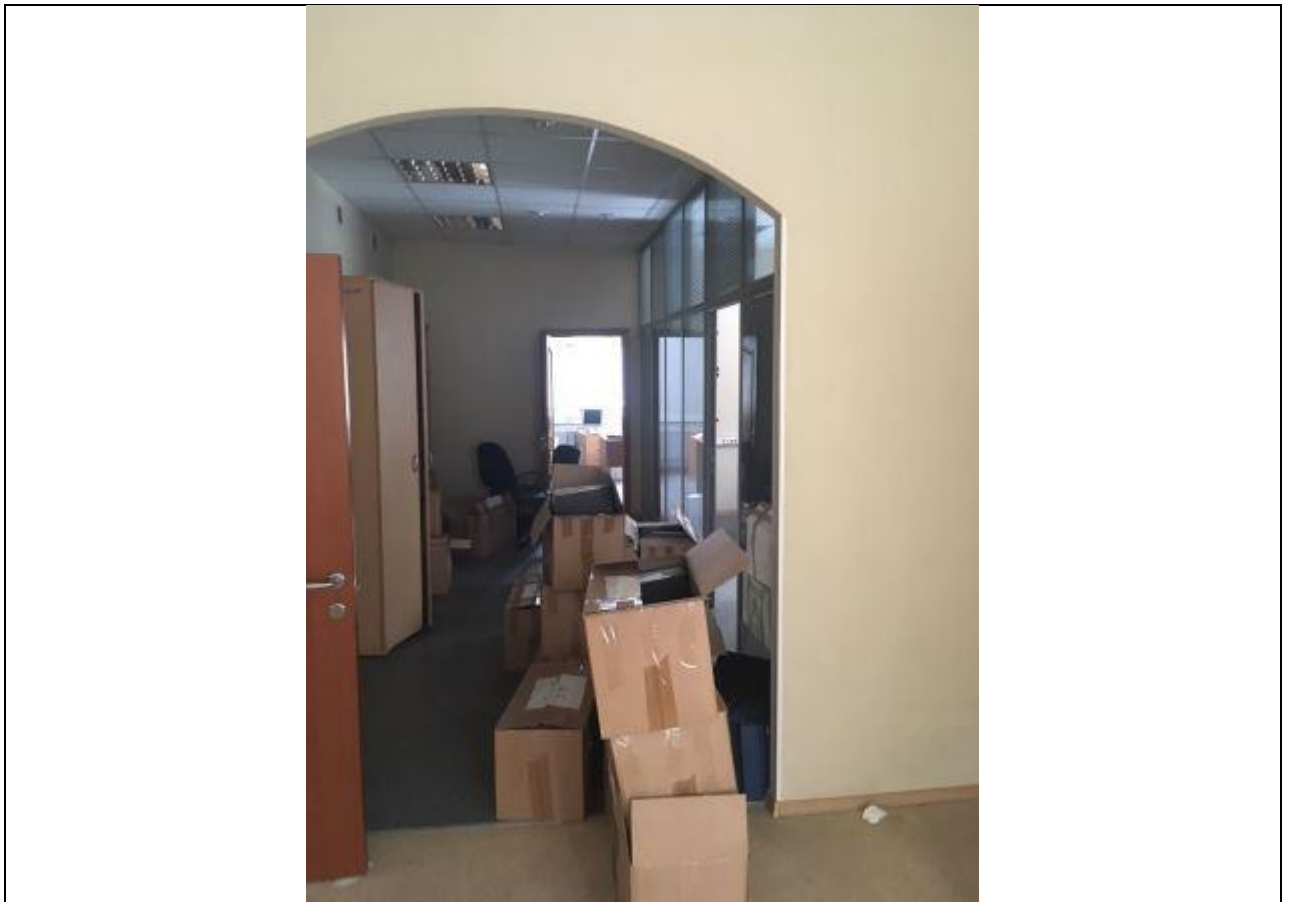


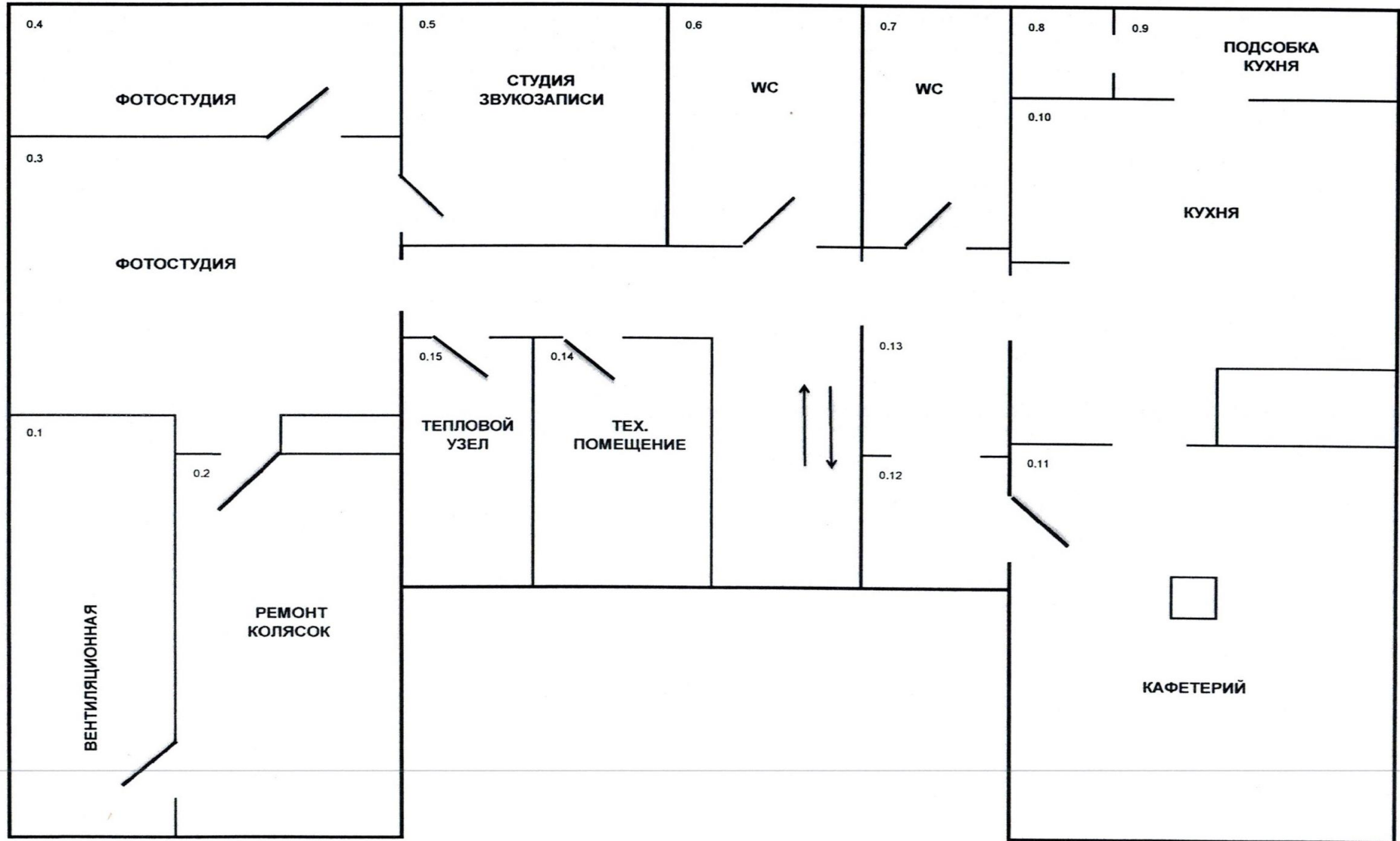
Фото 7. Внутренний вид объекта оценки



Фото 8. Внутренний вид объекта оценки

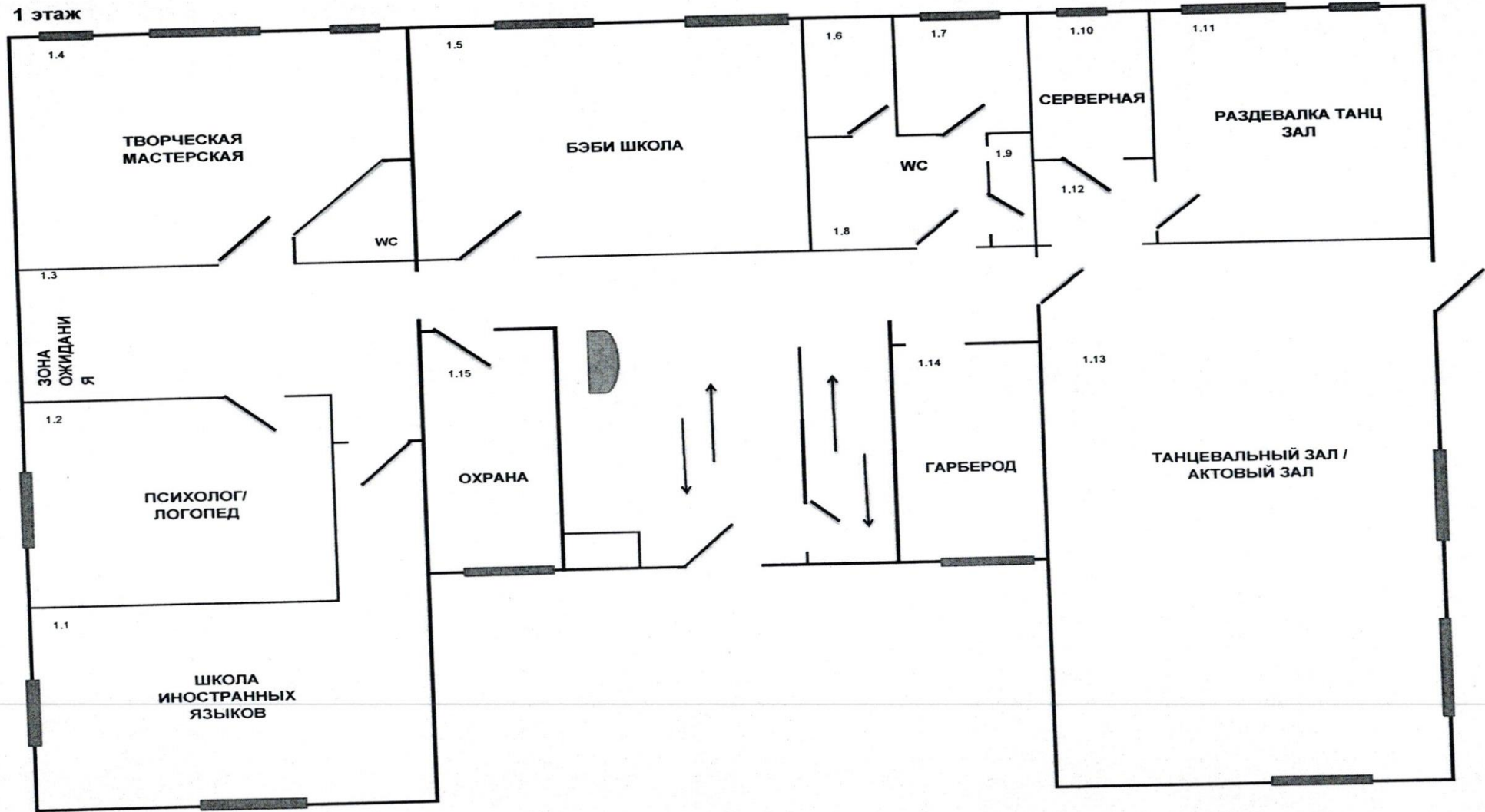
# План - Подвал

Подвал



# План 1 этаж

1 этаж



# План 2 этаж

2 этаж



Адрес: ул. Ивана Бабушкина дом 8

Площади	кв.м.
В аренде	0,00
Резерв	0,00
Свободные	468,42
Всего	468,42
По БТИ	615,00
Процент полезных площадей здания	76,17

Этаж	Характеристики помещения						Арендатор	№ договора	Статус				
	Назначение помещения		Размеры		Общая площадь помещения	№ Помещ по БТИ			№ Помещ /комнаты	В аренде	Резерв	Свободные	Техническое
	Тип	Целевое назначение	Длина	Ширина									
Подвал	ТП	Вентиляция	2,2	6,4	14,08		0,1				14,08		
	пп		2,9	5,8	16,82		0,2			16,82			
	пп		4,20	5,10	21,42		0,3			21,42			
	пп		2,00	5,20	10,40		0,4			10,40			
	пп		3,18	3,60	11,45		0,5			11,45			
	пп	WC	2,70	2,90	7,83		0,6			7,83			
	пп	WC	2,00	2,90	5,80		0,7			5,80			
	пп		1,20	1,20	1,44		0,8			1,44			
	пп		4,00	1,20	4,80		0,9			4,80			
	пп		4,81	2,80	13,47		0,10			13,47			
	пп		5,20	6,00	31,20		0,11			31,20			
	пп		1,50	1,60	2,40		0,12			2,40			
	пп		3,00	1,70	5,10		0,13			5,10			
	ТП	Техническое помещение	2,40	3,80	9,12		0,15				9,12		
	ТП	Тепловой узел	1,70	3,80	6,46		0,16				6,46		
<b>Подвал:</b>								<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>132,13</b>	<b>29,66</b>		
1 этаж	пп		5,20	3,40	17,68		1,1			17,68			
	пп		4,00	3,40	13,60		1,2			13,60			
	пп		5,20	2,30	11,96		1,3			11,96			
	пп		5,20	3,80	19,76		1,4			19,76			
	пп		5,20	3,70	19,24		1,5			19,24			
	пп	WC	1,90	1,30	2,47		1,6			2,47			
	пп	WC	1,90	1,80	3,42		1,7			3,42			
	пп	WC	1,80	2,30	4,14		1,8			4,14			
	пп	WC	0,70	1,90	1,33		1,9			1,33			
	пп		1,60	2,20	3,52		1,10			3,52			
	пп		3,80	3,60	13,68		1,11			13,68			
	пп		1,60	1,60	2,56		1,12			2,56			
	пп		9,10	5,20	47,32		1,13			47,32			
	пп		4,00	1,90	7,60		1,13			7,60			
	пп		3,60	1,80	6,48		1,14			6,48			
<b>1 этаж:</b>								<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>174,76</b>	<b>0,00</b>		
2 этаж	пп		5,20	3,70	19,24		2,1			19,24			
	пп		5,50	2,60	14,30		2,2			14,30			
	пп		1,60	3,80	6,08		2,3			6,08			
	пп		3,50	3,80	13,30		2,4			13,30			
	пп		6,60	3,80	25,08		2,5			25,08			
	пп		2,00	2,80	5,60		2,6			5,60			
	пп	WC	2,00	1,00	2,00		2,7			2,00			
	пп		1,70	3,80	6,46		2,8			6,46			
	пп		3,40	3,40	11,56		2,9			11,56			
	пп		9,20	5,20	47,84		2,10			47,84			
	пп		5,30	1,90	10,07		2,11			10,07			
	пп		4,00	1,80	7,20		2,12			7,20			
	пп		6,60	3,80	25,08		2,5			25,08			
	пп	WC	2,00	2,80	5,60		2,6			5,60			
пп		2,00	1,00	2,00		2,7			2,00				
пп		1,70	3,80	6,46		2,8			6,46				
пп		3,40	3,40	11,56		2,9			11,56				
пп		9,20	5,20	47,84		2,10			47,84				
пп		5,30	1,90	10,07		2,11			10,07				
пп		4,00	1,80	7,20		2,12			7,20				
пп		5,50	2,50	13,75		2,13			13,75				
<b>Подвал:</b>								<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>182,48</b>	<b>0,00</b>		

Принятые сокращения

ТП	- Технологическое помещение
ТП	- Полезные площади

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

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

Дата 19.10.2016

№ 77/100/426/2016-1041

На основании запроса от 18.10.2016 г., поступившего на рассмотрение 18.10.2016 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:	77:06:0003002:1029
	наименование объекта:	здание
	назначение объекта:	нежилое здание
	площадь объекта:	636, 8 кв. м
	инвентарный номер, литер:	инв.№ 2624/4
	этажность (этаж):	2, в том числе подземных 1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Бабушкина Ивана, д.8
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "МИНОРА ЛАЙФ", ИНН: 7702316760
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77/006-77/006/002/2015-222/2 от 12.05.2015
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Бабушкина Ивана, д.8, кад.№ 77:06:0003002:1029, нежилое здание, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 636, 8 кв. м, инв.№ 2624/4
	дата государственной регистрации:	12.05.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/006-77/006/002/2015-225/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	До исполнения основного обязательства по договору купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 15.09.2014 № 59-831. Рассрочка платежа установлена на срок три года с момента заключения договора купли-продажи.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	город Москва
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 15.09.2014 №59-831
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об	данные отсутствуют



изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
--

Выписка выдана: Быков Павел Игоревич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР

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

(подпись МП)

Варварова Е. В.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

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

Дата 19.10.2016

№ 77/100/426/2016-1042

На основании запроса от 18.10.2016 г., поступившего на рассмотрение 18.10.2016 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:	77:06:0003002:4071
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, объекты размещения учреждений дошкольного воспитания (1.2.17)
	площадь объекта:	4 327 кв. м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Ивана Бабушкина, вл.8
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "МИНОРА ЛАЙФ", ИНН: 7702316760
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77/006-77/006/013/2015-115/2 от 12.05.2015
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Ивана Бабушкина, вл.8, кад.№ 77:06:0003002:4071, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования, общая площадь 4 327 кв. м
	дата государственной регистрации:	12.05.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/006-77/006/013/2015-116/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.09.2015 в течение 3 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	город Москва
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости ( нежилого помещения) от 15.09.2014 №59-831
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного	данные отсутствуют

права:	
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Быков Павел Игоревич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР

(должность уполномоченного должностного лица органа осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Варварова Е. В.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росрестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Недвижимость [Новостройки](#) [Компании](#)

## Здание в Академическом районе ЮЗАО Москвы 1781.9 кв.м. на продажу

[Юго-Западный АО, Академический район](#)



Тип	<a href="#">Здание</a>
Площадь	<b>1781.9 кв.м.</b>
Общая стоимость	<b>320 000 000 руб.</b>
Контакты	<b>89037780876, Рузанна</b>
Номер объявления	<b>312200</b>
Кол-во просмотров	<b>55</b>
Добавлено	<b>08.11.2016</b>
Фотографий	<b>2</b>



Продажа нежилого здания общей площадью ОП = 1781,9 кв. м., Право аренды земельного участка площадью 2048 кв. м, кадастровый номер 77:06:0004001:213, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Дмитрия Ульянова, вл. 30, корп. 2, в соответствии с договором аренды от № М-06-021188, предоставлен Москомземом от имени Правительства Москвы для эксплуатации части здания под административные цели.

Поделиться...

► [Отправить сообщение автору объявления](#)

► [Пожаловаться на объявление](#)

[Яндекс Директ](#)



**9 квартир с выгодой в ЖК Планета!**

Осталось **9 квартир** и 17 дней до конца акции! Ипотека от 10,8%! Сдача 2018!

[жкпланета.рф](#) [Адрес и телефон](#) [Уфа](#)

Проектная декларация на рекламируемом сайте

### Другие предложения пользователя

13.12.2016 23:07



**Продам коммерческую недвижимость многоцелевого назначения 786.7 кв.м.** в Москве в ЮЗАО, Хорошевский район

11.12.2016 23:17



**Продам коммерческую недвижимость многоцелевого назначения 144.9 кв.м.** в Москве в ЮЗАО, Бибирево

11.12.2016 23:07



**Продам здание 562.6 кв.м.** в Москве в ЮЗАО, Замоскворечье

11.12.2016 22:40



**Продам здание 212.4 кв.м.** в Москве в ЮЗАО, Крылатское, Осенний бульвар

### Похожие предложения

13.12.2016 19:58



**Продам коммерческую недвижимость многоцелевого назначения 237 кв.м.** в Москве в ЮЗАО, Котловка, Нагорная улица

13.12.2016 12:42



**Продам офис 300 кв.м.** в Москве в ЮЗАО, Теплый Стан, Тёплый Стан, улица

12.12.2016 14:16



**Продам ресторан 350 кв.м.** в Москве в ЮЗАО, Ясенево, Ясногорская улица

11.12.2016 18:07

**Продам склад 12700 кв.м.** в Москве в ЮЗАО, Южное Бутово, Щербинская улица

## Аренда помещений под магазин

Помещения от 208 руб.м2. Без комиссий и переплат. От собственника. Звоните. [Перейти в sky-arenda.ru/Аренда-помещений](#)



здание

Москва, район Академический, ул. Кржижановского,  
21А [Показать на карте](#)

Профсоюзная, 10 мин. пешком

**239 000 000 руб.**211 094 руб. за м<sup>2</sup>, продажа[Следить за изменением цены](#)

+7 916 041-35-71

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**О здании**

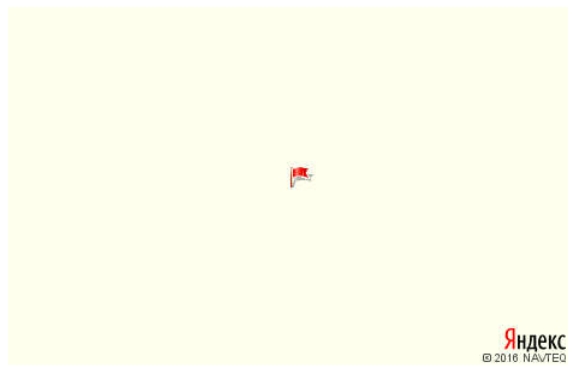
Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 132,2 м <sup>2</sup>
Этажей в здании:	2
Высота потолков:	3 м
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Административное здание (2 этажа + технический этаж), с отдельной прилегающей территорией в 0,5 га обнесённая забором, с местами для парковки автомобилей. На текущий момент здание находится в хорошем состоянии и используется в качестве административного корпуса. На обоих этажах располагаются офисы. Стоимость 239 млн. рублей. Торг.

ID:12391524

+7 916 041-35-71

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Дополнительные услуги**[Рассчитать стоимость переезда](#)[КАРТА](#) [360° ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)[Посмотреть предложения рядом](#)**Продать быстрее**

Просмотров: всего 175, за сегодня 1

[Выделение](#)[Премиум](#)

вчера, 16:32



здание  
Москва, район Академический, ул. Дмитрия Ульянова,  
37С2 [Показать на карте](#)  
Академическая, 10 мин. пешком

**170 000 000 руб.**  
188 889 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**О здании**

Тип здания: административное здание  
Общая площадь: 900 м²  
Этажей в здании: 2

Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Академическая. Общая площадь одного особняка 460 м2 (2 этажа). Хорошая офисная отделка интерьера, пол ламинат, потолок армстронг, стеклопакеты. Планировка коридорно-кабинетная. Земля 19 соток в долгосрочной аренде. Электричества 30 кВт. Проложен новый кабель киловатты можно докупить. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Провайдеры: МГТС. Лот 24750

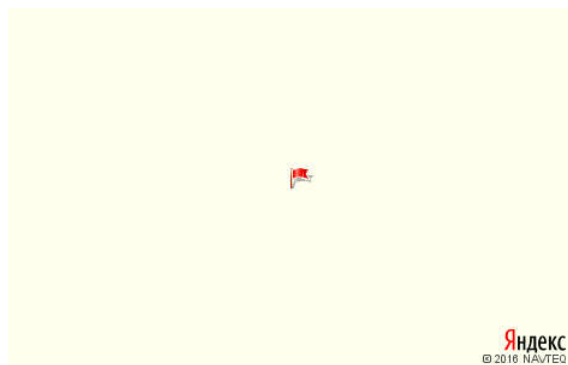
Rentavik Real Estate

[Показать телефон](#)

**Дополнительные услуги**

[Рассчитать стоимость переезда](#)

[КАРТА](#) [360° ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



[Продать быстрее](#)

Просмотров: всего 29, за сегодня 1 [Платное](#) 12 дек, 19:57



[Посмотреть предложения рядом](#)

здание

Москва, район Академический, ул. Ивана Бабушкина,

4 [Показать на карте](#)

Академическая, 5 мин. пешком

**230 000 000 руб.**219 466 руб. за м<sup>2</sup>, продажа[Следить за изменением цены](#)

+7 985 462-96-09

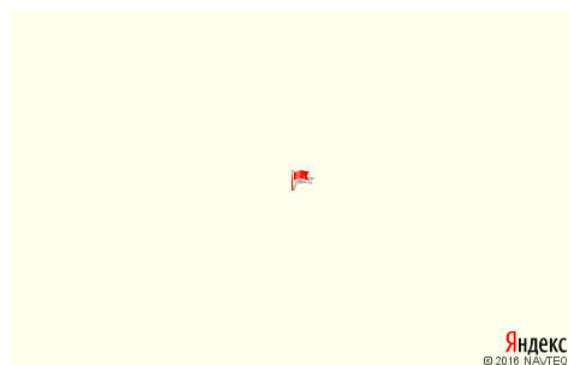
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**О здании**

Год постройки:	1953
Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 048 м <sup>2</sup>
Этажей в здании:	2
Высота потолков:	3 м
Категория:	действующий

Продажа особняка на Академической г.Москва, ЮЗАО, ул. Ивана Бабушкина, д.4, м. Академическая, 5 минут пешком, 1-я линия домов, отдельно стоящее здание, огороженная территория 0,5 Га, общая площадь здания 1048 кв.м, подвал + 2 этажа и мансарда, кабинетная планировка, санузел на каждом этаже, в подвале оборудованная кухня-столовая, телефония, интернет, охрана, видеонаблюдение, 90 кВт, парковка 25 машино-мест. Продажа целиком 230 000 000 руб. От собственника, без комиссии. 8 (985) 462-96-09 Дмитрий.

A7estate

[Показать телефон](#)**Дополнительные услуги**[Рассчитать стоимость переезда](#)[КАРТА](#) [360 ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)[Посмотреть предложения рядом](#)[Продать быстрее](#)Просмотров: всего 207, за сегодня 1 [Платное](#) 2 сен, 14:39



+7 \_\_\_\_\_

Выслать ссылку 18+

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Поиск по объявлениям

Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Назад Следующее →

## Аренда офиса пл. 989 м2 м. Профсоюзная в

№ 883970352, размещено 6 декабря в 08:58 176 (+2)

1 824 705 /мес.

Залог 1 824 705 , без комиссии

8 968 452-00-88

Написать сообщение



Агентство

Апекс Недвижимость

На Avito с января 2013

Контактное лицо

Оксана Жихарева

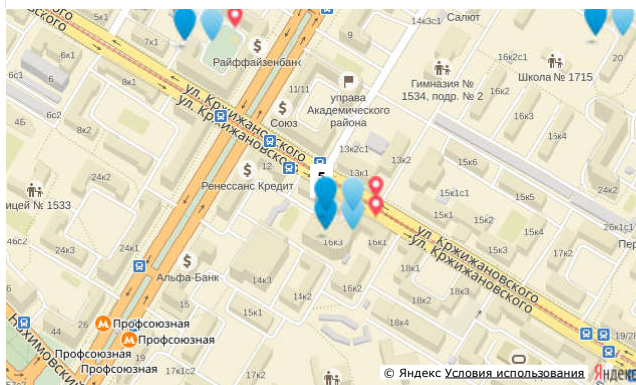
Адрес

Москва, м. Профсоюзная,  
Кржижановского ул, д.14

Площадь: 989 м²; Класс здания: а

Адрес: Москва, Профсоюзная, Кржижановского ул, д.14

Скрыть карту



Лот №153340 Аренда офиса пл. 989 м2 м. Профсоюзная в бизнес-центре класса А в ЮЗАО. Предлагается в аренду офис 989 м2 на 3м этаже бизнес центра, расположенного около метро Профсоюзная. Планировка смешанная, охрана, подземный и наземный паркинг, кафе для арендаторов. Ставка аренды 22140 р за м2 в год без НДС, ТОРГ!!!! Конт. лицо: Оксана Жихарева, доб. , ЛОТ №153340

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Вакансии Мобильное приложение

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.





## Офисное помещение, 503.4 м²

№ 819888017, размещено 21 ноября в 17:10 333 (+1)

756 000 /мес.

Залог 756 000



8 916 834-81-16

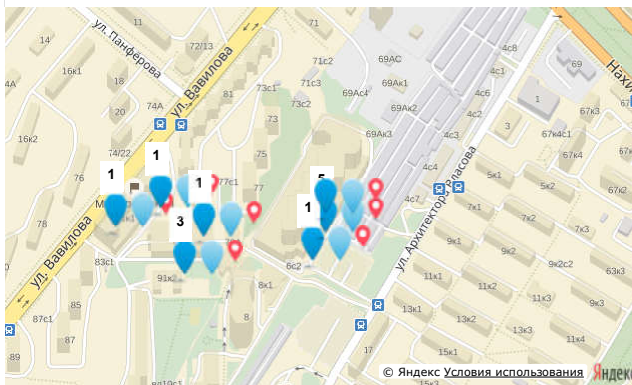
Написать сообщение

Агентство  
 Михаил  
 На Avito с июля 2010

Адрес  
 Москва, м. Профсоюзная, ул  
 Архитектора Власова, 6

Площадь: 503.4 м²; Класс здания: b

Адрес: Москва, ул Архитектора Власова, 6  
 Профсоюзная (800 м) Новые Черемушки (1.1 км)  
 Университет (1.7 км) [Скрыть карту](#)



Сдается офисный блок 504,3 кв.м. в идеальном состоянии. Помещение идеально подойдет под офис, мед. центр. Ставка 18 000 руб/кв.м./год.

Офисно-жилой комплекс Дом в Черемушках находится в Ломоносовском районе Юго-западного административного округа Москвы. Неподалеку пролегают Нахимовский, Ленинский и Ломоносовский проспекты, расстояние до Третьего транспортного кольца составляет 5 километров, до МКАД 7 км. Это обеспечит удобную транспортную доступность бизнес-центра не только для жителей столицы, но и для сотрудников и посетителей, проживающих в ближнем Подмоскowie. Бизнес-центр находится по адресу улица Академика Власова, 6 в непосредственной близости от станций метро Профсоюзная, Академическая, Новые Черёмушки.

Объект располагает собственной большой парковочной зоной (подземный паркинг и охраняемая надземная парковка), оборудованной по всем стандартам, которая обеспечит достаточное количество мест для всех сотрудников и посетителей комплекса.

Круглосуточная охрана и видеонаблюдение по всему периметру бизнес-центра обеспечат полную безопасность для Вас и Ваших посетителей.

[Пожаловаться](#)

### Похожие объявления



Офисное помещен...  
800 000



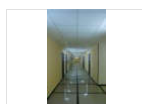
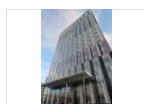
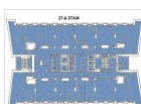
Офисное помещен...  
720 000



Офисное помещен...  
732 500



Офисное помещен...  
750 000





+7 \_\_\_\_\_

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Поиск по объявлениям

Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Назад Следующее →

## Аренда офиса пл. 473 м2 м. Профсоюзная в

№ 883970361, размещено 6 декабря в 08:58 118 (+2)

872 685 /мес.

Залог 872 685 , без комиссии

8 968 452-00-88

Написать сообщение



Агентство

Апекс Недвижимость

На Avito с января 2013

Контактное лицо

Оксана Жихарева

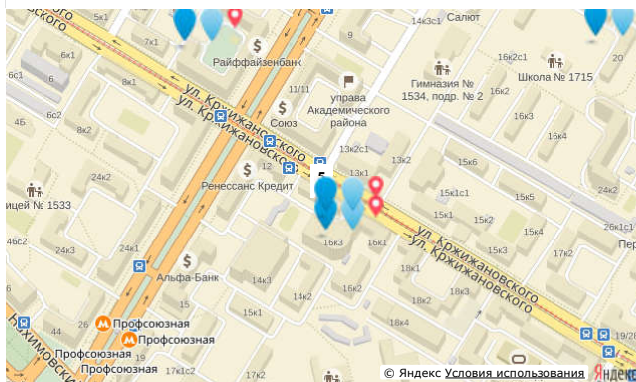
Адрес

Москва, м. Профсоюзная,  
Кржижановского ул, д.14

Площадь: 473 м²; Класс здания: а

Адрес: Москва, Профсоюзная, Кржижановского ул, д.14

Скрыть карту



Лот №153339 Аренда офиса пл. 473 м2 м. Профсоюзная в бизнес-центре класса А в ЮЗАО. Предлагается в аренду офис 473 м2 в БЦ около метро Профсоюзная. Кабинетная планировка (около 18 каб), стоимость 22140 руб за м2 в год без НДС, ТОРГ!!! Развитая инфраструктура бизнес центра, парковка, охрана, уютное кафе-столовая для арендаторов. Конт. лицо: Оксана Жихарева, доб. , ЛОТ №153339

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Вакансии Мобильное приложение

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.



## Сдам офисное помещение, 440 м<sup>2</sup>

№ 847879295, размещено 4 декабря в 04:23 228 (+2)

806 666 /мес.

Залог не указан



8 499 955-47-51

Написать сообщение

Агентство

**АН БЕСТ-Недвижимость**

На Avito с сентября 2011

Контактное лицо

Купреев Владимир Васильевич

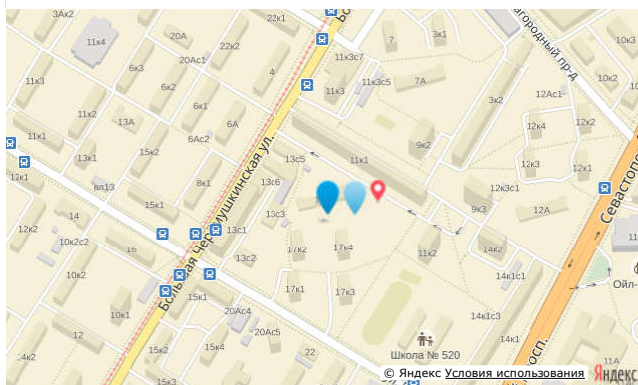
Адрес

Москва, м. Академическая, Большая Черемушkinская, д.13

Площадь: 440 м<sup>2</sup>; Класс здания: b

Адрес: Москва, Академическая, Большая Черемушkinская, д.13

Скрыть карту



Лот N 33142. Агент: Купреев Владимир Васильевич. Бизнес-центр класса B+. Здание после реконструкции. Расположено в шаговой доступности от метро. Удобная транспортная доступность. 1 линия домов. Высота потолков 3,2. Электроснабжение: 70 кВт (возможно увеличение). Вентиляция : приточно-вытяжная Кондиционирование : центральное Безопасность : видеонаблюдение, контроль - доступа, круглосуточная охрана Парковка : подземная, наземная Лифты : 3 (OTIS) Провайдеры : коммерческие Инфраструктура : кафе Вакантные площади: 1 этаж - 440,3 м2 (смешанная планировка), по ставке 22000 руб/м2/год. Помещения предлагаются с отделкой. Арендная ставка включает НДС, коммунальные и эксплуатационные платежи. Отдельно оплачиваются связь и электричество. Арендные каникулы предоставляются. На 100 м2 арендуемой площади предоставляется 1 м/м в подземном паркинге по 15000 руб/месяц, есть наземная парковка по 7000 руб/мес/место.

Пожаловаться

### Другие объявления агентства **АН БЕСТ-Недвижимость**



Сдам офисное пом...  
953 333



Сдам офисное пом...  
832 000



Сдам офисное пом...  
772 500



Сдам офисное пом...  
818 333



Сдам офисное пом...  
729 166



Сдам офисное пом...  
840 000



Сдам офисное пом...  
700 000



Сдам офисное пом...  
942 333

Еще объявления



+7 \_\_\_\_\_

Выслать ссылку 18+

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Поиск по объявлениям

Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Назад Следующее →

## Сдам офисное помещение, 115 м<sup>2</sup>

№ 874128600, размещено 18 ноября в 12:58 100 (+1)

177 292 /мес.

Без залога, без комиссии

8 495 234-88-57

Написать сообщение

Агентство

Континент-Недвижимость

На Avito с декабря 2013

Адрес

Москва, м. Академическая, город  
Москва, Ивана Бабушкина улица, д.3

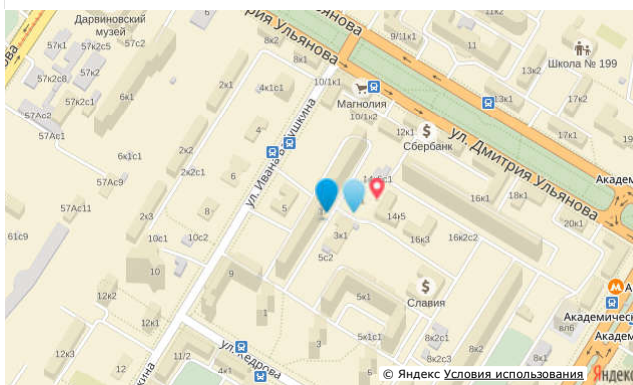


Площадь: 115 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, город Москва, Ивана Бабушкина улица, д.3

Академическая (500 м) Профсоюзная (1.2 км) Университет (2 км)

Скрыть карту



Лот № 354644. Сдается офис в тихом и уютном, зеленом месте, в 3 мин пешком от метро Академическая расположено офисное здание. Круглосуточная охрана, проход по электронным картам, интернет, телефония. Паркинг бесплатный и платный.

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Вакансии Мобильное приложение

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплата услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.





ООО «Информ-оценка»

ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (ООО «Информ-оценка») выделен из ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» (<http://www.pcfko.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников

- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке

- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков

- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности

- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки

[inform-otsenka.ru](http://inform-otsenka.ru)

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2016

ТОМ II  
ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

ИЗДАНИЕ ЧЕТВЕРТОЕ  
ПОД РЕДАКЦИЕЙ  
ЛЕЙФЕРА Л.А.

Нижний Новгород  
2016

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,79 - 0,92
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,75 - 0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,80 - 0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,82	0,75 - 0,88

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 38

Площадь, кв.м	Цена									
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000		
объект оценки	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44		
	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34		
	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22		
	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15		
	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11		
	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06		
	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02		
	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00		

Таблица 39

Площадь, кв.м	Арендная ставка									
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000		
объект оценки	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42		
	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33		
	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21		
	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14		
	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10		
	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06		
	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02		
	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00		

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- близость к левой или правой границе диапазона площадей;
- значимость размера объекта для эффективного предполагаемого использования;
- расположение отдельных помещений, особенности планировки.

## 5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 40

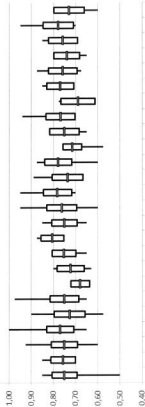
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта



1	Псков	6	Новосибирск	11	Петрозаводск-Камчатский	16	Кемерово	21	Казань
2	Петрозаводск	7	Иваново	12	Самара	17	Рязань	22	Ростов-на-Дону
3	Архангельск	8	Нижегород	13	Саратов	18	Хабаровск	23	Самарканд
4	Иркутск	9	Тула	14	Волгоград	19	Белгород	24	Иркутск
5	Воронеж	10	Воронеж	15	Иркутск	20	Владивосток	25	Санкт-Петербург

Рис. 83

1.5.6

### Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

### 5.4. Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25



Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон.

### 5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

Цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Таблица 55

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

## Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

### Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов	анализ				отделка "люкс"
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	среднее состояние	
без отделки	1			0,79	0,85
требует косметического ремонта	1,08	1		0,86	0,70
среднее состояние	1,26	1,17	1	1	0,82
отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1,22	1

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов	анализ				отделка "люкс"
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	среднее состояние	
без отделки	1			0,78	0,64
требует косметического ремонта	1,09	1		0,86	0,70
среднее состояние	1,28	1,17	1	1	0,82
отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1,23	1

Таблица 62

цены офисно-торговых объектов	аналог		
	офисно-торговый объект свободного назначения	высококласный офисный центр объект	высококласный торговый объект
офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,79	0,77
высококласный офисный центр объект	1,27	1	0,97
высококласный торговый объект	1,31	1,03	1

Таблица 63

ставки офисно-торговых объектов	аналог		
	офисно-торговый объект свободного назначения	высококласный офисный центр объект	высококласный торговый объект
офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,78	0,74
высококласный офисный центр объект	1,28	1	0,94
высококласный торговый объект	1,36	1,06	1

200

Гистограммы

Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококласных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения

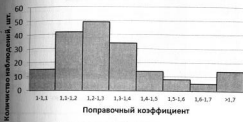


Рис. 120.

Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококласных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения

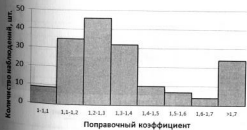


Рис. 121.

**Дополнительные факторы  
влияющие на выбор конкретного значения  
корректировки внутри расширенного интервала**

- масштаб объекта;
- конфигурация помещений (размер входной группы, ширина лестниц, коридоров).

**7.2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду**

Степень загрузки объектов офисно-торгового коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки процента недозагрузки свидетельствуют о существенном по сравнению с предыдущими годами снижении загруженности офисно-торговой недвижимости. Это связано с тем, что в связи с общим падением офисной и торговой недвижимости и снижением деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают. Ниже приведены результаты обработки мнений оценщиков относительно уровня недозагрузки объектов офисно-торгового назначения, характерного для конца 2015 года.

**7.2.1. Активный рынок**

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

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

**Границы расширенного интервала значений процента  
недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

### 7.3. Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

### 7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,6%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

учесть специфику рынков продаж и аренды офисно-торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следуя общей направленности **ФСО №9** о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

### 9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%



**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013г.

№ 379

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

### РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа, Дуванский бульвар, д. 17, корп. 1, кв. 54  
Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан  
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



страховая компания

АО «Страховая компания «Выручим!»  
620026, Екатеринбург, ул. Белинского, 56, офис 412  
(343) 379 22 90, 379 22 65  
www.skviruchim.ru, e-mail: info@skviruchim.ru

**ПОЛИС ДОБРОВОЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА ОСНОВАНИИ  
ТРУДОВЫХ ДОГОВОРОВ С ОЦЕНЩИКАМИ  
СОО/160011**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора добровольного страхования ответственности юридического лица, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудовых договоров с оценщиками на основании Правил страхования ответственности оценщиков АО «СК «Выручим!»


<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Акционерное общество «Страховая компания «Выручим!»	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО «Ребус»	
<b>АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС:</b>	450022 г. Уфа ул. Злобина, 6; 8(347)253-12-02, 253-12-03 rebusufa@mail.ru	
<b>БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:</b>	Р/счет 40702810300010000873 В филиале ОАО «УралСиб» в г. Уфа К/счет 30101810600000000770 <b>ИНН/КПП</b> 0278095076/027801001	
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики и иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате страхового случая	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя за убытки Выгодоприобретателям вследствие использования итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете оценщика или оценщиков.	
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:</b>	Нанесение ущерба Третьим лицам в результате совершения Страхователем ошибки, небрежности или упущения при осуществлении оценочной деятельности в период действия договора страхования. Непреднамеренная утрата и порча имущества (документов, материалов и т.п.), утрата имущественных прав Выгодоприобретателей во время выполнения Страхователем работ по оценке	
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Установленный вступившим в законную силу судебным постановлением (судебным актом) или признанный Страховщиком факт причинения убытков Выгодоприобретателям (реального ущерба и упущенной выгоды) вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком, с которыми Страхователем был заключен трудовой договор, наступивший в результате нарушений требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	100 000 000 рублей	Сто миллионов рублей. Франшиза не предусмотрена.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	20 000 рублей	Двадцать тысяч рублей
<b>УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ЕДИНОВРЕМЕННО	<input type="checkbox"/> В РАССРОЧКУ
<b>ФОРМА РАСЧЕТОВ:</b>	<input type="checkbox"/> НАЛИЧНАЯ	<input checked="" type="checkbox"/> БЕЗНАЛИЧНАЯ
<b>ДАТА УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10 марта 2016г.	
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00 час. «14» марта 2016 г. до 24 час. «13» марта 2017 г.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	Договор страхования	

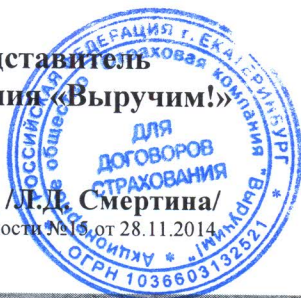
**Страховщик: АО «Страховая компания «Выручим!»**

Выдавший настоящий полис обязуется на условиях Договора страхования СОО/160011 от «10» марта 2016 г. при наступлении застрахованных опасностей возместить Страхователю причиненные вследствие этого убытки в пределах установленной страховой суммы

По вопросам, связанным с настоящим Договором, обращаться к представителю Страховщика по адресу:  
450105, г. Уфа, ул. Жукова, д. 22, оф. 206 тел. (347) 279-92-40

От Страховщика: Представитель  
АО «Страховая компания «Выручим!»

  
Л.Д. Смертина/  
действующая на основании доверенности №16 от 28.11.2014  
Дата выдачи полиса: 10 марта 2016г



Правила страхования ответственности оценщиков получил, с условиями страхования согласен.

**Страхователь: Директор ООО «Ребус»**

  
Ахметзянова Ш.С./  
действующая на основании Устава







страховая компания

АО «Страховая компания «Выручим!»  
620026, Екатеринбург, ул. Белинского, 56, офис 412  
(343) 379 22 90, 379 22 65  
www.skviruchim.ru, e-mail: info@skviruchim.ru

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
СОО/160012**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на основании Правил страхования ответственности оценщиков АО «СК «Выручим!»

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<i>Акционерное общество «Страховая компания «Выручим!»</i>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<i>Решетников Александр Геннадьевич</i>	
<b>АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС:</b>	450080 г. Уфа, Дуванский Бульвар, д. 17/1, кв. 54; 8-987-627-99-97	
<b>ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ:</b>	Паспорт серия 8012 649518 выдан 28.12.2012 ОУФМС России по Республике Башкортостан в Кировском р-не г. Уфы	
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	<i>Заказчики и иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате страхового случая</i>	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<i>Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете оценщика или оценщиков.</i>	
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:</b>	<i>Нанесение ущерба Третьим лицам в результате совершения Страхователем ошибки, небрежности или упущения при осуществлении оценочной деятельности в период действия договора страхования. Непреднамеренная утрата и порча имущества (документов, материалов и т.п.), утрата имущественных прав Выгодоприобретателей во время выполнения Страхователем работ по оценке</i>	
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<i>Установленный вступившим в законную силу судебным постановлением (судебным актом) или признанный Страховщиком факт причинения убытков Выгодоприобретателям вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, наступивший в результате нарушений требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда</i>	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>5 000 000 рублей</b>	<b>Пять миллионов рублей. Франшиза не предусмотрена.</b>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>3 200 рублей</b>	<b>Три тысячи двести рублей</b>
<b>УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>ЕДИНОВРЕМЕННО</b>	<input type="checkbox"/> <b>В РАССРОЧКУ</b>
<b>ФОРМА РАСЧЕТОВ:</b>	<input type="checkbox"/> <b>НАЛИЧНАЯ</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>БЕЗНАЛИЧНАЯ</b>
<b>ДАТА УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10 марта 2016г.	
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00 час. «14» марта 2016 г. до 24 час. «13» марта 2017 г.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	Договор страхования	

**Страховщик: АО «Страховая компания «Выручим!»**

Выдавший настоящий полис обязуется на условиях Договора страхования СОО/160012 от «10» марта 2016 г. при наступлении застрахованных опасностей возместить Страхователю причиненные вследствие этого убытки в пределах установленной страховой суммы

По вопросам, связанным с настоящим Договором, обращаться к представителю Страховщика по адресу:  
450105, г. Уфа, ул. Жукова, д. 22, оф. 206 тел. (347) 279-92-40

**От Страховщика: Представитель  
АО «Страховая компания «Выручим!»**

Правила страхования ответственности оценщиков получил, с условиями страхования согласен.

**Страхователь: Решетников Александр Геннадьевич**

**Л.Д. Смергина**

действующая на основании доверенности №15 от 28.01.2014  
Дата выдачи полиса: 10 марта 2016г.

**/Решетников А.Г./**

