

Независимый оценщик

Пылайков Андрей Игоревич

Россия, 600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4

8 – (910) – 777-70-99; 8 – (4922) – 44-63-42

Член НП СРО «НКССО» Регистрационный номер № 661 от 13.02.2008 г.

О Т Ч Ё Т № 0781015/Н

об оценке рыночной стоимости

помещения, назначение: нежилое, общая площадь 7 555,9 кв.м., этаж п,1,2,3,4, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комнаты с 1 по 10; помещение II – комнаты 1,2; помещение III – комнаты 2,3; этаж 1, помещение X – комнаты с 1 по 15; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII – комнаты с 1 по 14; помещение XIII – комнаты с 1 по 14, с 27 по 31, с 33 по 37; этаж 2, помещение XXV – комнаты с 1 по 54, с 56 по 61; этаж 3, помещение XXVI – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 30, 30а, 30б, с 31 по 79; этаж 4,помещение XXVII – комнаты с 1 по 41, 41а, 41б, 42, 43, с 45 по 62. 62а, с 63 по 67, 67а, с 68 по 78, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Скаковая, д.36;

Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0005015:9273

принадлежащего на праве собственности

Обществу с ограниченной ответственностью «ЯнтраСтрой»

дата составления отчета: от 20.10.2015 г.

Дата оценки: 20 октября 2015 года.

Исполнитель: ИП Пылайков Андрей Игоревич

Заказчик: ООО «Янтрастрой»

Владимир – 2015 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Основные факты и выводы	3
1.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
2	Задание на оценку	5
2.1.	Объект оценки	5
2.2.	Имущественные права на объект оценки	5
2.3.	Цель оценки	5
2.4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	5
2.5.	Вид стоимости	5
2.6.	Дата оценки	5
2.7.	Срок проведения оценки	5
2.8.	Допущения и ограничивающие условия	5
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
3.1.	Реквизиты заказчика	6
3.2.	Реквизиты оценщика	6
4	Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
6	Описание объекта оценки	9
6.1.	Юридическое описание объекта оценки	9
6.2.	Местоположение и технико-экономическое описание объекта оценки	10
7	Анализ Рынка объектов оценки.....	19
7.1.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы) (источники информации: ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО городу Москве; Федеральная служба государственной статистики; Министерство экономического развития РФ)	19
7.2.	Новое строительство (источник официальный интернет – сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве (http://moscow.gks.ru/).	20
7.3.	Классификация объектов коммерческой недвижимости	21
7.4.	Краткий обзор рынка купли-продажи коммерческой недвижимости в городе Москве.	28
7.5.	Краткий обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в городе Москве. (источник - http://ttg.ru/)	32
8	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	35
9	Расчет рыночной стоимости объектов оценки.....	36
9.1.	Описание последовательности определения стоимости объектов оценки	36
9.2.	Затратный подход	37
9.3.	Сравнительный подход	39
9.4.	Доходный подход	46
9.5.	Согласование результатов расчетов	56
10	Список используемой литературы	58

ПРИЛОЖЕНИЯ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

На основании договора 0781015/Н от 13 октября 2015 г. Независимый оценщик Пылайков Андрей Игоревич произвел оценку рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 7 555,9 кв.м., этаж п,1,2,3,4, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комнаты с 1 по 10; помещение II – комнаты 1,2; помещение III – комнаты 2,3; этаж 1, помещение X – комнаты с 1 по 15; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII – комнаты с 1 по 14; помещение XIII – комнаты с 1 по 14, с 27 по 31, с 33 по 37; этаж 2, помещение XXV – комнаты с 1 по 54, с 56 по 61; этаж 3, помещение XXVI – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 30, 30а, 30б, с 31 по 79; этаж 4,помещение XXVII – комнаты с 1 по 41, 41а, 41б, 42, 43, с 45 по 62. 62а, с 63 по 67, 67а, с 68 по 78, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Скаковая, д.36; Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0005015:9273, принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «ЯнтраСтрой»¹.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик применил затратный, сравнительный и доходный подходы или обосновал отказ от их использования (см. Раздел 9 настоящего отчета). В результате применения различных подходов к оценке получены следующие величины рыночных стоимостей объекта оценки:

Таблица 1

Наименование объекта недвижимости	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7 555,9 кв.м., этаж п,1,2,3,4, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комнаты с 1 по 10; помещение II – комнаты 1,2; помещение III – комнаты 2,3; этаж 1, помещение X – комнаты с 1 по 15; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII – комнаты с 1 по 14; помещение XIII – комнаты с 1 по 14, с 27 по 31, с 33 по 37; этаж 2, помещение XXV – комнаты с 1 по 54, с 56 по 61; этаж 3, помещение XXVI – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 30, 30а, 30б, с 31 по 79; этаж 4,помещение XXVII – комнаты с 1 по 41, 41а, 41б, 42, 43, с 45 по 62. 62а, с 63 по 67, 67а, с 68 по 78, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Скаковая, д.36; Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0005015:9273	не применялся	277 698 614	266 539 292	272 862 900

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате согласования итоговых величин рыночной стоимости объекта оценки, полученных при применении различных подходов, определена итоговая обобщенная величина рыночной стоимости объекта оценки (см. Раздел 9).

Итоговая средняя величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 20 октября 2015 г. в без учета НДС составила:

272 862 900 (Двести семьдесят два миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи девятьсот) рублей

¹ Далее Объект оценки

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК – ПЫЛАЙКОВ АНДРЕЙ ИГОРЕВИЧ

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

Следует принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от рыночной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Оценка произведена **Пылайковым Андреем Игоревичем**. Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 346904 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 05.04.2003 г.

Индивидуальный предприниматель,
Оценщик _____



/Пылайков А.И./

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Оценке рыночной стоимости подлежит *помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7 555,9 кв.м., этаж п,1,2,3,4, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комнаты с 1 по 10; помещение II – комнаты 1,2; помещение III – комнаты 2,3; этаж 1, помещение X – комнаты с 1 по 15; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII – комнаты с 1 по 14; помещение XIII – комнаты с 1 по 14, с 27 по 31, с 33 по 37; этаж 2, помещение XXV – комнаты с 1 по 54, с 56 по 61; этаж 3, помещение XXVI – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 30, 30а, 30б, с 31 по 79; этаж 4,помещение XXVII – комнаты с 1 по 41, 41а, 41б, 42, 43, с 45 по 62. 62а, с 63 по 67, 67а, с 68 по 78, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Скаковая, д.36; Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0005015:9273, принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «ЯнтраСтрой».*

Объект оценки представляет собой нежилые помещения торгового, офисного производственно-складского и прочего вспомогательного назначения, расположенные в отдельно стоящем 4-х этажном торгово-офисном здании. Описание, характеристики и т.д. объекта оценки приведены ниже в Разделе 6 настоящего отчета.

2.2. Имущественные права на объект оценки

Объект оценки принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «ЯнтраСтрой» (Реквизиты см. Раздел 3 настоящего отчета «Реквизиты заказчика») в соответствии свидетельством о государственной регистрации права 77-АР 805536 от 24 октября 2014 г.

2.3. Цель оценки

Цель оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объект оценки на дату оценки в месте оценки (РФ, ЦФО, город Москва).

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результат настоящей оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован при их продаже в рамках процедуры банкротства предприятия владельца.

2.5. Вид стоимости

Оценке подлежит *рыночная стоимость* объекта оценки на дату оценки в месте оценки в соответствии с целью, принятыми допущениями и ограничивающими условиями.

2.6. Дата оценки

Исходя из цели оценки и договора на оказание оценочных услуг, стоимость объекта оценки определяется по состоянию на – 20.10.2015 г.²

2.7. Срок проведения оценки

Работы по определению стоимостей объекта оценки в рамках настоящего Отчета проводились с 13 октября 2015 г. по 20 октября 2015 г.

2.8. Допущения и ограничивающие условия

Допущения и ограничивающие условия определены Договором на оценку, целью оценки, предположительным использованием результатов оценки и в Разделе 4 настоящего отчета.

² Далее Дата оценки

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценка не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Вознаграждение Оценка не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", постановлениями Правительства Российской Федерации, а также Федеральным стандартам оценки.
5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценка и действительны строго в пределах следующих ограничительных условий и допущений:
 - Оценка основывалась на информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком.
 - В процессе подготовки настоящего отчета Оценка исходил из достоверности информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком.
 - Оценка не включала в себя инвентаризацию имущества, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации, которая используется в отчете.
 - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которых не удалось обнаружить в ходе визуального осмотра. На Оценка не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
 - Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программной среды Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.
 - Представленные в отчете расчеты по определению стоимости объекта недвижимости выполнены без учета НДС.
 - Исходные данные, использованные Оценка при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценка не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
 - Ни Заказчик, ни Оценка не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и целью оценки.
 - Мнение Оценка относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценка не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
 - Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для совершения действий предполагаемого использования настоящей оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения действия предполагаемого использования настоящей оценки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка и составление настоящего отчета проводилось на основании следующих стандартов:

1). Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.

2). Федеральные стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255.

3). Федеральный стандарт оценки №3. Требования к отчету об оценке (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.

4). Федеральный стандарт оценки №7. Оценка недвижимости (ФСО № 7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

5). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. УТВЕРЖДЕНО Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года. С изменениями, утвержденными Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 118 от «04» декабря 2008 года. С изменениями, утвержденными Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 121 от «19» декабря 2008 года.

6). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008. Цель оценки и виды стоимости. УТВЕРЖДЕНО Правлением Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года

7). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008. Требования к отчету об оценке. УТВЕРЖДЕНО Правлением Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года.

8). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014. Оценка недвижимости. УТВЕРЖДЕНО Правлением Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол №113 от «18» декабря 2014 года.

Обоснование использования представленных выше стандартов оценки при проведении оценки объекта оценки представлено далее в расчетах рыночной стоимости объекта оценки при применении различных подходов, согласовании и анализах.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оценку представлено *помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7 555,9 кв.м., этаж п,1,2,3,4, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комнаты с 1 по 10; помещение II – комнаты 1,2; помещение III – комнаты 2,3; этаж 1, помещение X – комнаты с 1 по 15; помещение XI – комнаты с 1 по 9; помещение XII – комнаты с 1 по 14; помещение XIII – комнаты с 1 по 14, с 27 по 31, с 33 по 37; этаж 2, помещение XXV – комнаты с 1 по 54, с 56 по 61; этаж 3, помещение XXVI – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 30, 30а, 30б, с 31 по 79; этаж 4,помещение XXVII – комнаты с 1 по 41, 41а, 41б, 42, 43, с 45 по 62, 62а, с 63 по 67, 67а, с 68 по 78, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Скаковая, д.36; Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0005015:9273, принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «ЯнтраСтрой».*

6.1. Юридическое описание объекта оценки

Оценивается полное право собственности на объект оценки. Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Собственник объекта оценки – Общество с ограниченной ответственностью «ЯнтраСтрой» (Заказчик реквизиты см. в Разделе 3) в соответствии свидетельством о государственной регистрации права 77-АР 805536 от 24 октября 2014 г.

Документ основание: Договор купли-продажи от 15.10.2007 г. № 86/07; Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-33186/08-23-232 от 01.08.2008 г.; Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-16536/11-127-142 от 06.07.2011 г.; Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-122560/2012-28-1170 от 07.06.2013 г., дата вступления в законную силу:03.10.2013 г.

Обременения объекта оценки

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.
- прочие обременения объекта оценки.

В соответствии со Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06.10.2015 г. №77/011/016/2015-1875, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве представленное на оценку помещение имеет ограничение (обременение) в виде ипотеки.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 02 октября 2015 года по делу №А63-18593/2012 в отношении Общества с ограниченной ответственностью «ЯнтраСтрой» открыто конкурсное производство.

В соответствии с п.1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: «С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства... снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых

арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается».

В соответствии с Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №59 "О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "Об исполнительном производстве" в случае возбуждения дела о банкротстве»: «ранее наложенные аресты и иные ограничения по распоряжению имуществом должника снимаются в целях устранения препятствий конкурсному управляющему в исполнении им своих полномочий по распоряжению имуществом должника и других обязанностей, возложенных на него Законом о банкротстве».

В соответствии с Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя»: «продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве (пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве».

Следовательно, вышеуказанными нормативно-правовыми актами снимаются (прекращаются) обременения в виде:

- а) ареста судебных приставов,
- б) ипотека имущества (прекращение права залога),
- в) запреты на распоряжение объектами недвижимости, установленные в отношении собственника объектов оценки,
- г) запреты УФРС проводить регистрационные действия с оцениваемыми объектами недвижимого имущества.

Вышеуказанные обременения (ограничения) права собственности на объекты недвижимого имущества не учитываются при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

При осмотре и обследовании объекта оценки были выявлены факты сдачи в аренду объекта оценки, но условия договоров аренды не ограничивают свободную продажу объекта аренды и сдачу в аренду объекта оценки на текущих рыночных условиях.

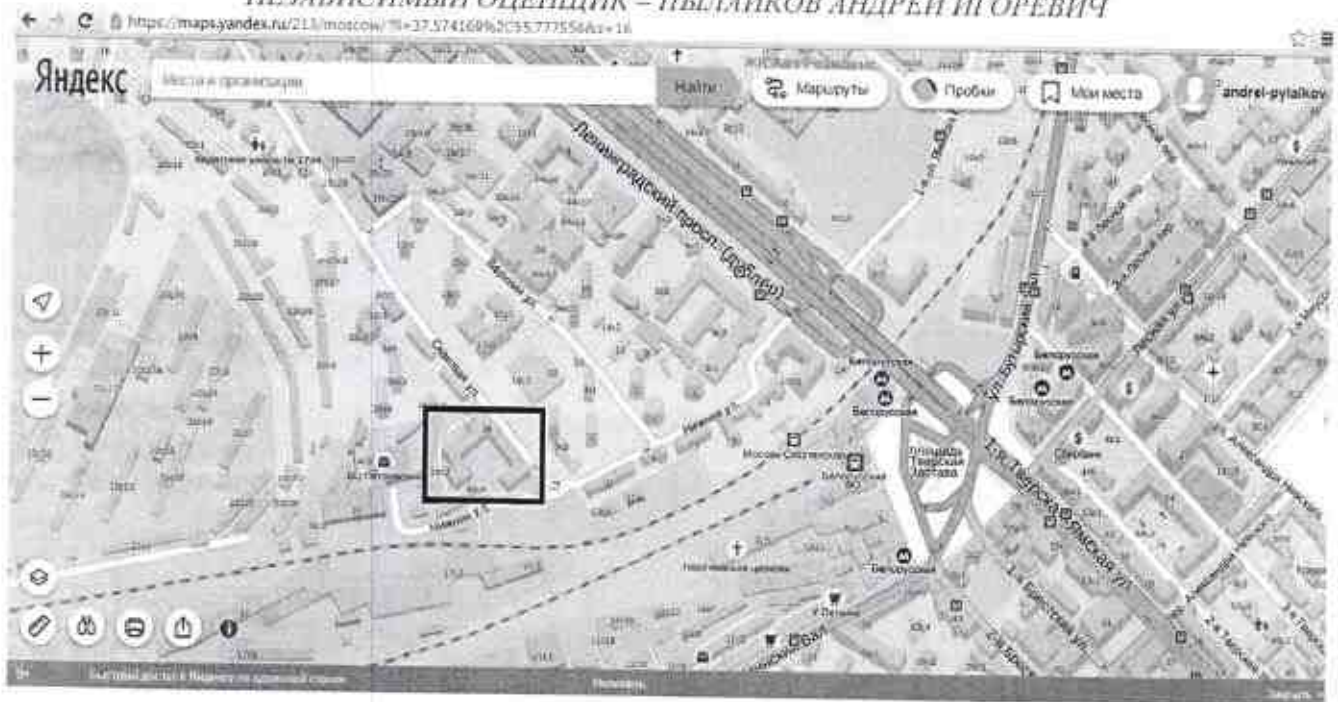
Прочих обременений объекта оценки не зарегистрировано и не выявлено.

Таким образом, обременения объекта оценки не учитывались при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

6.2. Местоположение и технико-экономическое описание объекта оценки

Местоположение объекта оценки

На оценку представлено нежилое помещение, состоящие из нежилых помещений торгово-офисного, производственно-складского и прочего вспомогательного назначения, находящихся на различных этажах офисно-торгового назначения отдельно стоящего здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Скаковая, д.36. Местоположение здания объекта оценки представлено на карте (источник: интернет-сайт maps.yandex.ru).



Здание расположено на северо-западе города Москва недалеко от Белорусского вокзала (метро Белорусская) (Северный административный округ), район Беговой, на пересечении улиц Скаковая и Нижняя. Со всех сторон к зданию примыкают территории зданий торгово-офисного, производственно-складского и прочего вспомогательного назначения и территории жилых домов.

Подъезд к зданию осуществляется со стороны улицы Скаковая. Состояние подъездных путей хорошее. Район имеет хорошо развитую инженерную и транспортную инфраструктуру.

Инфраструктура представлена объектами торговли, общественного питания, учреждений различного назначения.

Общая характеристика местоположения объекта оценки представлена в таблице 4.

Таблица 4

Факторы, характеризующие местоположение объектов	Характеристика факторов
Адрес	г. Москва, ул. Скаковая, д.36
Общая характеристика местоположения	
Местоположение	Улица Скаковая расположена в Северном административном округе Беговом районе города Москвы в районе примыкающем к центру города внутри ТТК. Улица начинается от Ленинградского проспекта до улицы Нижняя Улица является второстепенной транспортной магистралью микрорайона
Особенности расположения	Территория объекта оценки расположена в конце улицы Скаковая на перекрестки улиц Скаковая и Нижняя, недалеко от станции метро Белорусская и ж/д вокзала Белорусский. 1-я линия
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки окружения	Многоэтажные жилые дома, коммерческие и учрежденческие здания
Объекты окружения застройки	Многоэтажные жилые дома и учрежденческие здания
Полнота застройки	Высокая
Описание инфраструктуры	
Описание социальной инфраструктуры в районе расположения	Социальная инфраструктура в непосредственной близости к объекту оценки
Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение подключено
Транспортная доступность	
Характеристика доступности	Доступ со стороны улицы Скаковая
Виды транспорта: • Наземный • Подземный	Доступ автомобильным транспортом Метро Белорусская (до 0,75 км.)
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В норме
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень (шума, радиоволи, рентгено и гамма излучений) в пределах допустимого.
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Благоустройство территории: • Озеленение • Подъездные пути • Автостоянки	Зеленая поросль и кустарники; Асфальт; есть
Основные выводы	
1. Объект недвижимости по использованию и инженерному обеспечению соответствует своему назначению.	
2. Объект имеет хорошую транспортную доступность	
3. Инженерное обеспечение соответствует СНИПам. Экологическая обстановка в норме.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения объектов, торгово-офисного, учрежденческого и бытового назначения	

Земельный участок, занимаемый зданием объекта оценки

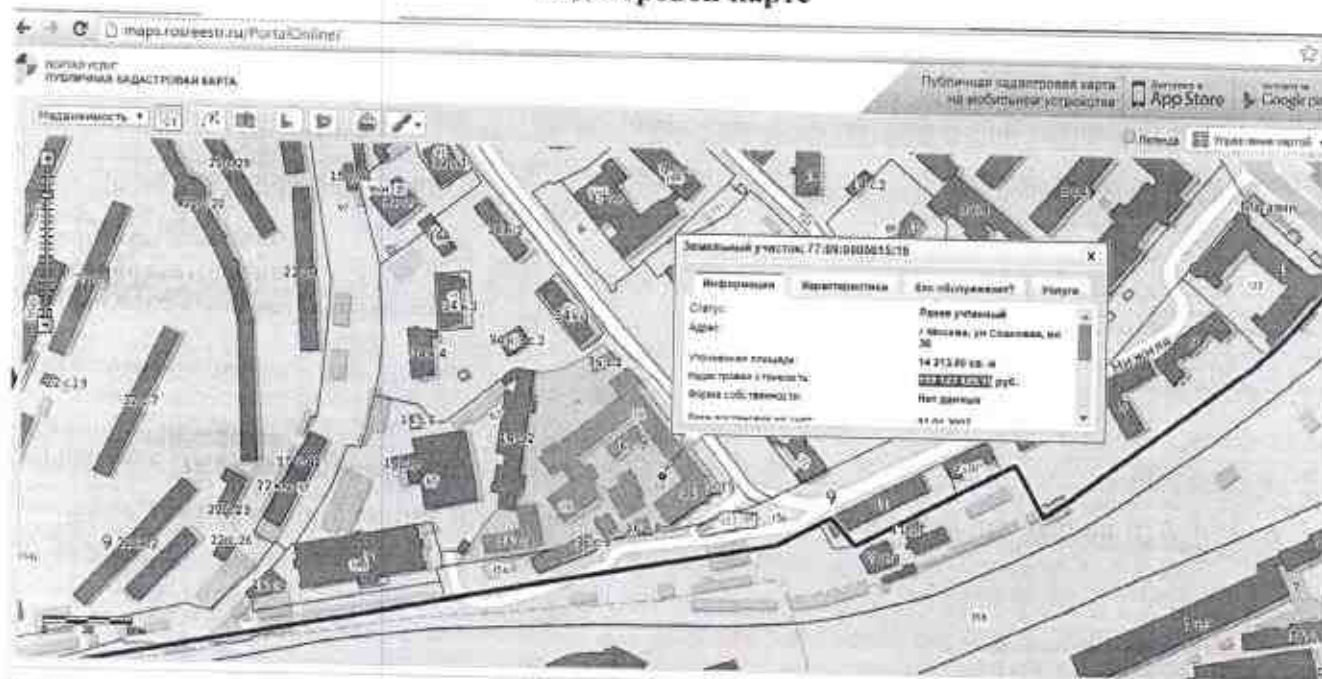
Заказчиком не были представлены правоудтверждающие и правоустанавливающие документы на земельный участок, под зданием объекта оценки.

При полном отсутствии оформленной земельно-правовой документации Оценщик затрудняется привести в отчете корректное описание и характеристики земельного участка, занимаемого зданием объекта оценки. Общие данные земельного участка под зданием объекта оценки определены с помощью интернет-сайта www.rosreestr.ru – публичная кадастровая карта РФ. Итоговая информация представлена на схеме и в таблице 5.

По данным интерактивной кадастровой карты (источник - <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>) земельный участок под зданием объекта оценки имеет следующие характеристики:

Объект права	Земельный участок
Кадастровый номер	77:09:0005015:16
Предыдущие номера	-
Местоположение	г Москва, ул Скаковая, вл 36
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	эксплуатации для осуществления научно-производственной деятельности
Фактическое использование /характер деятельности/	эксплуатации для осуществления научно-производственной деятельности
Сервитуты	Не выявлены
Строения (улучшения)	Здания и сооружения в том числе здание объекта оценки
Общая площадь земельного участка, кв.м.	14 213
Кадастровая стоимость, руб.	519 123 429,15
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	36 524,55
Балансовая стоимость, руб.	0,00

Схемы расположения земельного участка здания объекта оценки на публичной кадастровой карте



В результате визуального осмотра было установлено, что земельный участок имеет все существенные элементы инженерно-коммунального благоустройства: электрифицирован, газифицирован, имеет системы водоснабжения и водоотведения. Земельный участок непосредственно под зданием объекта оценки не выделено в натуре.

Технико-экономические характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения торгового, офисного производственно-складского и прочего вспомогательного назначения, расположенные в отдельно стоящем 4-х этажном торгово-офисном здании.

Информация о технических, строительных характеристиках здания объекта оценки представлена в таблице 6.

Таблица 6

Наименование данных	Значение данных
Наименование объекта недвижимости	4-х этажное учрежденческое здание
Адрес	г. Москва, ул. Скаковая, д. 36
Этажность	4
Год постройки	Год постройки – 1937; Год реконструкции – 1976, 1980 - 1985
Краткие характеристики здания	
Фундамент	Бетонный
Стены	Кирпич
Перегородки	Кирпич
Перекрытия	Железобетон
Кровля	Рулонная
Санитарно-электрические работы	Централизованное теплоснабжение, централизованное водоснабжение, централизованная канализация, электроснабжение скрытой электропроводкой
Группа капитальности	I
Класс строительства	КС-1
Класс качества объекта недвижимости	
нежилые помещения	Ecopot
Сметная стоимость работ по строительству, руб.	Нет данных
Площадь застройки, кв.м.	Нет данных
Общая площадь здания, кв.м.	10 997,00

Класс качества здания можно оценить как Ecopot в соответствии с классификацией, представленной в Справочнике оценщика *Общественные здания 2014*. Данный вывод следует из примененных при возведении объекта архитектурно-строительных решений (включая планировку помещений), наружных ограждающих элементов (теплоизоляция, облицовочный слой), и состояния внутренней отделки.

Физическое состояние несменяемых конструкций здания удовлетворительное, имеются повреждения и деформации наружных ограждающих и несущих элементов, имеются следы устранения дефектов. Состояние внутренней отделки требует проведения текущего ремонта: потемнения и загрязнения окрасочного слоя, трещины и сколы в штукатурке, истертость полового покрытия в ходовых местах. Внутренние элементы инженерно-коммунального благоустройства без видимых повреждений требуют проведения профилактического обслуживания. Состояние дверных и оконных блоков удовлетворительное.

Представленные на оценку нежилые помещения состоят из основных и вспомогательных помещений сан. узлов, коридоров, подсобных помещений, лестничных маршей и т.д.

Данные по техническим характеристикам, состоянию и параметрам объекта недвижимости получены на основании документации, предоставленной Заказчиком. Копии документов и фото нежилых помещений представлены в Приложении к настоящему отчету.

В соответствии с технической документацией, проведенным осмотром, представленные на оценку нежилые помещения имеют следующие данные (см. таблицу 7). Источником информации выступает экспликация нежилых помещений здания, в котором расположен объект оценки.

Таблица 7

Экспликация нежилых помещений объекта оценки,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Скаковая, д. 36

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Этаж	Балсовая стоимость, руб.	№ помещения	№ комнаты	Тип помещений	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м.			Высота, м
								всего	основная	вспомог.	
1	Помещение № I	подвал (п)	0	I	1	прочие	пом. подсобное	260,3	0,0	260,3	3,20
2	Помещение № I	подвал (п)	0	I	02 - 04, 09	складские	пом. подсобное	422,5	0,0	422,5	3,20
3	Помещение № I	подвал (п)	0	I	05 - 08	складские	склад	163,8	163,8	0,0	3,20
4	Помещение № I	подвал (п)	0	I	10	складские	лестница	21,8	0,0	21,8	3,20
5	Помещение № II	подвал (п)	0	II	01 - 02	складские	склад	287,5	287,5	0,0	3,20
6	Помещение № III	подвал (п)	0	III	2	складские	склад	9,6	9,6	0,0	3,20
7	Помещение № III	подвал (п)	0	III	3	складские	лестница	23,1	0,0	23,1	3,20
8	Помещение № X	I	0	X	01 - 02, 11	производственные	цех	201,4	201,4	0,0	3,93
9	Помещение № X	I	0	X	03 - 04	учрежденческое	кабинет	68,8	68,8	0,0	3,93
10	Помещение № X	I	0	X	05 - 06	производственные	умывальная	9,9	0,0	9,9	3,93
11	Помещение № X	I	0	X	7	производственные	уборная	5,4	0,0	5,4	3,93
12	Помещение № X	I	0	X	08, 12	производственные	коридор	106,5	0,0	106,5	3,93
13	Помещение № X	I	0	X	09 - 10	производственные	пом. подсобное	32,2	0,0	32,2	3,93
14	Помещение № X	I	0	X	13	производственные	лестница	23,3	0,0	23,3	3,93
15	Помещение № X	I	0	X	14 - 15	производственные	лифт	9,2	0,0	9,2	3,93
16	Помещение № XI	I	0	XI	1	учрежденческое	коридор	12,7	0,0	12,7	3,93
17	Помещение № XI	I	0	XI	2	учрежденческое	уборная	3,2	0,0	3,2	3,93
18	Помещение № XI	I	0	XI	3	учрежденческое	кладовая	1,7	0,0	1,7	3,93
19	Помещение № XI	I	0	XI	04 - 05, 07 - 08	учрежденческое	кабинет	52,1	52,1	0,0	3,93
20	Помещение № XI	I	0	XI	06, 09	учрежденческое	тамбур	2,5	0,0	2,5	3,93
21	Помещение № XII	I	0	XII	01, 03, 10	торговое	тамбур	19,0	0,0	19,0	3,20
22	Помещение № XII	I	0	XII	02, 05	торговое	торговый зал	209,3	209,3	0,0	3,20
23	Помещение № XII	I	0	XII	04, 07, 13	торговое	коридор	50,7	0,0	50,7	3,20
24	Помещение № XII	I	0	XII	6	торговое	склад	16,2	0,0	16,2	3,20
25	Помещение № XII	I	0	XII	8	торговое	пом. подсобное	3,7	0,0	3,7	3,20

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК – ПЫЛАЙКОВ АНДРЕЙ ИГОРЕВИЧ

26	Помещение №ХII	1	0	ХII	9	торговое	кладовая	10,3	0,0	10,3	3,20
27	Помещение №ХII	1	0	ХII	11	торговое	уборная	4,3	0,0	4,3	3,20
28	Помещение №ХII	1	0	ХII	12	торговое	умывальная	5,4	0,0	5,4	3,20
29	Помещение №ХII	1	0	ХII	14	торговое	лестница	26,6	0,0	26,6	3,20
30	Помещение №ХIII	1	0	ХIII	01, 05, 27, 28, 30	учрежденческое	кабинет	94,0	94,0	0,0	3,20
31	Помещение №ХIII	1	0	ХIII	2	учрежденческое	столовая	37,1	37,1	0,0	3,20
32	Помещение №ХIII	1	0	ХIII	3	учрежденческое	кухня	19,3	0,0	19,3	3,20
33	Помещение №ХIII	1	0	ХIII	04, 08-13	учрежденческое	склад	399,7	303,2	96,5	3,20
34	Помещение №ХIII	1	0	ХIII	06, 07, 29, 33, 34	учрежденческое	коридор	83,6	0,0	83,6	3,20
35	Помещение №ХIII	1	0	ХIII	14	учрежденческое	кладовая	7,2	0,0	7,2	3,20
36	Помещение №ХIII	1	0	ХIII	31, 37	учрежденческое	лестница	53,8	0,0	53,8	3,20
37	Помещение №ХIII	1	0	ХIII	35, 36	учрежденческое	тамбур	11,4	0,0	11,4	3,20
38	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	1, 9, 12	производственные	коридор	63,2	0,0	63,2	3,30
39	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	19, 28, 43, 48, 51, 59, 60	учрежденческое	коридор	208,8	0,0	208,8	3,30
40	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	2	производственные	лестница	24,0	0,0	24,0	3,30
41	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	3	производственные	цех	157,2	157,2	0,0	3,30
42	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	04, 05	производственные	пом. подсобное	34,8	0,0	34,8	3,30
43	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	06, 07	производственные	уборная	8,9	0,0	8,9	3,30
44	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	8, 20	производственные	умывальная	13,7	0,0	13,7	3,30
45	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	10, 11	производственные	кладовая	28,7	0,0	28,7	3,30
	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	21-23, 36	учрежденческое	кладовая	20,6	0,0	20,6	3,30
46	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	13, 14	производственные	мастерская	120,4	120,4	0,0	3,30
47	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	15	производственные	раздевалка	17,6	0,0	17,6	3,30
48	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	16	производственные	лестница	27,4	0,0	27,4	3,30
	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	37, 58	учрежденческое	лестница	55,6	0,0	55,6	3,30
49	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	17, 18, 24 - 27, 29 - 34, 38 - 42, 44 - 47, 49, 50, 52-57	учрежденческое	кабинет	825,7	825,7	0,0	3,30
50	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	35	учрежденческое	пом. подсобное	5,4	0,0	5,4	3,30
51	Помещение №ХХV	2	0	ХХV	61	учрежденческое	касса	9,5	9,5	0,0	3,30
52	Помещение №ХХVI	3	0	ХХVI	1, 9, 21, 33, 45, 51, 59, 63, 64	учрежденческое	коридор	293,1	0,0	293,1	3,85
53	Помещение №ХХVI	3	0	ХХVI	2, 22, 39, 72	учрежденческое	лестница	104,5	0,0	104,5	3,85

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК – ПЫЛАЙКОВ АНДРЕЙ ИГОРЕВИЧ

54	Помещение №XXXVI	3	0	XXVI	3, 5-7, 10-14, 19, 26-32, 34-38, 41, 43, 47-50, 52-58, 60-62, 65, 73-79	учрежденческое	кабинет	1 060,1	1 060,1	0,0	3,85
55	Помещение №XXXVI	3	0	XXVI	4, 15	учрежденческое	кладовая	11,3	0,0	11,3	3,85
56	Помещение №XXXVI	3	0	XXVI	8, 18, 25, 70	учрежденческое	пом. подсобное	19,5	0,0	19,5	3,85
57	Помещение №XXXVI	3	0	XXVI	16, 20, 67, 71	учрежденческое	умывальная	17,3	0,0	17,3	3,85
58	Помещение №XXXVI	3	0	XXVI	17, 20а-в, 68, 69	учрежденческое	уборная	17,1	0,0	17,1	3,85
59	Помещение №XXXVI	3	0	XXVI	23, 24	учрежденческое	столовая	50,0	50,0	0,0	3,85
60	Помещение №XXXVI	3	0	XXVI	40	учрежденческое	комната отдыха	7,2	7,2	0,0	3,85
61	Помещение №XXXVI	3	0	XXVI	42, 44, 46	учрежденческое	тамбур	1,0	0,0	1,0	3,85
62	Помещение №XXXVI	3	0	XXVI	66	учрежденческое	кухня	8,7	0,0	8,7	3,85
63	Помещение №XXXVII	4	0	XXXVII	1, 5, 8, 10, 16, 26, 27, 41, 50, 56, 62, 62а, 72, 76	учрежденческое	коридор	261,9	0,0	261,9	3,30
64	Помещение №XXXVII	4	0	XXXVII	2, 28, 37, 68	учрежденческое	лестница	104,5	0,0	104,5	3,30
65	Помещение №XXXVII	4	0	XXXVII	3, 4, 6, 7, 9, 11, 13-15, 17-21, 25, 29-34, 38-40, 42-49, 51-53, 57-61, 69-71, 75, 77, 78	учрежденческое	кабинет	826,4	826,4	0,0	3,30
66	Помещение №XXXVII	4	0	XXXVII	12, 23, 73, 74	учрежденческое	пом. подсобное	24,5	0,0	24,5	3,30
67	Помещение №XXXVII	4	0	XXXVII	22, 63, 67	учрежденческое	умывальная	17,2	0,0	17,2	3,30
68	Помещение №XXXVII	4	0	XXXVII	24, 41а, 41б, 64-66, 67а	учрежденческое	уборная	37,4	0,0	37,4	3,30
69	Помещение №XXXVII	4	0	XXXVII	35	учрежденческое	зал актовый	282,1	282,1	0,0	3,30
70	Помещение №XXXVII	4	0	XXXVII	36	учрежденческое	кладовая	7,2	0,0	7,2	3,30
71	Помещение №XXXVII	4	0	XXXVII	54	учрежденческое	кухня	6,0	0,0	6,0	3,30
72	Помещение №XXXVII	4	0	XXXVII	55	учрежденческое	столовая	8,3	0,0	8,3	3,30
Всего площадь, кв.м.								7 555,9	4 765,4	2 790,5	-

В соответствии с представленной в Разделе 7.3. настоящего отчета классификацией объектов недвижимости *представленное на оценку нежилое помещение может быть отнесено к классу С* (общее количество баллов 15) по следующим критериям:

1. Местоположение и транспортная доступность: приближение к центру города район, второстепенная дорога, удобный подъезд (4 балла).
2. Состояние: устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка требует ремонта (2 балла).
3. Конструктивно-планировочные решения: высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания (3 балла).
4. Парковка: Не организованная охраняемая парковка с недостаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки (3 балла).
5. Инфраструктура: достаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдых (3 балла).

Основными причинами отнесения оцениваемой нежилой недвижимости к классу С являются качество внутреннего ремонта в помещениях, возраст здания, а также инфраструктура и расположение.

Выводы. Местоположение объекта оценки с точки зрения объектов нежилой недвижимости можно определить как коммерчески (инвестиционно) привлекательное (район многоэтажной жилой застройки в районе, примыкающем к территориям торгового комплекса, близость к основным транспортным магистралям).

В целом коммерческую привлекательность оцениваемого объекта недвижимости можно оценить как среднюю (по причине нахождения на второстепенной дороге, в здании старой постройки и планировки, без современной отделки).

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. *Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы) (источники информации: ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ; Федеральная служба государственной статистики; Министерство экономического развития РФ)*

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и Европы (население на 01 января 2013 года – 11 979 529 человек), центр Московской городской агломерации. Входит в десятку крупнейших городов мира.

В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации, за исключением Конституционного суда Российской Федерации, и органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений, а также иностранные представительства компаний, работающих в России и СНГ. Москва относится к глобальным городам, внося значительный вклад в развитие мировой цивилизации. Этому способствует высокий экономический, культурный и научный потенциал города.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города на 2012 год составляет 2511 км², треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1641 км² – за кольцевой автодорогой.

Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД – 38 км, за пределами МКАД – 51,7 км, с запада на восток – 39,7 км.

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.

Москва, несмотря на незначительную долю промышленности в экономике, — крупнейший промышленно-производственный центр России, основанный на значительном квалифицированном трудовом ресурсе.

Город является крупным центром машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов, цветного проката и литья), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но стоит отметить, что в последние годы идёт процесс переноса производств за пределы Москвы.

Исторически сложилось так, что Москва является крупнейшим транспортным узлом страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен.

Москва разделена на двенадцать административных округов.

Северный административный округ (САО) — один из 12 административных округов города Москвы. Находится на северо-западе города. Содержит 16 районов, в том числе Беговой район.

Район Беговой является составной частью Северного административного округа города Москвы. Граница района проходит по оси Беговой ул., далее по осям ул. Поликарпова, проектир. пр-дам № 1087 и № 5509, северо-западной границе владения № 37 (строение 11) по Ленинградскому пр-ту, по осям: Ленинградского пр-та, ул. Новая Башиловка, ул. Н. Масловка, северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной ж/д ветки МЖД и северной и северо-западной границам полосы отвода Смоленского направления МЖД до улицы Беговой.

Численность населения района — 42579 человек на начало 2015.

Общая площадь района — 418 га (при этом застроенных земель — 370,3 га).

На границах района находятся станции метрополитена "Белорусская" и "Динамо". На территории района работают несколько крупных промышленных предприятий, среди которых - кондитерская фабрика "Большевик", 2-й Московский часовой завод, Машиностроительное объединение им. Румянцева, механический завод "Знамя труда", табачная фабрика "Ява", типография и издательство газеты "Правда" и др.(всего в районе зарегистрировано 1921 предприятие, в т.ч. 11 - крупнейшие в стране). Здесь же находится старейший вокзал столицы - Белорусский. В центре района расположен ипподром России, давший название всему району и образовавший вокруг себя несколько улиц со специфическими "конными" названиями (Беговые улица и аллея, Стаковая улица). В районе работает уникальный цыганский театр "Ромэн" и известные гостиницы "Советская" и "Аэростар".

7.2. Новое строительство (источник официальный интернет – сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москве (<http://moscow.gks.ru/>)).

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил: в июле 2015 года 53201.9 млн. рублей, или 100.5 % к июлю 2014 года; в январе-июле – 338004.2 млн. рублей, или 100.0 % к январю-июлю 2014 года.

Кроме того, организациями в январе-июле 2015 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 47.2 млн. рублей.

Объем работ, выполненных крупными и средними организациями по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июле 2015 года составил 183957.4 млн. рублей, или 95.7 % к январю-июлю 2014 года. На 1 августа 2015 года строительными и ремонтно-строительными организациями заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 49.3 млрд. рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на 1.7 месяца.

В январе – июле 2015 года введено в действие жилых домов и объектов соцкультбыта

Таблица 8

	Единица измерения	Введено		Январь-июль 2015 г. в % к январю-июлю 2014 г.	Июль 2015 г. в % к июлю 2014 г.	Июль 2015 г. в % к июню 2015 г.
		за январь-июль 2015г.	в том числе за июль 2015 г.			
Введено на территории г. Москвы:						
- общей площади жилых домов	тыс. кв. м	2048.5	212.6	113.8	89.5	59.9
- дошкольных образовательных организаций	зданий/	8	1	61.5	33.3	50.0
	мест	1800	280	86.7	68.3	70.0
- общеобразовательных организаций	зданий/	4+4БНК	1
	уч. мест	2674	600	92.2	34.5	75.1
- амбулаторно-поликлинических организаций	зданий/	6	-	в 3.0 р.	-	-
	посещений в смену	1220	-	147.0	-	-
- больничных организаций	зданий/	1	-	100.0	-	-
	коек	216	-	в 2.4 р.	-	-

Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов по всем типам квартир, построенных во II квартале 2015 года, составила для застройщиков 172 923,74 рублей (в II квартале 2014 года – 170 069,81 рубля).

Строительство новых зданий общественно-делового назначения в городе Москве ведется за собственный счет застройщиками, так и за счет привлеченных средств.

Ведутся реконструкции или завершаются строительством старые здания общественно-делового назначения.

Стоимость строительства рассчитывается из сметных норм с учетом роста цен на трудовые и материальные ресурсы, что соответствует Укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС и КО-ИНВЕСТ).

7.3. Классификация объектов коммерческой недвижимости

О краткой классификации недвижимости

В настоящее время необходимость классификации, упорядочения или разделения недвижимости на отдельные группы ощущается очень остро как аналитиками рынка недвижимости, так и риэлторами и оценщиками.

Оценщики каждый день сталкиваются с необходимостью доказывать одной из заинтересованных сторон, между которыми он находится, - а это заказчик оценки и потребитель отчета, - что ожидания по стоимости объекта одного из них завышены или слишком оптимистичны, а у другого несколько пессимистичны. Порой при оценке офисного помещения класса С заказчик оценки приводит в качестве аналогичных объектов недавно проданные помещения по соседству, расположенные в бизнес центре класса В, и искренне удивляется, почему же его объект недооценен. И только в ходе беседы, когда оценщик приводит ряд характеристик объекта, влияющих на увеличение или снижение рыночной стоимости отдельного объекта, наступает понимание между сторонами.

Сегодня потребители оценочных услуг также приходят к некому пониманию, что помещения одного назначения, могут значительно различаться по стоимости, так как относятся к различным «весовым категориям», то есть, к разным классам.

При этом все участники рынка недвижимости, будь то продавцы, покупатели, консультанты, оперируют одними и теми же понятиями, возможно, называя их по-разному, но подразумевая классность объекта недвижимости, что свидетельствует о том, что вопрос назрел и является крайне актуальным.

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных секторов рынка недвижимости. Среди самых известных классификаций офисной недвижимости можно назвать следующие:

1. Классификация международной консалтинговой компании Knight Frank (www.knightfrank.ru, адрес: Россия, 115054, Москва, ул. Валовая, д. 26, тел: +7 (495) 981-0000). Компания Knight Frank была основана в Лондоне 117 лет назад и является признанным лидером на международном рынке недвижимости. На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из 370 офисов в 48 странах мира на 5 континентах и насчитывает более 13 700 специалистов. В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости.

2. Классификация ЗАО «КР Пропертиз» (KR Properties) - одного из крупнейших и успешных девелоперов Москвы (www.kr-pro.ru, Центральный офис компании «КР Пропертиз» расположен по адресу: 117105, Москва, Варшавское ш., д.9, стр.1Б, Тел.: +7(495) 780-40-40). Компания проектирует, строит, реконструирует и управляет зданиями различных назначений: офисы, торговые помещения, склады, апартаменты. Под управлением KR Properties более 500 000 квадратных метров недвижимости различных классов.

3. Типология торговой недвижимости главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника (<http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-TIPOLOGIYA-TORGOVOI-NEDVIJIMOSTI.html>).

4. Классификация, разработанная UrbanLandInstitute (США) (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>).

5. Классификация международного совета торговых центров International Council of Shopping Centres (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>).

6. Классификация торговых центров, разработанная Российским Советом Торговых Центров (РСТЦ) (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>).

Обобщение имеющихся классификаций рынка недвижимости

Практическое значение различных классификаций объектов недвижимости заключается в том, что они позволяют быстро и легко получить информацию об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения, а также определить диапазон возможной стоимости.

Торговые помещения

Во время подразделения на классы торговых помещений необходимо учесть надлежащие условия:

- ✓ масштаб объекта, принятые названия;
- ✓ товарная специализация;
- ✓ основной потребитель;
- ✓ инфраструктура и сервис, наличие дополнительных центров притяжения покупателей;
- ✓ расположение;
- ✓ конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения;
- ✓ паркинг;
- ✓ управление зданием, охрана.

Объекты разделяются на 4 класса:

1. класс А - комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), молл, гипермолл, гипермаркет);

2. класс В - отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);

3. класс С - нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);

4. класс D - пристройка, павильон, (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона).

Офисные помещения

Классификация офисных площадей состояла из их деления на три (А, В, С) или четыре класса (в этом случае добавляли D).

Объекты класса А - это современные бизнес-центры, построенные по проекту известного архитектора девелопером, который имеет отличную репутацию и определенный опыт работы в данной области. Помещения в них отличаются оптимальными планировочными решениями и высоким качеством отделки, само здание оснащено новейшими инженерными системами, а решением всех вопросов по его эксплуатации занимается профессиональная управляющая компания. Разумеется, для удобства арендаторов создана развитая инфраструктура, а подземный паркинг предполагает наличие как минимум одного Машино-места на 60 кв. м арендуемых площадей.

Для офиса класса В значимо, чтобы там был сделан хороший ремонт, существовала круглосуточная охрана и производился контроль доступа в помещения, а также чтобы исправно функционировали службы управления объектом.

Класс С объединяет офисы, построенные с другой целью, — здания бывших НИИ, гостиниц, учебных заведений и прочие административные объекты, помещения на первых этажах и в подвалах жилых домов. Как правило, все бытовые вопросы, в том числе касающиеся охраны, арендаторы решают сами.

Если наряду с С выделяется еще и класс D, то основная разница между ними заключается в качестве помещений, используемых под офисы, наличии в них хотя бы косметического ремонта, в определенном состоянии общественных зон. К классу D иногда относят все подвалы.

Производственно-складские помещения

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют систему стандартов компании Knight Frank. Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам - А, В, С, D,

Отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. Местоположение не такое выгодное (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью). В класс В включены объекты, возведенные в доперестроечный период и поэтому не полностью соответствующие требованиям современной логистики.

К классу С относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады. Качество таких площадей зависит от того, насколько хорошо удалось их реконструировать и оснастить, хотя, разумеется, в данном случае даже при отличном ремонте далеко не все технические требования могут быть соблюдены.

Класс D - это здания и сооружения, которые в принципе не созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию. Они более или менее хороши лишь для содержания в них низкооборотимых грузов, не нуждающихся в особых условиях хранения (сырье для промышленного производства, горюче-смазочные материалы, металлические, резиновые, пластиковые изделия и т. п.).

Имеющиеся классификации зачастую повторяют друг друга и имеют тенденции к расширению признаков и факторов, по которым следует относить объект недвижимости к тому или иному классу. В тоже время, в профессиональном сообществе, как инвесторов, так и девелоперов, аналитиков, оценщиков, постепенно появляется понимание того, что все предлагаемые классификации обладают рядом недостатков, главные из которых – избыточность и громоздкость, которые и обусловлены отсутствием приоритетов перечисляемых параметров.

При небольшом количестве факторов, значительно влияющих на стоимость объекта, в имеющихся классификациях рассматривается большое количество второстепенных характеристик, дающих незначительное изменение стоимости, что является очевидным для оценщика-профессионала.

В то же время рядовой продавец или покупатель недвижимости может утонуть в количестве факторов и их понимании, или просто махнуть рукой и не тратить время и силы на то, чтобы просто разобраться в приведенных факторах, не являясь профессиональным архитектором или строителем.

Ниже представлена краткая, емкая, понятная оценщикам, риэлторам, аналитикам и потребителям услуг по купле-продаже недвижимости, классификация, которая включает в себя только те характеристики объектов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости. Ведь именно принцип существенности неоднократно повторяется в Федеральных стандартах оценки.

Классификация объектов выполнена для трех секторов рынка: офисные, торговые и производственно-складские объекты с точки зрения стоимости недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость, расположены в классификации по мере убывания их влияния на стоимость объекта.

Учитывая задачу, – получение краткой классификации, - каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, D. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс D – 2 балла.

При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Ниже приводятся краткие классификации трех типов недвижимости: офисные, торговые и производственно-складские помещения.

Краткая классификация офисной недвижимости

№ п/п	Характеристика	Классы					D
		A	B	C			
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города, районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	удаленные районы; окрестности; неудобный подъезд.	в глубине территории промзона и на первых этажах жилых домов	2	
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	устаревшие офисные или реконструированные здания; иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	исходно помещению иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2	
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	помещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2	
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом и здание	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	недостаточное количество мест на охраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	отсутствие парковки	2	
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	отсутствие инфраструктуры	2	
Интервал класса		20-25	16-19	12-15	8-12		

Краткая классификация торговой недвижимости

Классы							
№ п/п	Характеристика	Классы					
		A	B	C	D		
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство, высококачественный отделка	недавний срок постройки, улучшенная отделка	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструирующееся здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	в отличном или хорошем состоянии	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	недостаточное количество мест на нес охраняемой наземной автостоянке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
Интервал класса		20-25	16-19	12-15		8-12	

Краткая классификация производственно-складской недвижимости

		Производственно-складские помещения					Классы	
№ п/п	Характеристика	А		В	С	С	С	D
1	Местоположение, транспортная доступность	удаленное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом		хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории, промаркировка; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	отгороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадки отстоя и парковки, ж/д ветка		отгороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадки отстоя и парковки	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность, прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м		высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии		построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников		современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса		20-25		16-19	12-15	8-12		

7.4. Краткий обзор рынка купли-продажи коммерческой недвижимости в городе Москве.

Анализируя информацию, полученную в результате исследования рынка коммерческой недвижимости города Москвы (источником информации явился обзор рынка, выполненный Russian Research Group (RRG или PPI) ([www. http://rrg.ru/](http://rrg.ru/))), и опираясь на опыт оценочной деятельности можно сделать ряд выводов.

В августе на продажу предлагалось 1200 объектов общей площадью 1 667 тыс. кв.м и общей стоимостью 5,544 млрд. \$, что ниже показателей июля 2015 г. на 26% по количеству и на 37% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 6% и составила 3 325 \$/кв.м. Курс доллара в августе вырос на 14%, в результате чего в рублевом эквиваленте цена выросла на 20%.

Снижение объема предложения обусловлено традиционно низкой деловой активностью в конце лета. Общий рост цен был обусловлен изменением структуры предложения - уходом с рынка относительно дешевых и выходом на рынок более дорогих объектов. При этом по объектам, которые экспонируются давно, цены снижаются, что продолжает свидетельствовать об отрицательном влиянии проблем в макроэкономике на рынок продажи коммерческой недвижимости. Другими словами волатильность на рынке недвижимости – прямое проявление нестабильности на валютном рынке, и никакой тенденцией не является.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 55%. Далее идут производственно-складские помещения (17%), торговые помещения (16%) и помещения свободного назначения (12%).

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2015 г. по количеству снизился на 25%, а по общей площади – на 39%. Всего экспонировалось 294 объекта общей площадью 261 тыс. кв.м и общей стоимостью 1,111 млрд. \$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 39 объектов общей площадью 14 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству уменьшился на 33%, а по общей площади – на 25%. Цена за месяц снизилась на 11% и составила 12 264 \$/кв.м, при этом цены по объектам, которые экспонируются уже давно, снизились на 5%. Кроме того, снижение цен было обусловлено уходом с рынка в июле двух дорогих торговых объектов на ул.Арбат (358 кв.м, 28 776 \$/кв.м) и на ул.Коровий Вал (669 кв.м, 19 586 \$/кв.м) и выходом в августе дешевого торгового объекта на Кривоколенном пер. (737 кв.м, 5 551 \$/кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 24%, а по общей площади – на 40%, составив 255 объектов общей площадью 247 тыс. кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 5% и составила 3 794 \$/кв.м. Это было связано с окончанием экспозиции в июле таких дешевых крупных торговых объектов как на Южнобутовской ул. (37 000 кв.м, 1 524 \$/кв.м) и Азовской ул. (45 000 кв.м, 1 311 \$/кв.м).

Несмотря на рост цен в августе, за последние 12 месяцев снижение цен по объектам за пределами центра оказалось выше, чем по объектам в центре, что говорит о сохранении инвестиционной привлекательности объектов в центре.

Street-retail В августе экспонировалось 86 объектов общей площадью 32 тыс. кв.м и общей стоимостью 0,243 млрд. \$. По сравнению с июлем их количество снизилось на 28%, а общая площадь - на 26%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 34%, а по общей площади – на 25% и составил 19 объектов общей площадью 6 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по таким объектам сократилась на 2% и составила 14 359 \$/кв.м, что было связано со снижением на 3% цен по объектам, которые выставляются уже давно.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 67 объектов общей площадью 26 тыс. кв.м, уменьшившись по сравнению с июлем на 26% как по количеству, так и по общей площади. Средневзвешенная цена по street-retail за пределами центра снизилась на 7% и составила 5 968 \$/кв.м, что обусловлено уменьшением на 11% цен по объектам, которые выставляются уже не первый месяц.

Снижение цен на объекты за пределами центра больше как за последний месяц, так и за последние 12 месяцев.

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2015 г. снизился на 25% по количеству и на 33% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 672 объекта общей площадью 915 тыс. кв.м и общей стоимостью 3,309 млрд. \$.

Количество офисных объектов в центре уменьшилось на 25%, их общая площадь – на 24% до 134 объектов площадью 138 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 13% и составила 6 870 \$/кв.м, что было связано с уходом с рынка в июле крупного и относительно дешевого офисного объекта на Озерковской наб. (23 900 кв.м, 2 995 \$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 25% по количеству и на 34% по общей площади и составил 538 объектов общей площадью 778 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в августе снизилась на 2% до 3 037 \$/кв.м, что было связано со снижением на 13% цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Несмотря на рост цен за последний месяц, за последние 12 месяцев снижение цен по объектам за пределами центра и в центре сопоставимо, что может подтверждать сделанный ранее вывод об отсутствии сильных отличий влияния негативных тенденций в макроэкономике на объекты офисной недвижимости в зависимости от расположения.

Количество объектов производственно-складского назначения в августе 2015 г. снизилось на 42%, а их общая площадь - на 52%. Объем предложения составил 95 объектов общей площадью 286 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 9% и составила 1 185 \$/кв.м, что произошло за счет снижения на 10% цен по объектам, которые экспонируются уже давно.

Объем предложения объектов свободного назначения в августе 2015 г. по количеству сократился на 22%, по общей площади – на 15%, составив 139 объектов общей площадью 205 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц снизилась на 1% и составила 3 832 \$/кв.м.

Анализ реальных сделок и предложений купли-продажи объектов нежилой недвижимости в районе расположения объекта оценки.

На рынке имеются отдельные предложения к продаже объектов аналогов торгово-офисного назначения и вспомогательной недвижимости.

Сводная информация о параметрах реальных сделок купли-продажи и предложений к продаже нежилых помещений торгово-офисного назначения в месте расположения объекта оценки представлена в следующей таблице 9 (Распечатки в Приложении к настоящему отчету).

Информация о продаже объектов торгово-офисного назначения в г. Москва сопоставимых с объектом оценки

№ п/п	Наименование аналога	Единица измерения	"Стыльское" офисное здание	Здание, гостиничный комплекс	Торгово-офисный центр "Савелов Град"	Бизнес-центр	Административное здание	Офисное 14-ти этажное здание
1	Адрес местоположения	-	Москва, Таганский, Новоторожская улица, ЗСЗС, м. Римский	Москва, Хорошевский, Ленинградский проспект, 37К9	Москва, Бульварный, Складочная улица, 1С15	Москва, Тверской, Лесная улица, 43	Москва, Марьяна роша, 2-4 Ямская улица, 4	Москва, Сокол, Ленинградский проспект, 80К66
2	Описание местоположения	-	основная улица, 1-я линия, район примыкающий к центру	основная улица, 1-8 линия, район примыкающий к центру	второстепенная улица, 1-я линия, район примыкающий к центру	второстепенная улица, 1-я линия, район примыкающий к центру	второстепенная улица, 1-я линия, район примыкающий к центру	основная улица, 1-8 линия, район примыкающий к центру
3	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
4	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
5	Условия продажи	-	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
6	Дата продажи (предложения)	-	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
7	Целевое назначение	-	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
8	Площадь помещений	кв.м.	14240	52400,00	7400,00	11788,00	7600,00	15982,00
9	Права и платежи прилегающего земельного участка	-	пользование, долгосрочная аренда	пользование, долгосрочная аренда	пользование, долгосрочная аренда	пользование, долгосрочная аренда	пользование, долгосрочная аренда	пользование, долгосрочная аренда
10	Тип объекта	-	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями
11	Материал стен	-	картун	картун	картун	картун	картун	картун
12	Физическое состояние здания	-	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	новое	хорошее
13	Состояние отделки	-	требуется замена отделки	современный стандартный ремонт	современный стандартный ремонт	современный стандартный ремонт	отделка левое	отделка левое
14	Наличие общедельного входа	%	общий вход в помещении	общий вход в помещении	общий вход в помещении	общий вход в помещении	общий вход в помещении	общий вход в помещении
15	Коммуникации	-	вес в наличии	вес	вес	вес	вес	вес
16	Удобство доступа, паркинг	-	асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг
17	Наличие охраны	-	да	да	да	да	да	да
18	Этажность	этажей	7+подвал	9	5 + мансарда	6+подвал+мансарда	7 + 2-этаж террасы + холл+этаж	14 + подвальный паркинг

Независимый оценщик Поляшков Андрей Игоревич

19	Цена предложения (продажа)	руб.	204 348 305	3 733 422 000	642 044 068	1 100 000 000	890 000 000	1 866 711 000
20	Цена предложения (продажа) за 1 кв.м.	руб.	14 350	71 797	86 763	93 315	115 735	123 771
21	Аналог / причина от- става использования в качестве аналога	-	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6
22	Источник	-	<a href="http://www.cian.ru/sale/so-
mmersid/6740832/">http://www.cian.ru/sale/so- mmersid/6740832/ ; 18 октябрь 2015 г.; Представитель: PSN Сторг. с.а.с.фонны: +7 495 135-36	<a href="http://www.cian.ru/sale/so-
mmersid/8308036/">http://www.cian.ru/sale/so- mmersid/8308036/ ; 19 октябрь 2015 г.; Представитель: Сити Estate; Телефон: +7 926 814-58	<a href="http://www.cian.ru/sale/so-
mmersid/6447786/">http://www.cian.ru/sale/so- mmersid/6447786/ ; 19 октябрь 2015 г.; Представитель: Лантон; Телефоны: +7 917 583-50	<a href="http://www.cian.ru/sale/so-
mmersid/7806376/">http://www.cian.ru/sale/so- mmersid/7806376/ ; 18 октябрь 2015 г.; Представитель: Арсенал Холдинг; Телефоны: +7 926 898-86	<a href="http://www.cian.ru/sale/so-
mmersid/6748584/">http://www.cian.ru/sale/so- mmersid/6748584/ ; 19 октябрь 2015 г.; Представитель: ID:762553; Телефоны: +7 925 505-29	<a href="http://www.cian.ru/sale/so-
mmersid/8961724/">http://www.cian.ru/sale/so- mmersid/8961724/ ; 19 октябрь 2015 г.; Представитель: ЕвроДинг; Телефоны: +7 905 582-20

Цена предложения недвижимости торгово-офисного назначения, сопоставимой с объектом оценки находится в интервале от 14,35 тыс. руб. до 123,77 тыс. руб. за 1 кв.м. Цена предложения зависит от близости к основным транспортным магистралям, наличия и состояния подъезда к объектам недвижимости, наличия инженерного обеспечения (водопровод, электричество (в т.ч. мощность), канализация, теплоснабжение, газоснабжение), физического состояния и площади помещения.

Торговля ведется как через риэлтерские агентства города Москвы и Московской области, так и через средства массовой информации (в том числе сеть Интернет).

Учитывая изменения инвестиций в основной капитал и оборота организаций занимающих торговлей и оказанием услуг в городе Москве спрос на коммерческую недвижимость средний.

В структуре спроса преобладают местные предприниматели, занимающиеся сдачей в аренду недвижимости. Основной спрос на торговые площади формируют индивидуальные предприниматели, которым нужны небольшие площади 20-100 кв.м. При этом подобные арендаторы нередко платежеспособны и готовы платить до 2000-3000 руб./кв.м/мес. ради того, что быть представленными в популярном торговом-офисном центре или месте торговли.

Цена предложения в районе расположения объекта оценки подвержена торговой скидке до 20%.

7.5. Краткий обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в городе Москве. (источник - <http://rrg.ru/>)

В августе 2015 г. в аренду предлагалось 1 845 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 170 тыс. кв.м. Объем предложения за август по количеству снизился на 39%, а по общей площади – на 38%.

Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 9% и составила 356 \$/кв.м/год. С учетом роста курса доллара в августе на 14%, средняя арендная ставка в рублевом эквиваленте увеличилась на 5%.

Значительное сокращение объема предложения в августе было обусловлено снижением деловой активности в период летних отпусков.

Волатильность на рынке недвижимости – прямое проявление нестабильности на валютном рынке, и никакой тенденцией не является.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 57%. Далее идут производственно-складские (32%) и торговые помещения (11%).

Торговая недвижимость в августе 2015 г. на рынке экспонировалось 437 объектов общей площадью 123 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов снизилось на 39%, их общая площадь – на 44%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 40 помещений общей площадью 12 тыс. кв.м, что на 42% ниже показателя июля по количеству и на 22% - по общей площади. Рост средней площади объектов наблюдался в связи с выходом на рынок в августе крупного торгового объекта на Столешниковом пер. (4 000 кв.м). Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 10% и составила 967 \$/кв.м/год, что вполне объясняется динамикой курса доллара.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в августе 2015 г. уменьшилось на 39%, а общая площадь - на 46%. Объем предложения составил 397 помещений общей площадью 111 тыс. кв.м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 11% и составила 522 \$/кв.м/год, что опять таки находится в пределах колебаний курса доллара.

Уровни снижения ставок по объектам в пределах Садового кольца и за его пределами, как за месяц, так и за последние 12 месяцев сопоставимы друг с другом.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2015 г. по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 35%. Всего экспонировалось 176

объектов площадью 46 тыс. кв.м, из них 24 объекта предлагалось в центре и 152 – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц снизился на 41% по количеству и на 7% по общей площади. Средняя ставка аренды в долларовом выражении уменьшилась на 15% и составила 999 \$/кв.м/год.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 36%, а по общей площади - на 39%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 11% и составила 619 \$/кв.м./год.

В августе 2015 г. объем предложения офисных объектов в аренду снизился на 38% по количеству и на 33% по общей площади и составил 1 095 объектов общей площадью 667 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 42%, а их общая площадь - на 17%. Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 11% и составила 480 \$/кв.м/год. Снижение ставки произошло в связи с тем, что на 17% снизились ставки по объектам, которые выставляются на рынке уже не первый месяц.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 37%, а по общей площади - на 35%. Средняя ставка снизилась на 6% и составила 314 \$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, которые выставляются на рынке уже не первый месяц, снизились на 16%.

Объем предложения производственно-складских объектов в августе 2015 г. составил 313 объектов общей площадью 380 тыс. кв.м, уменьшившись за месяц на 42% по количеству и на 44% по общей площади.

Средняя ставка в августе уменьшилась на 9% и составила 119 \$/кв.м/год, что произошло за счет снижения на 17% ставок по объектам, которые экспонируются уже давно.

Анализ реальных сделок и предложений аренды объектов нежилкой недвижимости в районе расположения объекта оценки

На рынке имеются отдельные предложения к аренде объектов аналогов торгово-офисного назначения и вспомогательной недвижимости.

Сводная информация о параметрах реальных сделок аренды и предложений к аренде нежилых помещений торгово-офисного назначения в месте расположения объекта оценки представлена в следующей таблице 10 (Распечатки в Приложении к настоящему отчету).

По данным риэлтерских агентств цена предложения по сдаче в аренду коммерческих помещений в городе Котельники Московской области в месте расположения объекта оценки колеблется в интервале 290 – 890 рублей за 1 кв.м. за месяц в зависимости от местонахождения, наличия инженерных коммуникаций (в частности, системы отопления, электроосвещения, асфальтированных подъездных путей), удаленности от основных транспортных магистралей (центральных улиц города), назначения. Существенным фактором стоимости выступает техническое состояние сдаваемого в аренду объекта недвижимости.

Как правило, затраты по оплате коммунальных услуг отсутствуют в размере арендной платы.

Ввиду большого количества объектов на рынке стоимость аренды подвержена торговой скидке до 20%.

Информация об аренде объектов торгово-офисного назначения в г. Москве сопоставимых с объектом аренды

№ п/п	Наименование аналога	Едв. изм.	Административное здание	Бизнес-центр класса «В+»	Бизнес-центр класса А.	Офис в аренду
1	Стоимость аренды в год	-	100 800 (000,00)	186 865 (000,00)	183 404 (000,00)	554 360 352,00
2	Условия аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
3	Дата предложения или сделки	-	18.10.2015	12.10.2015	19 октября 2015	19 октября 2015
4	Адрес местоположения	-	Москва, Пресненский, Рощинская улица, 15С16	Москва, Беговой, улица 1-я Явского Поля, 29С1	Москва, Аэропорт, Ленинградский проспект, 43/45Б	Москва, Беговой, Ленинградский проспект, 15С3
5	Описание местоположения	-	второстепенная дорога, 1-я линия	второстепенная дорога, 1-я линия	основная дорога, 1-я линия	основная дорога, 1-я линия
6	Целевое назначение	-	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
7	Материал стен	-	кирпич	кирпич, монолит	кирпич, монолит	кирпич
8	Площадь помещений	кв.м.	6 300	9 833	7 054	16 198
9	Тип помещения	-	помещения в отдельно стоящем здании	помещения в отдельно стоящем здании	помещения в отдельно стоящем здании	помещения в отдельно стоящем здании
10	Коммунальные платежи	-	нет	нет	нет	нет
11	Физическое состояние здания	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
9	Состояние отделки	-	современный стандартный ремонт	современный стандартный ремонт	современный стандартный ремонт	современный стандартный ремонт
10	Наличие коммуникаций	-	все	все	все	все
11	подъезд к зданию (доступ к зданию)	-	асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг
12	Этаж	-	разный	разный	разный	разный
13	наличие отдельного входа	-	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений
14	Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м. в год	руб./кв.м.	16 000,00	19 000,00	26 000,00	34 224,00
15	Аналог / причина от отказа использования в качестве аналога	-	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
16	Источник	-	http://www.siap.ru/rent/commercial/7536886/ ; 18 октября 2015 г.; Представитель: REPLACE ; Телефоны: +7 495 973-44	http://www.siap.ru/rent/commercial/8753994/ ; 12 октября 2015 г.; Представитель: R&h Russian Brothers; Телефоны: +7 499 647-46	http://www.siap.ru/rent/commercial/6221819/ ; 19 октября 2015 г.; Представитель: RENTAVIK real estate; Телефоны: +7 495 768-47	http://www.siap.ru/rent/commercial/7639120/ ; 19 октября 2015 г.; Представитель: ID-457344; Телефоны: +7 495 637-84

8 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.
4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Представленный на оценку объект недвижимого имущества представляет собой нежилые помещения торгово-офисного и вспомогательного назначения, расположенные на разных этажах в нежилом здании. Фактическим использованием объекта оценки является торгово-офисное назначение. На момент оценки они используются по своему прямому назначению.

Анализ наилучшего (наиболее эффективного) использования объекта оценки представлен в таблице 11.

Таблица 11

Вариант использования	Юридическая правомочность	Физическая возможность	Экономическая приемлемость	Максимальная эффективность	Вывод о наиболее эффективном использовании
офисное	вариант юридически законен	Имеется	Затраты на текущий ремонт	Экономически приемлемый вариант	соответствует наиболее эффективному использованию
торговое	вариант юридически законен	Имеется	Затраты на текущий ремонт	Экономически приемлемый вариант	соответствует наиболее эффективному использованию
производственное	вариант юридически законен	Имеется	затраты на реконструкцию	Инвестиционно не привлекательно	Не соответствует наиболее эффективному использованию
складское	вариант юридически законен	Имеется	затраты на реконструкцию	Инвестиционно не привлекательно	не соответствует наиболее эффективному использованию

Следовательно, Оценщик предполагает, что использование представленного на оценку объекта недвижимого имущества **в качестве торгово-офисных помещений является их наилучшим (наиболее эффективным) использованием.** В дальнейшем, при расчете рыночной стоимости Оценщик будет исходить из предположения об эксплуатации объектов согласно этому наилучшему использованию.

9 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. Описание последовательности определения стоимости объектов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с международными стандартами, федеральными стандартами оценки, стандартами саморегулируемых организаций оценщиков и принятой в России практикой оценки должны использоваться три принципиально различных подхода (доходный, затратный и сравнительный (рыночный)), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчётов. При не использовании одного из подходов необходимо обосновать отказ от использования подхода.

Последовательность определения стоимости регламентируется п. 16 ФСО №1 «Требования к проведению оценки» и включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

По пункту а) описание заключенного договора и задание на оценку представлены в Разделах 1 и 2 настоящего отчета.

По пункту б) информация и анализы, необходимые для проведения оценки представлены в Разделах 6 – 8.

Пункты в) и г) реализуются в текущем Разделе 9 и включают следующую последовательность действий:

- а) Описание и обоснование применения или не применения затратного подхода;
- б) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода при условии применения затратного подхода;
- в) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- г) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках затратного подхода.
- д) Описание и обоснование применения или не применения сравнительного подхода;
- е) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода при условии применения сравнительного подхода;
- ж) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- з) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках сравнительного подхода.
- и) Описание и обоснование применения или не применения доходного подхода;
- к) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода при условии применения доходного подхода;
- л) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- м) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках доходного подхода.
- н) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

9.2. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

В соответствии с п. 15 ФСО №1 «Подходы к оценке», Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Требования к проведению оценки», Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Общая модель затратного подхода при оценке зданий и сооружений выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{\text{пов}} \times (1 + \text{ПП}) \times (1 - I_{\Sigma}) \quad (1)$$

где:

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{пов} – рыночная стоимость воспроизводства или замещения нового объекта недвижимости;

ПП – прибыль девелопера (предпринимателя);

I_Σ – накопленный износ, определяется в соответствии с формулой (2).

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{э}}) \quad (2)$$

где:

I_{физ} – физический износ;

I_{функ} – функциональный износ;

I_э – экономический (внешний) износ.

Общий алгоритм определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода в соответствии с формулами 1 и 2 выглядит следующим образом:

1. Определить рыночную стоимость воспроизводства или замещения нового аналогичного (идентичного) объекта недвижимости;
2. Определить прибыль девелопера (предпринимателя);
3. Определить величину накопленного износа объекта оценки;
4. Определить рыночную стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, в предположении, что он не застроен;
5. Определить рыночную стоимость объекта оценки, как суммы рыночной стоимости прав на земельный участок (п.4) и рыночной стоимости воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом прибыли девелопера (предпринимателя) (пп.1, 2) за минусом накопленного износа (п. 3).

Воспроизводство объекта оценки не возможно без затрат на оформление земельно-правовых отношений. Поскольку отсутствуют документально подтвержденные данные о

количественных и качественных характеристиках земельных участков под зданием объекта оценки и фактическое разделение земельного участка под зданием объекта оценки между всеми нежилыми помещениями, оценщику не представляется возможным определить достоверно затраты на воспроизводство точной копии объекта оценки, либо объекта с аналогичными полезными свойствами. Таким образом, оценщик отказался от применения данного подхода.

9.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты-заместители на рынке, устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта-заместителя".

В соответствии с ФСО 1, Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14). Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов (п.22).

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, эти объекты не являются источником производства дохода (например, коттеджи, небольшие коммерческие объекты).

При продажах больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях методом сравнения продаж целесообразно определять диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

На оценку представлено нежилое помещение торгово-офисного назначения.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж был проведен анализ рынка недвижимости зданий и помещений торгово-офисного назначения города Москвы сопоставимых с объектом оценки (см. раздел 7, таблица 9 настоящего отчета).

В результате проведенных работ Оценщик установил нижеследующее.

Присутствие на рынке объектов-аналогов характеризует корректность данного подхода (с учетом вносимых корректировок), а его результаты реально отражают ситуацию, сложившуюся на рынке купли-продажи торгово-офисной недвижимости.

Выбор объектов аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Все представленные в таблице 9 настоящего отчета объекты аналоги являются сопоставимыми по своим характеристикам с объектом оценки.

В таблице 12 на основе сравнительного анализа продаж определена рыночная стоимость оцениваемого нежилого помещения. В стоимость объектов-аналогов вносились необходимые корректировки, которые проводятся от сопоставимого объекта к оцениваемому объекту.

Корректировка стоимости объектов-аналогов производится по следующей формуле:

$$C_{СП} = C_{аналог} * \prod_{i=1}^n (1 - K_i) - \sum_{i=1}^n L_i, \quad (3)$$

где $C_{СП}$ – стоимость объекта недвижимости, рассчитанная методом сравнения продаж;

$C_{аналог}$ – стоимость продажи на рынке объектов-аналогов;

K_i – корректировка стоимости на i -тый элемент (выраженная в процентах от стоимости);

L_i – корректировка стоимости на i -тый элемент (выраженная в рублевом эквиваленте).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элемент сравнения	Ед.изм. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.		14 350,30	71 796,58	86 762,71	93 315,24	115 734,72	123 770,79
2	Переходящие имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
3	Корректировка	%	типичные	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
3	Корректировка	%	рыночные	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4	Условия продажи	-	рыночные	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
4	Корректировка	%	рыночные	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5	Дата продажи (предложения)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
5	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
6	Местоположение	-	по месту нахождения	Москва, Таганский, Наберенская улица, 32С3, м. Римская	Москва, Хорошевский, Ленинградский проспект, 37К9	Москва, Бутовский, Оскальская улица, 1С15	Москва, Тверской, Лесная улица, 43	Москва, Мясная рога, 2 в Ямская улица, 4	Москва, Сокол, Ленинградский проспект, 30к66
6	Описание	-	второстепенная улич. 1-я линия, район примыкающий к центру	основная улич. 1-я линия, район примыкающий к центру	основная улич. 1-я линия, район примыкающий к центру	второстепенная улич. 1-я линия, район примыкающий к центру	второстепенная улич. 1-я линия, район примыкающий к центру	второстепенная улич. 1-я линия, район примыкающий к центру	основная улич. 1-я линия, район примыкающий к центру
6	Оценка	-	индивидуальное	индивидуальное	индивидуальное	индивидуальное	индивидуальное	индивидуальное	индивидуальное
7	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
7	Целевое назначение	-	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
7	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
8	Права и площади предлагаемого земельного участка	-	общедоступное пользование	пользование, долгосрочная аренда	пользование, долгосрочная аренда	пользование, долгосрочная аренда	пользование, долгосрочная аренда	пользование, долгосрочная аренда	пользование, долгосрочная аренда
8	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Площадь помещений	кв.м.	7555,9	14240,00	32000,00	7400,00	11788,00	7040,00	15082,00
9	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%
10	Тип объекта	-	часть нежилых помещений в отдельно стоящем здании	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями	отдельно стоящее здание с нежилыми помещениями
10	Корректировка	%		6,00%	6%	6%	6%	6%	6%
11	Материал стен	-	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
11	Корректировка	%		0,00%	0%	0%	0%	0%	0%

Пояснение корректировок

Корректировка на условия продажи (чистоту сделки) - если параметры сделок купли-продажи объектов-аналогов не соответствуют определению рыночной цены, то стоимость таких объектов корректируется из расчета доведения ее до экономически обоснованной стоимости. Все рассматриваемые аналоги выставлены на продажу в полном соответствии с требованиями рынка.

Корректировка на дату продажи. Предложения к продаже используемые в расчетах актуальны на дату оценки, поскольку между датами предложения и датой оценки менее 6 месяцев или не менялась цена предложения. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение.

Подбор аналогов осуществлялся по местоположению с равной инвестиционной привлекательностью по данному фактору. Таким образом, инвестиционная привлекательность по местоположению объектов аналогов и объекта оценки идентичны. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на целевое назначение. Целевое назначение объектов аналогов и объектов оценки идентичное. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на площадь выставленных на продажу помещений. На рынке представлен широкий выбор помещений торгового-офисного назначения. Увеличение площади выставленных на продажу нежилых помещений уменьшает их стоимость вследствие необходимости изыскания дополнительных финансовых ресурсов потенциальными инвесторами, а уменьшение площади наоборот.

Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.110 и стр.148). Значение корректировок представлено в следующей таблице для торгово-офисной недвижимости:

Таблица 13

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

Корректировка на физическое состояние здания.

Выставляемая на продажу недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных инвесторов к техническому состоянию. Необходимость проведения ремонтных работ существенно уменьшает привлекательность объекта вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Физическое состояние оцениваемого объекта недвижимости хорошее.

Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.110 и стр.148, 2012 г. стр. 186). Значение корректировок представлено в следующих таблицах для торгово-офисной недвижимости:

Таблица 14

Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

Корректировка на состояние отделки.

Выставляемая на продажу недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных инвесторов по состоянию и качеству внутренней отделки помещений. Необходимость проведения ремонтных работ существенно уменьшают привлекательность объекта вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.127). Значение корректировок представлены в следующей таблице 15.

Таблица 15

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

Корректировка на наличие коммуникаций.

Отсутствие отдельных элементов благоустройства объектов недвижимости (центральное отопление, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, зарезервированные энергетические мощности) уменьшает их стоимость.

Корректировка не проводилась из-за идентичности значений фактора с учетом возможности подключения.

Корректировка на подъезд к зданию.

Отсутствие удобного подъезда к зданию уменьшает их стоимость. Наличие асфальтового и прочего покрытия увеличивает стоимость. Влияет на стоимости и состояние покрытия.

Корректировка не проводилась из-за идентичности значений фактора.

Корректировка на наличие общего/отдельного входа. Корректировка определялась согласно «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2011 г. стр.133). Так стоимость сдачи в аренду торгово-офисных помещений с общим входом стоят на 4% меньше.

Корректировка на этажность. Корректировка определялась согласно «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2011 г. стр.117). Значение корректировок представлены в следующей таблице.

Таблица 16

Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86

Корректировка на наличие охраны. Корректировка не проводилась из-за идентичности характеристик фактора.

Корректировка на удобство доступа. Корректировка не проводилась из-за идентичности характеристик.

Корректировка на материал стен. Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.110 и стр.148). Значение корректировок представлено в следующей таблице:

Таблица 17

Торгово-офисная недвижимость

Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,73	0,77

Корректировка на тип объекта. Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.110). Значение корректировок представлено в следующей таблице:

Таблица 18

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96

Корректировка на предложение - Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.81). Значение корректировок представлено в следующей таблице:

Таблица 19

Скидка на торг %	неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартиры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

Принято максимальное значение расширенного интервала для объектов Бизнес-центров класса А и В, поскольку объект оценки имеет класс С. Исключение составляет Аналог 1, поскольку имеет место срочная продажа, поэтому для этого аналога принято значение корректировки по фактору – 8,00%.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки производился методом средневзвешенного значения в зависимости от количества внесенных корректировок, основываясь на предпосылке, что чем меньше внесено корректировок к аналогу и соответственно меньше вероятность влияния ошибок при внесении корректировок, тем больший удельный вес данный аналог имеет в рыночной стоимости, и наоборот.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 20.10.2015 г., полученная в результате применения сравнительного подхода, составляет **277 698 614,44 руб.**

9.4. Доходный подход

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидание будущих доходов с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между величиной инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов и от последующей продажи. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

В соответствии с ФСО-1, Доходный подход это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении дохода от использования объектов оценки (п.13).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие потоки доходов, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы (п.21).

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный подход к оценке тесно связан со сравнительным и затратным подходами. Например, ставки дохода обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций; затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции. Основным недостатком данного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Данный подход используется только при оценке доходной недвижимости, т.е. такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, полученных при ее продаже в будущем или залоге под ипотечный кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений и выгод.

Теоретической базой доходного подхода являются принципы оценки, которые представляют собой обобщение анализа поведенческих характеристик участников рынка недвижимости и функциональных связей между ценами и ценообразующими факторами.

В таблице 20 приведены принципы, которые наиболее значимы для доходного подхода, а также факторы и обстоятельства, анализ которых базируется на соответствующем принципе.

Таблица 20

Базовые принципы доходного подхода

Принцип	Сфера влияния
Ожидания (основной принцип, на котором базируется доходный подход)	Весь спектр прогнозных данных: ценообразующие факторы, характеристики дохода, капитала, коэффициенты
Замещения	Выбор и анализ объектов-аналогов, анализ альтернативных инвестиций
Спроса и предложения	Учет и анализ факторов: полезность, дефицитность, конкурентоспособность, доступность рынка капитала, монополизм, государственный контроль, деловая активность, характеристики населения
Предельной продуктивности (баланса, вклада)	Анализ объекта недвижимости: экономическое соответствие элементов недвижимости, ее использование и тип землепользования

В доходном подходе используется большое количество методов, применение которых определяется выбором базы дохода (дивиденды, прибыль, денежный поток и пр.) и типом данных, являющихся основой для анализа.

Среди общепринятых методов можно выделить:

- методы капитализации;
- методы дисконтирования.

Метод капитализации используется, если прогнозируются постоянные или плавно меняющиеся с незначительными темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется метод дисконтирования денежного потока.

Поскольку представленный на оценку объект недвижимого имущества на дату оценки потенциально может быть сдан в аренду (то есть не требуется проведение перепланировок, изменение целевого назначения объекта недвижимого имущества и т.д.), Оценщик вправе предполагать стабильный (изменяющийся с незначительным темпом) доход. Следовательно, в данной оценке был применен метод капитализации дохода.

Метод капитализации дохода

Применение метода обосновано при

- ожидании, что текущие денежные потоки приблизительно будут равны будущим,
- денежных потоках, которые являются не отрицательными или небольшими положительными величинами,
- ожидании умеренных и предсказуемых темпов роста.

Метод капитализации дохода основывается на годовом чистом доходе, который затем переводится в стоимость объекта с помощью коэффициента капитализации.

Рыночная стоимость объекта доходной недвижимости будет равна среднегодовому значению чистого дохода, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода капитализации выглядит следующим образом:

$$C_{дн} = I / R, \quad (9)$$

где $C_{дн}$ – рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная при помощи доходного подхода,

I – среднегодовая величина чистого операционного дохода от эксплуатации объекта недвижимости,

R - коэффициент капитализации.

Доходы

Поток доходов определяется как годовой стабильный доход от сдаваемого в аренду объекта недвижимости в обычных рыночных условиях. При определении стоимости аренды 1 м² учитывались сложившиеся на рынке недвижимости цены за аренду торгово-офисной недвижимости и тенденции изменения арендных ставок, местоположение, удобство транспортного сообщения. Результаты исследования рынка аренды недвижимости административно-торгового назначения представлены в Разделе 7 таблице 10 настоящего отчета.

В таблице 21 представлен расчет стоимости аренды 1 кв.м. оцениваемого объекта недвижимости.

$$C_{СП} = C_{аналог} * \prod_{i=1}^n (1 - K_i) - \sum_{i=1}^n L_i, \quad (4)$$

где $C_{СП}$ – стоимость аренды объекта недвижимости, рассчитанная методом сравнения продаж;

$C_{аналог}$ – стоимость аренды объектов-аналогов;

K_i – корректировка стоимости на i -тый элемент (выраженная в процентах от стоимости);

L_i – корректировка стоимости на i -тый элемент (выраженная в рублевом эквиваленте).

Расчет стоимости аренды 1 кв.м. объекта аренды

№ п/п	Элемент сравнения	Едн. измер.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.	Рыночные	16 000,00	19 000,00	26 000,00	34 234,00
2	Условия аренды	%		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
3	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4	Дата продажи	%	даты оценки	18.10.2015	12.10.2015	19 октября 2015	19 октября 2015
5	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
6	Местоположение		по месту нахождения объекта оценки	Москва, Пресненский, Ротондальная ул.п. 13-16	Москва, Восточный, улица 3-я Ямской Плана, 28С1	Москва, Аэропорт, Ленинградский пр-спект, в/д/б/5	Москва, Беговой, Ленинградский пр-спект, 15С2
7	описание		второстепенная дорога, 1-я линия	второстепенная дорога, 1-я линия	второстепенная дорога, 1-я линия	основная дорога, 1-я линия	основная дорога, 1-я линия
8	Специализация		жилищное	жилищное	жилищное	жилищное	жилищное
9	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
10	Корректировка	%	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
11	Целевое назначение	%		0%	0%	0%	0%
12	Корректировка	%	картин	картин	картин, магазин	картин	картин
13	Материал стен	%		0%	0%	0%	0%
14	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
15	Площадь помещений	кв.м	2555,9	03107,00	9833,00	7034,00	18108,00
16	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
17	Коммунальные платежи		не включены	нет	нет	нет	нет
18	Корректировка	%		0	0	0	0
19	Тип объекта		часть нежилых помещений в отдельно стоящем здании	помещения в отдельно стоящем здании	помещения в отдельно стоящем здании	помещения в отдельно стоящем здании	помещения в отдельно стоящем здании
20	Корректировка	%		0	0	0	0
21	Физическое состояние здания		улучше/вероятное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
22	Корректировка	%		17%	17%	17%	17%
23	Состояние отделки		требуется замена отделки	высокий стандартный ремонт	современный стандартный ремонт	современный стандартный ремонт	современный стандартный ремонт
24	Корректировка	%		20%	20%	20%	20%
25	Коммуникации		все	все	все	все	все
26	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
27	подзем к зданию (доступ к зданию)		асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг	асфальт, удобный подъезд, паркинг
28	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
29	наличие отдельного входа		общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений
30	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
31	Прочие		нет	нет	нет	нет	нет
32	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
33	Свобода		есть	есть	есть	есть	есть
34	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
35	Этажность		разный	разный	разный	разный	разный
36	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
37	Корректировка на предложение	%		18%	18%	18%	18%

Независимый отчет Пьянков Андрей Игоревич

19	Сотрестрированная стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м		8 711,68	10 345,12	14 156,48	18 634,28
20	Число корректировок по каждому аналогу (R)	-		3	3	3	3
21	Общее число корректировок (RхR)	руб./кв.м			12,00		
22	Все аналога W=(RхRхR)	-		9,00	9,00	9,00	9,00
23	Суммарный вес (ΣW)	-			36,00		
24	Весовой коэффициент аналога (W/ΣW)	-		0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
25	Весовая стоимость	руб.		2 177,92	2 586,28	3 539,12	4 658,57
26	ИТОГО: Стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м			12 961,80		

Пояснение корректировок

Корректировка на условия аренды - если параметры сделок по сдаче объектов недвижимости в аренду не соответствуют определению рыночной цены, то стоимость таких сделок корректируется из расчета доведения ее до экономически обоснованной стоимости. Все рассматриваемые аналоги сдаются в аренду в полном соответствии с требованиями рынка.

Корректировка на дату продажи. Предложения к продаже используемые в расчетах актуальны на дату оценки, поскольку между датами предложения и датой оценки менее 6 месяцев или не менялась цена предложения. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение.

Корректировка определялась в зависимости от доходности недвижимости в зависимости от места положения объекта оценки в соответствии с проведенным исследованием арендных ставок в местах расположения объектов оценки и объектов аналогов.

Доходность идентичная, корректировка не проводилась.

Корректировка на целевое назначение. Целевое назначение объектов аналогов и объектов оценки определяет их стоимостью строительства, которая определена в затратном подходе, для гаражных помещений. Корректировка для торгово-офисных помещений не проводилась.

Корректировка на материал стен (капитальность). Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.126). Значение корректировок представлено в следующей таблице:

Таблица 22

Торгово-офисная недвижимость

Материал стен			
Отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,87	0,91
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,80	0,78	0,82

Корректировка на площадь сдаваемых в аренду помещений. На рынке представлен широкий выбор объектов недвижимости торгово-офисного назначения. Увеличение площади нежилых помещений уменьшает стоимость их аренды вследствие необходимости изыскания дополнительных финансовых ресурсов потенциальными инвесторами.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.125). Значение корректировок представлены в следующей таблице 23 для торгово-офисной недвижимости:

Таблица 23

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

Корректировка на тип объекта. Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.126). Значение корректировок представлено в следующей таблице:

Таблица 24

Тип объекта (встроенное помещение)	0,95	0,94	0,97
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения к удельной ставке аренды такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади			

Корректировка на физическое состояние здания

Сдаваемая в аренду недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных арендаторов к физическому состоянию. Необходимость проведения ремонтных работ существенно уменьшают привлекательность аренды объекта недвижимости вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.126). Значение корректировок представлены в следующей таблице для торгово-офисной недвижимости:

Таблица 25

Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

Корректировка на состояние отделки здания

Сдаваемая в аренду недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных арендаторов к состоянию отделки помещений. Необходимость проведения ремонтных работ существенно уменьшают привлекательность аренды объекта недвижимости вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.127). Значение корректировок представлены в следующей таблице для торгово-офисной недвижимости:

Таблица 26

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

Корректировка на наличие коммуникаций.

Отсутствие отдельных элементов благоустройства объектов недвижимости (центральное отопление, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, зарезервированные энергетические мощности) уменьшает их стоимость.

Корректировка не проводилась из-за идентичности значений фактора.

Корректировка на наличие общего/отдельного входа. Корректировка определялась согласно «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2011 г. стр.133). Так стоимость сдачи в аренду торгово-офисных помещений с общим входом стоят на 4% меньше.

Корректировка на этажность. Корректировка определялась согласно «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.117). Значение корректировок представлены в следующей таблице.

Таблица 27

Этаж расположения			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Корректировка не проводилась, поскольку помещения объекта оценки находятся на разных этажах, а итоговая рыночная стоимость выражает усредненную стоимость помещений, находящихся на различных этажах.

Корректировка на наличие охраны. Корректировка не проводилась из-за идентичности характеристик фактора.

Корректировка на удобство доступа. Корректировка не проводилась из-за идентичности характеристик.

Корректировка на предложение - При внесении этой корректировки подразумевается, что первоначальная цена предложения земельных участков завышена. Размер скидки определяется множеством факторов, например, величиной покрытия коммерческих и валютных рисков.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

По данным «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.56, таблица 2 - Источник) подразумеваются следующие скидки:

Таблица 28

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	14%	5%	20%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	15%	6%	27%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	11%	5%	18%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11%	6%	15%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	12%	6%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	18%	8%	33%
4.1 Квартиры	7%	2%	14%

Расчет итоговой рыночной стоимости аренды 1 кв.м. объектов оценки в месяц производился методом средневзвешенного значения в зависимости от количества внесенных корректировок, основываясь на предпосылке, что чем меньше внесено корректировок к аналогу и соответственно меньше вероятность влияния ошибок при внесении корректировок, тем больший удельный вес данный аналог имеет в рыночной стоимости, и наоборот.

В таблице 29 представлен расчет величины чистого операционного дохода от сдачи в аренду объекта оценки.

Таблица 29

Расчет величины чистого операционного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта аренды	Кадастровый (условный) номер	Стоимость аренды 1 кв.м. в оцениваемых помещениях, руб./кв.м. в год	Операционные расходы, %	Процент загрузки (100-процент недозагрузки), %	Среднегодовая величина чистого операционного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости, руб.
1	помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7555,9 кв.м., этаж п.,1,2,3,4	77:09:0005015:9273	12.961,89	30%	72,00%	6.532,79

При определении чистого операционного дохода величину рассчитанной арендной платы за пользование объектами оценки требуется скорректировать на операционные расходы (текущие расходы на эксплуатацию объектов недвижимости и проведения текущих ремонтов, налоговые отчисления, затраты на простое воспроизводство объектов недвижимости, затраты на коммунальные платежи и коэффициент загрузки) и процент недозагрузки.

Текущие операционные расходы на эксплуатацию оцениваемой недвижимости и проведения текущих ремонтов определены согласно «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. II г. стр.45), данные из которого представлены в следующей таблице.

Таблица 30

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	20%	13%	33%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	21%	13%	30%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	13%	30%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	13%	33%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	30%
5.1 Базы отдыха	22%	13%	30%

Для расчета принято максимальное значение для объектов – бизнес-центры класса А,В , поскольку объект оценки относится к классу С.

Процент недозагрузки принят согласно «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. стр.27)), данные из которого представлены в следующей таблице.

Таблица 31

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	19%	8%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	21%	12%	35%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	17%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	16%	8%	28%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17%	10%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	25%	15%	35%
4.1 Квартиры	14%	5%	23%

Для расчета принято максимальное значение для объектов – бизнес-центры класса А,В , поскольку объект оценки относится к классу С.

Расчет ставки капитализации.

За основу установления величины коэффициента капитализации использовалось значение коэффициента капитализации для аналогичных помещений, определенного методом рыночной экстракции. Данный метод основан на исследовании связи между рыночной ценой и величиной чистого операционного дохода от аналогичных помещений. Применение этого метода обусловлено наличием достаточной достоверной информацией по данному сегменту рынка. Формула определения величины коэффициента капитализации (R) методом рыночной экстракции имеет следующий вид:

$$R = \frac{NOI}{V}, \quad (5)$$

где NOI – средний чистый операционный доход от 1 кв.м. помещений в месте расположения, руб./год;

V – средняя цена предложения 1 кв.м. помещений в месте расположения объектов оценки, руб.

Значения показателей средний чистый операционный доход от 1 кв.м. помещений и средняя цена предложения 1 кв.м. помещений в месте расположения объектов оценки, приняты по проведенному анализу, представленному в Разделе 7. Расчет ставки капитализации представлен в следующей таблице.

Таблица 32

Аналог, местоположение	Средняя цена предложения 1 кв.м. по (по предложениям сравнительного подхода), руб. (V)	Средний предполагаемый чистый операционный доход с 1 кв.м., руб./год (NOI)	Коэффициент капитализации (R), %
Средние показатели по Разделу 7 сопоставимых с объектом оценки аналогов	84 288	15 609,59	18,52

В таблице 33 представлен расчет стоимости оцениваемого объекта при помощи доходного подхода. Величина чистого операционного дохода при помощи коэффициента капитализации была переведена в показатель рыночной стоимости объекта недвижимости по формуле 9.

Таблица 33:

Расчет стоимости объекта недвижимости при помощи доходного подхода

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Площадь объекта недвижимости, кв.м.	Среднегодовая величина чистого операционного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости, руб./кв.м.	Стоимость объекта недвижимости, рассчитанная при помощи доходного подхода, руб.
1	помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7 555,9 кв.м., этаж п.1,2,3,4	77:09:0005015:9273	7 555,90	6 532,79	266 539 291,59

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 20.10.2015 г., полученная в результате применения доходного подхода, составляет **266 539 291,59 руб.**

9.5. Согласование результатов расчетов

Из трех основных способов согласования результатов оценки и выбора итоговой величины стоимости - определение среднеарифметической величины, математическое взвешивание и субъективное взвешивание, предпочтение отдано методу математического взвешивания.

Метод математического взвешивания заключается в придании определенных весов (в процентах) каждому результату оценки стоимости, полученной в результате применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке стоимости объектов недвижимости. После чего рассчитывается средневзвешенная величина C , которая будет выражать окончательную величину стоимости по формуле

$$C = (C_{зп} \times K_1 + C_{дп} \times K_2 + C_{сп} \times K_3) / (K_1 + K_2 + K_3), \quad (6)$$

где $C_{зп}$ - стоимость, полученная с применением затратного подхода,

$C_{дп}$ - стоимость, полученная с применением доходного подхода,

$C_{сп}$ - стоимость, полученная с применением сравнительного подхода.

K_1, K_2, K_3 - весовые коэффициенты.

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся в распоряжении Оценщика информации и степени ее достоверности.

Основное преимущество сравнительного подхода заключается в том, что он максимально точно учитывает ситуацию на рынке купли-продажи объектов недвижимости торгово-офисного назначения, соотношение спроса и предложения на момент оценки.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода.

Затратный подход учитывает затраты потенциального инвестора по строительству объекта недвижимости. В то же время, данный подход не учитывает мотивацию потенциального покупателя.

В таблице 34 приведен расчет величины весовых коэффициентов, присваиваемых каждому подходу в процессе согласования итоговой рыночной стоимости.

Таблица 34

№ п/п	Критерии	Удельный вес примененного подхода		
		затратного	сравнительного	доходного
1	Достоверность информации	0,0	0,5	0,5
2	Полнота информации	0,0	0,5	0,5
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,0	0,7	0,3
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,0	0,7	0,3
5	Способность учитывать местоположение	0,0	0,5	0,5
6	Допущения, принятые в расчетах	0,0	0,5	0,5
7	Суммарный ранг	0,00	3,40	2,60
8	Весовой коэффициент	0,00	0,57	0,43

Результат расчета согласованной рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки представлен в таблице 35.

Таким образом, рыночная стоимость *объекта оценки* по состоянию на 20.10.2015 г. составляет

272 862 900 (Двести семьдесят два миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи девятьсот) рублей

Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Стоимость объекта недвижимости, рассчитанная при помощи			Весовой коэффициент			Весовая стоимость			Итого рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.	Площадь объекта недвижимости по внутреннему обмеру, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.
		затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода			
1	помещение, названное: нежилое, общая площадь 7 555,9 кв.м., этаж п.1,2,3,4	0	277 698 614	266 539 292	0,00	0,57	0,43	0,00	157 362 548,18	115 500 359,69	272 862 900	7 555,90	36 112,56
2	ИТОГО	0,00	277 698 614,44	266 539 291,59	-	-	-	-	-	-	272 862 900	-	-

10 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
2. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.
3. Федеральные стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255.
4. Федеральный стандарт оценки №3. Требования к отчету об оценке (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.
5. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов.: Учебно-методическое пособие / М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
6. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
7. Тэйман Л.Н. Оценка недвижимости: Учеб. пособие для вузов / Под. ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
8. Федотова М.А., Кондрашов Г.М., Гинзбург Р.Ф., Костин П.Н. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. – Астрахань, ГУП "Издательско-полиграфический комплекс "Волга", 2003 г. – 359 с.
9. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей "ТАНДЕМ". Издательство "ЭКМОС", 2000 г. – 352 с.
10. В.Н. Кутуков, "Реконструкция зданий" М.: Высшая школа, 1981.
11. Правила оценки физического износа жилых зданий, ВСН 53-86 (р), г. Москва, 1990 г.
12. Сборники "Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений", Москва, 1970 г.
13. С.В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
14. Табакова С.А., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011 г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М. ООО «Ко-Инвест», 2011 – 464с.
15. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород, 2014 год.
16. Пакет документов, предоставленный Заказчиком.
17. Информационная база «Консультант плюс».
18. Компьютерная информационная сеть Интернет (www.rosreestr.ru, www.irr.ru, www.slando.com, www.gks.ru, www.avito.ru).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Предложения к продаже аналогов торгово-офисного (бытового) назначения
Аналог 1

www.cian.ru/sale/commercial/6740632/

офис

Москва, Таганский, Нижегородская улица, 32С3

Показать на карте
М. Ленинск 14 мин. пешком

204 348 305 руб.
14 560 руб./кв. м

Общая информация:


Этаж:	1/7
Площадь:	14240,0 м²
Здание:	административное
Тип сделки:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	есть мебель

Представитель: **PSN Group**

1-я линия домов Нижегородской улицы, удобный выезд на ТТК. Описание объекта: "сталинское" офисное здание. Количество этажей: 7 + цоколь. Год постройки – 1956 г. Технические характеристики: Высота потолка: 2,8 – 3,3 м, Средняя площадь этажа: 1 800 кв.м. Ограниченная наземная парковка во внутреннем дворе. Предложение от Собственника.

Телефоны: **+7 495 135-36...** [Показать телефон](#)

[комментарии](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)




Аналог 2

www.cian.ru/sale/commercial/8308038/

здание


Москва, Хорошевский, Ленинградский проспект, 37К9

Показать на карте
М. Деловое 5 мин. пешком

60 000 000 \$ – 3 733 422 000 руб.
1 154 \$/кв. м (797 руб./кв. м)

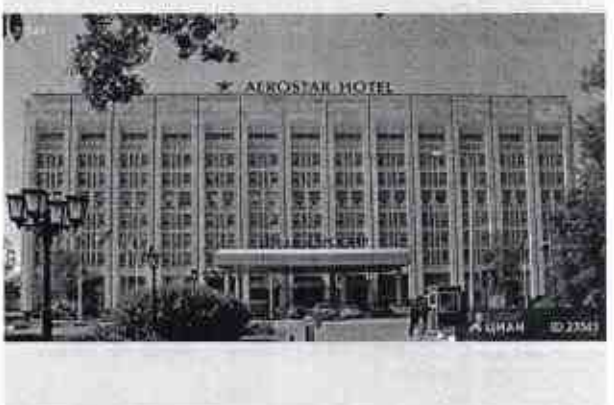

Общая информация:

Площадь:	51000,0 м²
Адрес:	0
Класс:	административное
Тип сделки:	продажа объекта
Пропускная система:	нет

Представитель: **Guru Estate**  Уверенная сделка

• Общая площадь 51 000 кв.м. Право владения землей аренда 49 лет 2,2 га • Год постройки: 1980. Проведена реставрация в 2008 • 9 этажей плюс верхний этаж. Гостиничный комплекс категории 4* • 387 номеров, включая апартаменты • Рестораны и бары: 655 посадочных мест (2 689 кв. м) • Конференц-залы: 794 посадочных места (1 010 кв.м) • Средняя стоимость номера 5 тыс.руб./ночь. Загрузка около 70%. Офисный бизнес • Офисный комплекс площадью 12,3 тыс. метров открылся в категории В. • Около 140 арендаторов, средняя ставка аренды 16,3 тыс.руб. в год без НДС • Загрузка близка к 100%. Подробности по телефону Константина.

Телефоны: **+7 926 814-58...** [Показать телефон](#)

Аналог 3

www.dn.ru/sale/commercial/6447766/

офис

Москва, Бутырский, Складочная улица, 1С15

Показать на карте

М. Савеловская 7 мин. пешком

642 044 068 руб.
86 763 руб за м²

Общая информация

Площадь: 7400,0 м², нежило, часть от 7400,0 м²

Комнаты: 1

Этаж: административное

Тип сделки: продажа объекта


Присутствие системы: есть

Телефонные линии: 1

Представитель: Layton

БЕЗ КОМИССИИ (ЛОТ 5466) Торгово-офисный центр "Савелов Трид" представляет собой капитальное здание с мансардой класса Ф. Объект расположен в Северо-Восточном административном округе Москвы и выгодно отличается хорошей транспортной доступностью благодаря наличию удобных подъездных путей со стороны ТТК и Царевитынской улицы. Основные преимущества: центральная доступность от метро, охраняемая территория и полностью современная инженерно-техническая инфраструктура здания, эксплуатируемые кровля, функциональная инженерная группа, современные бесшумные лифты, качественное инженерное оборудование и надежная система пожарной безопасности, качественные услуги связи по договору с приватизацией на выбор, эффективная планировка и привлекательная отделка офисов, развитая инфраструктура здания. Этаж: здание деловое. Планировка: смешанная. Составные элементы: готово к выводу. Вентиляция: полностью вытяжная. Кондиционирование: центральное. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: спринклерная система. Телефония: АБД. Высокоскоростной Интернет. Площадь продажи: 7400 кв.м. Цена продажи: 642 044 200 руб. Ликвидация: в ближайшее время. Инфраструктура: кафе, банкомат, торговая зона.

Телефон: +7 917 383-50... [Показать телефон](#)



Цена: 642 044 200 руб.



Продажа LOFT RETAIL на Пречистенской

1-этажная Loft-здания, бетон, кирпич, высота 4 м. с. 5-этажного здания. Вид на Москву-реку! Высокий потолок! Дровяные камин! Возможно 24 ч работы!

Аналог 4

www.dn.ru/sale/commercial/7006376/

офис

Москва, Тверской, Лесная улица, 43

Показать на карте

М. Савеловская 5 мин. пешком

1 100 000 000 руб.
97 394 руб за м²

Общая информация

Площадь: 11778,0 м²

Комнаты: 0

Этаж: административное

Тип сделки: продажа объекта

Присутствие системы: нет

Представитель: Аренам Хелдинг

М. Белорусская, ул. Лесная, 9 мин. пешком, 1 линия, бизнес-центр 11778 кв.м, 6 этажей, мансарда и подвал, планировка элитная, земельный участок 0,32 га в аренде до 2010 года, парковка 20 м.м., в 2010 году был произведен капитальный ремонт с заменой всех инженерных коммуникаций, полностью сдан в аренду. МАП 18 млн руб., торг. Лот 5485

Телефон: +7 926 898-86... [Показать телефон](#)

«ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОИСКОВАТЕЛЬ» ЭКСПОРТ



Цена: 1 100 000 000 руб.

Аналог 5

www.dian.ru/sale/commercial/6748584/

здание

Москва, Марьяна роща, 2-я Ямская улица, 4

Показать на карте

М. Марьяна роща 8 мин. пешком

890 000 000 руб.
115 753 руб за м²

Общая информация

Площадь: 7690,0 м²

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Продукция системы: есть

Представитель: ID342653 Укажите адрес

Административное здание, с подземной автостоянкой, 2011 г.п., Площадь застройки - 1127 кв.м. Земельный участок 1498 кв.м. в аренду до 2019 г. Здание преченной этажности. Надземная часть - 7 этажей. Под зданием располагается подземная двухуровневая автостоянка на 100 а/м и гаражи. Общая площадь здания, включая подземную часть здания - 7690 кв.м. На первом этаже расположены: главный вестибюль с лифтовым холлом, газодериват, Вент. пропуск, помещения служебной деятельности, кафе для служащих с обеденным залом на 30 человек и производственными помещениями (площадь кафе - 205 кв.м.), диспетчерская инженерных служб, служба эксплуатации, санузлы, электросчетчики, кроссовер, вентилера. В верхних этажах (2-7 эт.) здание расположено: холлы, офисные помещения, кабинеты, приемная, хранилища, санузлы для служащих, лифтовые холлы. Высота первого этажа - 3,6 - 4,05 м. Высота 2 - 7 этажей - 3,6 м. Здание оборудовано системой приточно-вытяжной вентиляции с центральным кондиционированием. Телекоммуникации: МТС, Профус, Телеком. Установленная электрическая мощность - 1250 кВт, однолинейная 960 кВт.

Телефон: +7 925 505-29... [Позвонить менеджеру](#)



Аналог 6

www.dian.ru/sale/commercial/8961724/

здание

Москва, Сокол, Ленинградский проспект, 80к66

Показать на карте

М. Сокол 5 мин. пешком

30 000 000 \$ - 1 866 711 000 руб
1 989 \$ (115 771 руб) за м²

Общая информация

Площадь: 15082,0 м²

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Продукция системы: есть

Представитель: ЕвроЭлит Укажите адрес

Продан офисное 14-ти этажное здание, общей площадью 15035,8 м2. Ближайшая станция м. «Сокол» (7 минут пешком). Здание расположено на ПЕРВОЙ линии по ул. Батюшкова. Здание объективно всем необходимым коммуникациям согласно СНиП. Инженерные сети и коммуникации обслуживаются профессиональной УК. Передаваемая при продаже кв. мощности - 1 МВт. Трансформаторная мощность 2 МВт (в здании два трансформаторные ячейки по 1000 кВт). Текущее максимальное потребление кв. мощности - 1,5 МВт. В Здании функционируют центральная система вентиляции и кондиционирования, водное отопление, напольные и потолочные фанкойлы в каждом помещении, два пассажирских лифта «Ойя» грузоподъемностью 800 кг и один грузопассажирский грузоподъемностью 1000 кг, охранная сигнализация, система автоматической пожарной сигнализации, система оповещения и управленческой эвакуации, система контроля доступа. Все технические средства связи принадлежат ООО «ВПК - Телеком». В настоящее время здание сдаю в аренду по краткосрочным договорам. Полезная площадь типового этажа 1000 м2. 9 этажей с высотой перекрытия 4-4,5 м., до подвального потолка 1,6-1 м, максимальная нагрузка на перекрытие 800 кг/м2. 5 этажей с высотой до перекрытия 2,2-2,5 м, максимальная нагрузка 250 кг/м2, ригельная конструкция. Здание в собственности, земельный участок, площадью 0,2384 Га, в аренде до 2017 года. Гостевая парковка перед фасадом здания, охраняемая во дворе. Организована 770 м² муниципальный подземный парковки. Цена за объект 30 000 000 \$ (1995,355\$/м2). ЗВОНИТЕ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ.

Телефон: +7 905 582-20... [Позвонить менеджеру](#)

комментарии пожелания экспорт



Предложения по сдаче в аренду нежилых помещений торгово-офисного назначения Аналог 1

www.dataland.ru/commercial/7336886/

с/оо: ип/ицн

Москва, Пресненский, Рочдельская улица, 15С16

Показать на карте

А4 Баррикадная 10 мин. пешком

8 400 000 руб.
14 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Площадь: 6000,0 м², торгово-частички от 800,0 м²

Комплекс: 1

Этажи: административные

Тип договора: прямая аренда

Промысловая система: нет

Защитные стекла: 1

Представитель: **NEPLACE** Удостоверен агент

Сдается площадь: Метро: 6300 м. Цена: от 34000 Р до 16000 Р за кв.м. в год. В ставку включено: НДС. Отдельно оплачиваются: эксплуатация, коммунальные платежи, электричество, уборка, телефония, интернет. Метро: Баррикадная, 10 мин пешком. Улица 2905 года, 10 мин пешком.

Телефон: +7 495 973-44... [Показать телефон](#)

Качество по доступной цене!
Офис с площадью от 100 м2 в деловом центре класса В+ «Liberty».
Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12. Проезд: Автозаводская ст. м.

Аналог 2

www.dataland.ru/commercial/8737994/

офис

Москва, Беговая, улица 3-я Ямского Поля, 20С1

Показать на карте

А4 Восточная 8 мин. пешком

15 572 083 руб.
19 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 3 / 8

Площадь: 8833,0 м², чисто-частички от 1400,0 м²

Этажи: административные

Тип договора: прямая аренда

Промысловая система: есть

Мобиль: по желанию

Защитные стекла: 1

Представитель: **Sist Russian Brothers**

Просьба клиентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Лот 14256. Предлагается в аренду один из ТОП-10 самых ликвидных объектов 4-ого квартала 2013 года. Очень выгодная арендная политика собственника. Различные конфигурации площадей/площади под арендатора. Бизнес-центр класса «В» с крытой автостоянкой. Здание построено в 2003 году, реконструкция - 2015 г. 8-этажное здание, с 5 по 8 - едиными этажи. В здании 2 лифта Otis представительная входная группа и места общего пользования дизайн «Loft» класс, планировка этажей и отделка под арендатора. Арендные отношения с компанией собственника: круглогодичный режим работы офиса (24/7); Колоритный микроклимат внутри офиса; Презентабельная входная группа и места общего пользования дизайн «Loft» класс; Телефония и Интернет; Бесплатный Wi-Fi; Рядом метро Восточная; Кремль в пяти минутах езды; Рядом все инфраструктур: кафе, рестораны, гостиничный комплекс, фитнес-клуб с бассейном, отделение банка: Сбербанк, Росбанк, Банк Хоум Кредит, Рациональный Банк, Сберегательный, Ханты-Мансийский Банк. Доступные б/вы в аренду: 1405 кв.м., 1405 кв.м., 2810 кв.м., 4210 кв.м. Звоните прямо сейчас и получите бесплатную консультацию!

Телефон: +7 499 647-46... [Показать телефон](#)

Продажа LOFT RETAIL на Пресненской
Продажа под ресторан, салон, бранч, таверну и т.д. Отдельные входы. Вид на Мосcov-реку. Высокая потолки. Дровяные камины. Возможно 24 ч. работы.

Техпарк М4, Каширское ш.
История с коммуникациями от 0,1 кв.м в 8 кв.м от МКАД. Транспортная доступность. Близость к каршерингу Дрифткар.

ПРОМЗЕМЛЯ

Аналог 3

www.dian.ru/rent/commercial/6221818/

офис

Москва, Аэропорт, Ленинградский проспект, вл36к5
 Показать на карте
 М. Динеево 3 мин. пешком

15 283 666 руб.
 25 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 5 / 12
 Площадь: 7054,0 кв. м, нежилая
 частями от 682,0 м²
 Здание: административное
 Тип договора: пренал аренда
 Пропускная система: есть
 Мебель: нет мебели
 Телефонные линии: 1

Представитель: **RENTAVIK real estate** Укажите адрес

Бизнес-центр класса А-3 находится от м. Динеево. ВТБ Арена Парк расположен на северной стороне Москвы, имеет удобную пешеходную и транспортную доступность. Удобный выезд на Ленинградский проспект, ТТК. Прямой доступ до международного курорта Шереметьево. Количество этажей: 12, здание нежилое (административное). Планировка: открытая. Отделка: без отделки. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасности: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана. Парковка: казенная. Лифты: 4 (OTIS Liptina). Проводка: коммерческая. Важные площади: Арендная площадь здания - 7054 м². Возможно деление по этажам. Площадь теплого узла: 682 м². Арендная ставка: 25000 руб./м²/год, эксплуатация: 130 долл./м²/год, указанная цена не включает НДС. Лот 24288.

Телефон: +7 495 768-47... [Позвонить по телефону](#)



История: 11.00

Предлагаем LOFT RETAIL на Пресненской
 Продажа под ресторан, салон, бутик, галерею и т.д. Отделочные работы. Вид на Троицкую башню, Вышка Петового, Дворец княгини Волконской. 24 ч. работы.

Аналог 4

www.dian.ru/rent/commercial/7639120/

офис

Москва, Беговой, Ленинградский проспект, 15С2
 Показать на карте
 М. Тестовская 10 мин. пешком

742 408 \$ - 46 195 373 руб
 530 \$ (54 224 руб) за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 2
 Площадь: 16188,0 м²
 Здание: административное
 Тип договора: пренал аренда
 Пропускная система: нет
 Телефонные линии: 1

Представитель: **ID457344** Укажите адрес

Офис в здании 16198 метров. Стоимость 550 у.е. за кв.м в год. Потрясающее историческое здание из красного кирпича, построенное в середине 19-го столетия под руководством французского предпринимателя Адольфа Сизу, сейчас бережно реставрировано и представляет собой современный культурно-деловой центр международного уровня. Компания предлагает арендовать 80 000 кв. м высококачественных офисных площадей. Вторая очередь проекта арендной площадью 30 100 кв. м. Эффективная планировка этажей. Высота потолков 3-4,5 м. Развитие инфраструктуры: несколько ресторанов, столовых, кафе, банкоматы и другие сопутствующие сервисные районы. Просторная благоустроенная территория в сочетании с высоким процентом озеленения. Неограниченный доступ к Тверской ул. и Ленинградскому проспекту, а также третьему транспортному кольцу.

Телефон: +7 495 637-84... [Позвонить по телефону](#)



История: 15.00

Предлагаем LOFT RETAIL на Пресненской
 Продажа под рестораны, салоны, бутики, галереи и т.д. Отделочные работы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, используемые в отчету

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 26

Дата 30.09.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2131/23 (02100811:0001,0007,0003,0017,0009,
0004,0005,0037,0028,0030)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал, 1, 2, 3, 4
1.3. Общая площадь помещения 7555,9 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Беговой
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Скаковая
Номер дома	36	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

КОПИЯ
ВЕРНА

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане подвал: пом. I ком. 1-10, пом. II ком. 1,
2, пом. III ком. 2, 3, этаж 1: пом. X ком. 1-15, пом. XI ком. 1-9, пом. XII
ком. 1-14, пом. XIII ком. 1-14, 27-31, 33-37, этаж 2: пом. XXV ком. 1-54, 56-61,
этаж 3: пом. XXVI ком. 1-20, 20а, 20б, 20в, 21-30, 30а, 30б, 31-79, этаж 4:
пом. XXVII ком. 1-41, 41а, 41б, 42, 43, 45-62, 62а, 63-67, 67а, 68-78.
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.10. Примечание: дата обследования 23.01.2007

Помещение переоборудовано без разрешения (подвал: пом. I, этаж 1: пом. XI,
пом. XIII, этаж 2: пом. XXV, этаж 3: пом. XXVI, этаж 4: пом. XXVII).

1.11. ГУБ МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N Ма-18-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

Зам. начальника
Северного ТБТИ
В. Ю. Кибзун
(инициалы, фамилия)

(подпись)



Зам. начал
Северного
Кибзун О. А. 68

02 92 11 0038917

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов: 6

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учебный номер) 2131/23-102100811-0001, 0003, 0007

2. План расположения помещения на этаже



Зам. начальника
Северного ТУТА
Видурин А. В.
(подпись, печать)

КОПИЯ
ВЕРНА



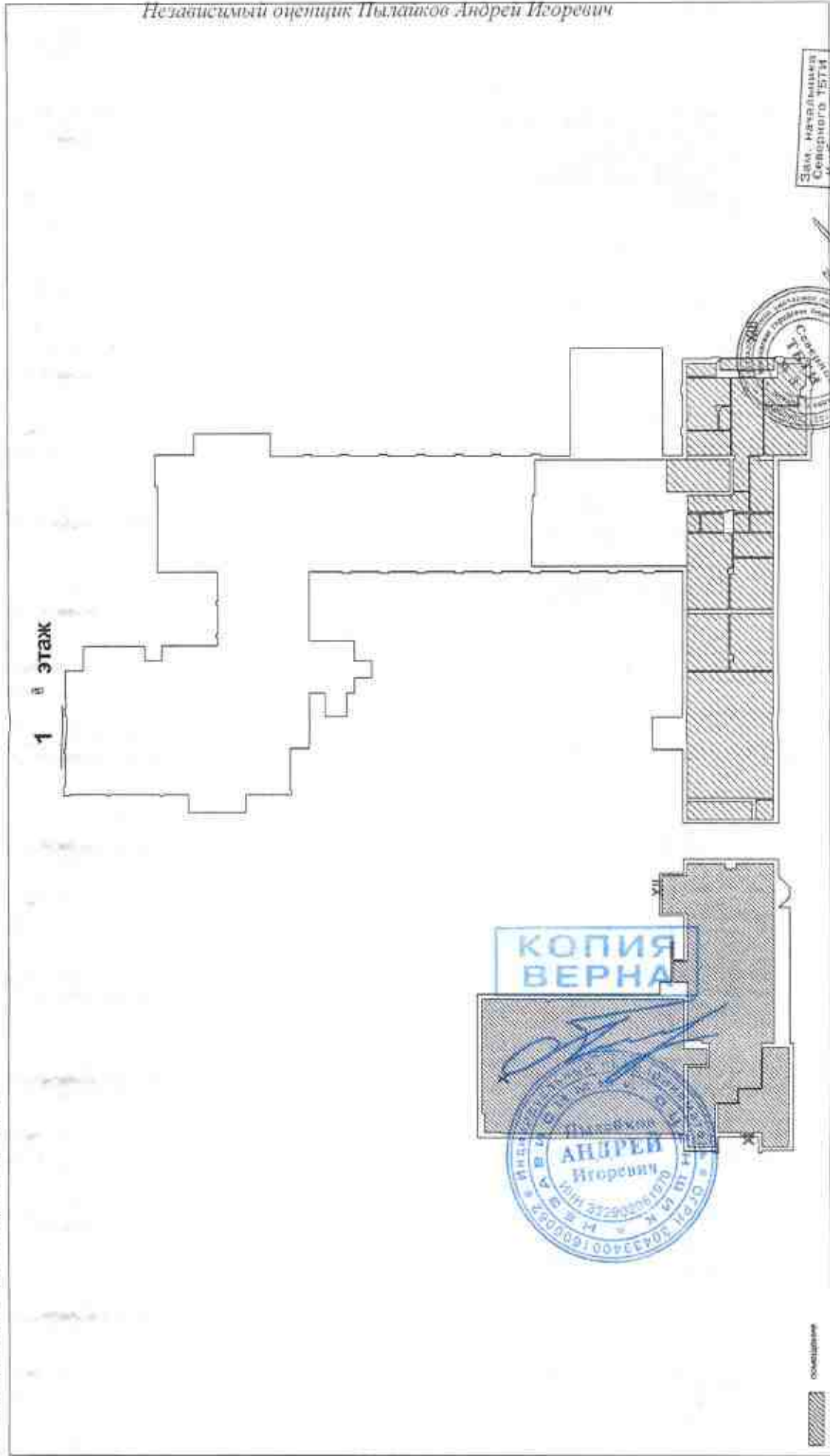
Масштаб 1: 500

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

2131/23.02100811:004.0005.0009.0017

2. План расположения помещений на этаже



Независимый оценщик Пылайков Андрей Игоревич

КОПИЯ
ВЕРНА



Зем. материалы
Северного Кавказа
Козлов О.А.
Кузнецова Н.В.
инженеры, фотоплан

И. П. Начальник Северного ТТИ

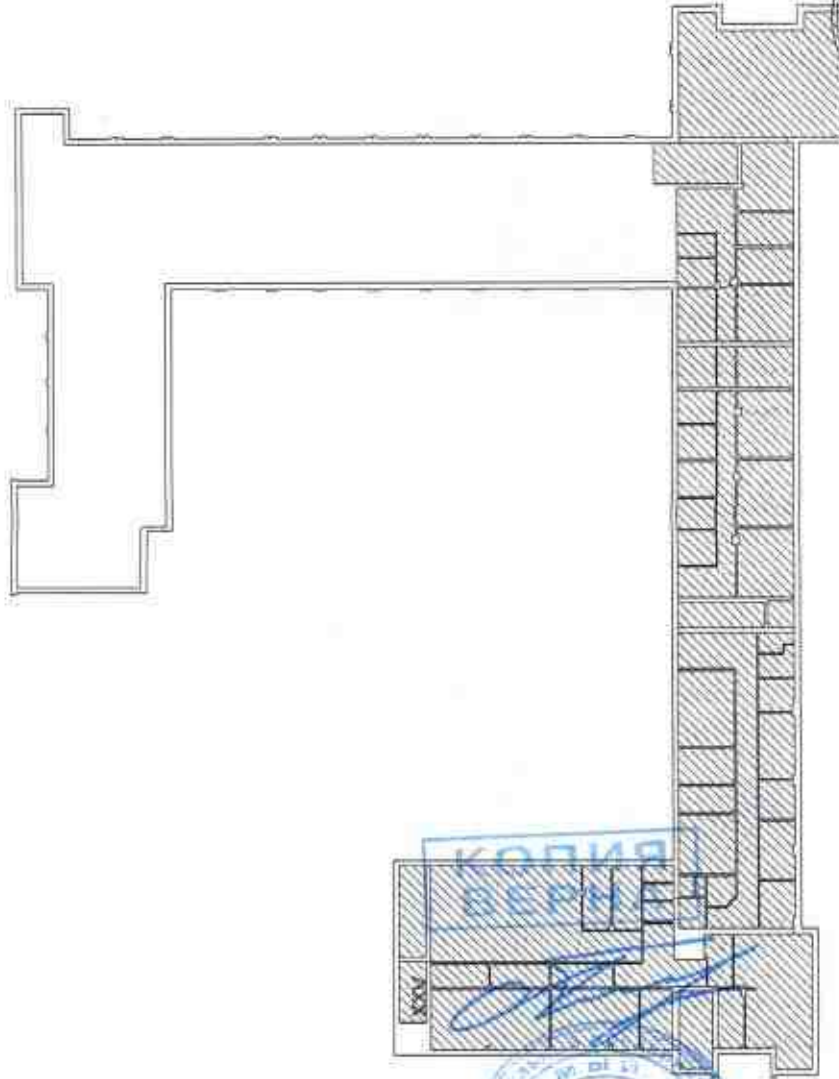
Масштаб 1: 500



Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2131/23 (02100811:0037)
2. План расположения помещения на этаже

Независимый оценщик Пыляков Андрей Игоревич

2 этаж



Изначальник Северного ТЭТИ

Масштаб 1:500

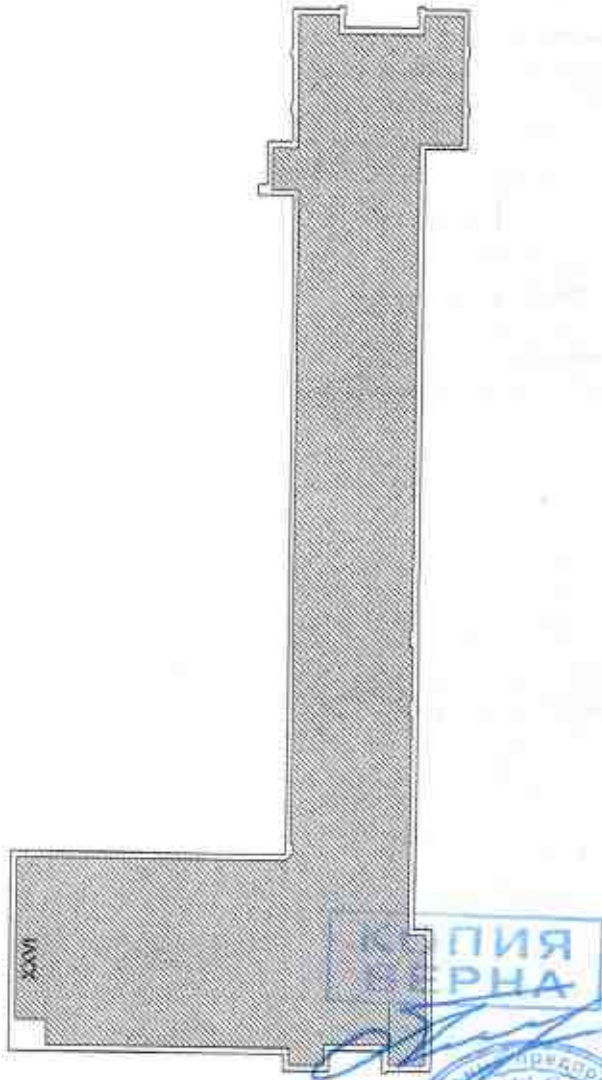
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 5 из всего листов 6

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2133/23 (02100811:0028)

2. План расположенного помещения на этаже

3 этаж



Зем. нахождение
Северного ФТС
Квартал О.А.
Кудрякова В. П.
(подпись, фамилия)

Исполнитель: Северного ФТС

Масштаб 1:500

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

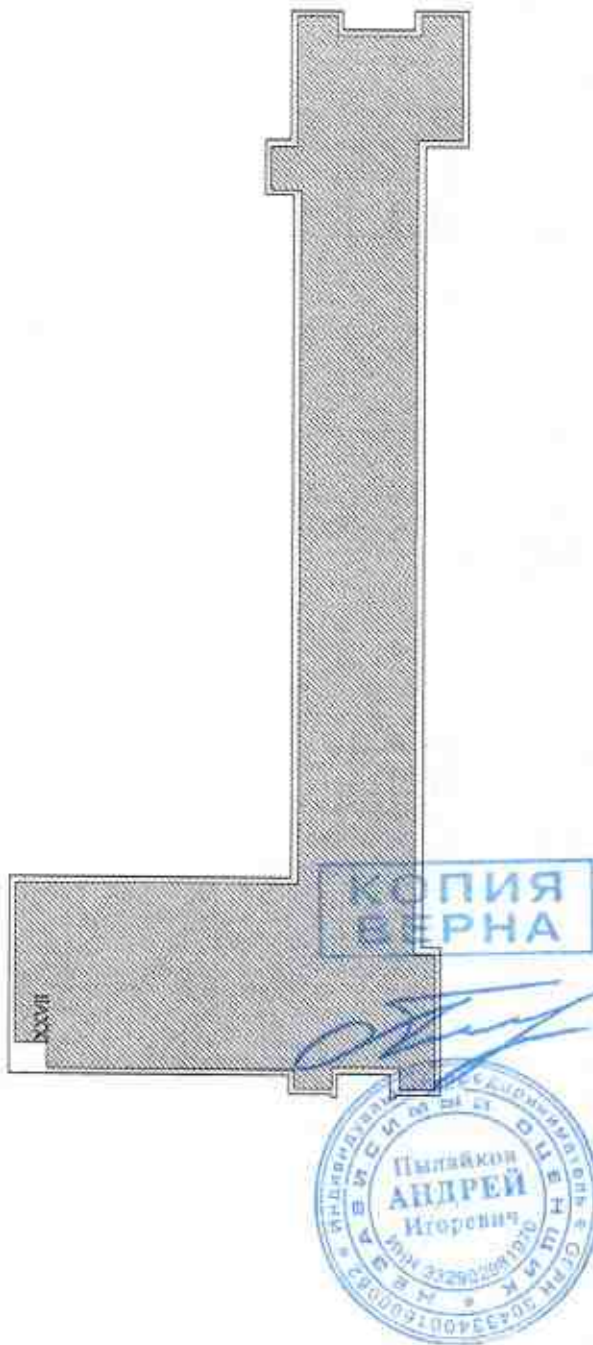
Лист № 6, всего листов 6

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее,
присвоенный учетный номер) 2131/23 (02100811:0030)

2. План расположения помещения на этаже

4 в этаж

Независимый оценщик Пылайков Андрей Игоревич



масштаб

Масштаб 1: 500



Изначально Северного ТБТИ

М. П.

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кубозариона В. В.
Технический специалист

Промониторено, пронумеровано и
скреплено печатью 6 листов



Заявитель: Федеральное
Бюро расследований
КИБЗун О.А.

КОПИЯ
ВЕРНА



03.11.2017г.
Секретарь группы
федеральной службы
Пылайков О.А.

По адресу: Октябрьская ул., 36

Покупатель: ООО «Соларис»
Последнее обследование 23.01.2007

Этаж	№№ комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Высота помещений
		в т.ч. основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балко.	
п. 2	с/д	9,6	9,6	23,1	23,1	320
п. 3	лестничн	23,1	23,1			
Итого		32,7	32,7	23,1	23,1	

Итого по помещению 32,7
---Нормативная площадь всего в т.ч. Октябрьское 32,7

Покупатель: ООО «Соларис»
Последнее обследование 23.01.2007

Этаж	№№ комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Высота помещений
		в т.ч. основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балко.	
1	цех	52,6	52,6			393
2	цех	54,1	54,1			
3	кабинет	53,8	53,8			
4	кабинет	15,0	15,0			
5	физкультурная	4,7	4,7			
6	учебная	5,2	5,2			
7	уборная	5,4	5,4			
8	коридор	90,3	90,3			
9	пом. подсобное	15,4	15,4			
10	пом. подсобное	15,8	15,8			
11	цех	94,7	94,7			
12	коридор	16,2	16,2			
13	лестничн	23,1	23,1			
14	лифт	4,6	4,6			
15	лифт	4,6	4,6			

Итого по помещению 456,7
---Нормативная площадь всего в т.ч. Октябрьское 387,9

Содержание: тип

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Октябрьская ул., 36

Покупатель: ООО «Соларис»
Последнее обследование 23.01.2007
Кованый переоборудован без разрешения

Этаж	№№ комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Высота помещений
		в т.ч. основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балко.	
п. 1	пом. подсобное	260,3	260,3			320
2	пом. подсобное	11,7	11,7			
3	пом. подсобное	272,5	272,5			
4	пом. подсобное	125,1	125,1			
5	с/д	26,5	26,5			
6	с/д	70,4	70,4			
7	с/д	34,5	34,5			
8	с/д	32,4	32,4			
9	пом. подсобное	13,2	13,2			
10	лестничн	21,8	21,8			

Итого по помещению 868,4
---Нормативная площадь всего в т.ч. Октябрьское 608,1

Покупатель: ООО «Соларис»
Последнее обследование 23.01.2007

Этаж	№№ комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, используемых (с коэф.)		Высота помещений
		в т.ч. основ.	в т.ч. ост.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балко.	
п. 1	с/д	269,1	269,1			320
2	с/д	18,4	18,4			
Итого		287,5	287,5			

Итого по помещению 287,5
---Нормативная площадь всего в т.ч. Октябрьское 287,5



02.92.11.0038918



По адресу: Славянка ул., 36

стр. 3

Помещение К XI. Тип: Ущербные

Последнее обследование: 23.01.2007

Планирование: без реконструкции

Ф.25

Этаж	№ характеристик конст. помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих оценке, (с коэф.)			Высота
		всего	в т.ч. офисы	в т.ч. прочие	офисы	в т.ч. балк.	проч.	
1	коридор	12,7			12,7			393
2	уборная	3,2			3,2			
3	кладовая	1,7			1,7			
4	кабинет	7,7		7,7				
5	кабинет	18,8						
6	тамбур	1,8			1,8			
7	кабинет	10,1		10,1				
8	кабинет	15,5						
9	тамбур	0,7			0,7			

Итого по помещению	72,2	52,1	20,1				
---Нормы помещения всего в т.ч. Ущербные	72,2	52,1	20,1				

Помещение К XII. Тип: Торговые

Последнее обследование: 23.01.2007

Расширение проекта

от 9.11.1999

Ф.25

Этаж	№ характеристик конст. помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих оценке, (с коэф.)			Высота
		всего	в т.ч. офисы	в т.ч. прочие	офисы	в т.ч. балк.	проч.	
1	тамбур	13,7			13,7			320
2	зал торговый	96,7		96,7				
3	тамбур	3,8			3,8			
4	коридор	7,9			7,9			
5	зал торговый	110,5		110,6				
6	склад	36,2			16,2			
7	коридор	3,4			3,4			
8	пк. помещения	3,7			3,7			
9	кладовая	10,3			10,3			
10	тамбур	1,5			1,5			
11	уборная	4,3			4,3			
12	узеловая	5,4			5,4			
13	коридор	39,4			39,4			
14	лестница	26,6			26,6			

Итого по помещению	345,5	209,3	136,2				
---Нормы помещения всего в т.ч. Торговые	345,5	209,3	136,2				



По адресу: Славянка ул., 36

стр. 4

Помещение N XIII. Тип: Ущербные

Последнее обследование: 23.01.2007

Планирование: без реконструкции

Ф.25

Этаж	№ характеристик конст. помещений	Общая площадь			Площадь помещений, подлежащих оценке, (с коэф.)			Высота
		всего	в т.ч. офисы	в т.ч. прочие	офисы	в т.ч. балк.	проч.	
1	кабинет	27,8			27,8			320
2	столовая	37,1			37,1			
3	корид	19,3					19,3	
4	склад	7,2			7,2			
5	кабинет	4,8			4,8			
6	коридор	6,9					6,9	
7	коридор	3,9					3,9	
8	склад	58,5			58,5			
9	склад	36,0					36,0	
10	склад	39,3					39,3	
11	склад	44,4			44,4			
12	склад	41,2					41,2	
13	склад	193,1			193,1			
14	кладовая	7,2					7,2	
17	кабинет	17,9			17,9			
28	кабинет	36,3			36,3			
29	коридор	4,3					4,3	
30	кабинет	3,2			7,2			
31	лестница	20,2					20,2	
33	коридор	15,8					15,8	
34	коридор	52,7					52,7	
35	тамбур	2,0			2,0			
36	тамбур	9,4			9,4			
37	лестница	33,6					33,6	

Итого	706,1	434,3	271,8				
---Нормы помещения всего в т.ч. Торговые	706,1	434,3	271,8				
Проектные	410,5	296,0	114,5				
Ущербные	199,4	61,4	138,0				
	96,2	76,9	19,3				

По адресу: Омская ул., 36

Показание N XIV

Этаж	№ кв.	Характеристики козыг и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих оценке, включая (с коэф.)		Высота помещений (с коэф.)
			всего	в т.ч. в том. част.	луж.	балк. проч.	
	52	кабинет	30,9	30,9			уфреж.
	53	кабинет	11,3	11,3			уфреж.
	54	кабинет	18,4	18,4			уфреж.
	56	кабинет	38,4	38,4			уфреж.
	57	кабинет	184,2	184,2			уфреж.
	58	лестница	35,7	35,7			35,7 уфреж.
	59	коридор	34,0	34,0			34,0 уфреж.
	60	коридор	7,7	7,7			7,7 уфреж.
	61	касса	9,5	9,5			уфреж.
Итого			1621,5	1112,8			508,7
---Итого помещений всего в т.ч. Промышленные			1621,5	1112,8			508,7
Учебно-научные							210,0
Учебно-научные							298,7

По адресу: Омская ул., 36

Показание N XXV Тип: Промышленные

Помещение, обозначение 23.01.2007

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	№ кв.	Характеристики козыг и помещений	Общая площадь		Площадь помещений, подлежащих оценке, включая (с коэф.)		Высота помещений (с коэф.)
			всего	в т.ч. в том. част.	луж.	балк. проч.	
2	1	коридор	16,0	16,0			330
	2	лестница	24,0	24,0			
	3	цех	157,2	157,2			
	4	пом. подсобное	17,2	17,2			
	5	пом. подсобное	17,6	17,6			
	6	уборная	4,4	4,4			
	7	уборная	4,5	4,5			
	8	узеловый	5,4	5,4			
	9	коридор	33,3	33,3			
	10	кладовая	14,9	14,9			
	11	кладовая	13,8	13,8			
	12	коридор	13,9	13,9			
	13	мастерская	68,9	68,9			
	14	мастерская	51,5	51,5			
	15	разделочная	17,6	17,6			
	16	лестница	27,4	27,4			
	17	кабинет	15,5	15,5			
	18	кабинет	86,9	86,9			
	19	коридор	13,7	13,7			
	20	узеловый	8,3	8,3			
	21	кладовая	3,7	3,7			
	22	кладовая	2,2	2,2			
	23	кладовая	7,6	7,6			
	24	кабинет	34,6	34,6			
	25	кабинет	16,2	16,2			
	26	кабинет	20,6	20,6			
	27	кабинет	43,1	43,1			
	28	коридор	87,2	87,2			
	29	кабинет	15,9	15,9			
	30	кабинет	20,2	20,2			
	31	кабинет	15,4	15,4			
	32	кабинет	24,1	24,1			
	33	кабинет	13,3	13,3			
	34	кабинет	8,0	8,0			
	35	пом. подсобное	5,4	5,4			
	36	кладовая	7,1	7,1			
	37	лестница	19,9	19,9			
	38	кабинет	13,1	13,1			
	39	кабинет	11,8	11,8			
	40	кабинет	12,9	12,9			
	41	кабинет	12,5	12,5			
	42	кабинет	11,7	11,7			
	43	коридор	50,2	50,2			
	44	кабинет	39,3	39,3			
	45	кабинет	39,2	39,2			
	46	кабинет	37,5	37,5			
	47	кабинет	23,9	23,9			
	48	коридор	7,3	7,3			
	49	кабинет	14,7	14,7			
	50	кабинет	18,1	18,1			
	51	коридор	8,7	8,7			

КОПИЯ



По адресу: Озковская ул., 36

стр. 10

Помещение N XXVII

Листья поквартирный

Этаж	№ кв. и характеристика помещений	Общая площадь			Листья поквартирный (с коэф.)	Итого
		в т.ч. остов	в т.ч. вост.	луж.		
51	кабинет	25,1			учрежд.	
52	кабинет	12,7			учрежд.	
53	кабинет	19,7			учрежд.	
54	кухня	6,0		6,0	учрежд.	
55	столовая	8,3		8,3	учрежд.	
56	коридор	21,4			учрежд.	
57	кабинет	18,1		18,1	учрежд.	
58	кабинет	15,9		15,9	учрежд.	
59	кабинет	10,5		10,5	учрежд.	
60	кабинет	10,9		10,9	учрежд.	
61	кабинет	14,3		14,3	учрежд.	
62	коридор	9,1		9,1	учрежд.	
62а	коридор	7,4		7,4	учрежд.	
63	трельяжная	4,5		4,5	учрежд.	
64	уборная	5,0		5,0	учрежд.	
65	уборная	4,2		4,2	учрежд.	
66	уборная	7,4		7,4	учрежд.	
67	трельяжная	5,1		5,1	учрежд.	
67а	уборная	3,1		3,1	учрежд.	
68	лестничная	33,6		33,6	учрежд.	
69	кабинет	19,6		19,6	учрежд.	
70	кабинет	34,8		34,8	учрежд.	
71	кабинет	21,7		21,7	учрежд.	
72	коридор	28,9		28,9	учрежд.	
73	пом. подсобное	11,7		11,7	учрежд.	
74	пом. подсобное	2,7		2,7	учрежд.	
75	кабинет	19,6		19,6	учрежд.	
76	коридор	10,0		10,0	учрежд.	
77	кабинет	20,8		20,8	учрежд.	
78	кабинет	8,0		8,0	учрежд.	
Итого	по поквартирю	1575,5	3108,5	467,0		
	---Начислять поквартирю	1575,5	3108,5	467,0		
	в т.ч. Украинские	1575,5	3108,5	467,0		

Итого	по поквартирю	в т.ч. Украинские	Итого	по поквартирю	в т.ч. Украинские

Итого	по поквартирю	в т.ч. Украинские	Итого	по поквартирю	в т.ч. Украинские
7555,9	4765,4	2750,5			
756,0	505,3	250,7			
1074,9	940,4	534,5			
528,3	460,9	467,4			
4536,4	3058,8	1277,6			
260,3	160,3				

По адресу: Озковская ул., 36

стр. 9

Помещение N XXVII Тит. Украинские

Листья поквартирный

Этаж	№ кв. и характеристика помещений	Общая площадь			Листья поквартирный (с коэф.)	Итого
		в т.ч. остов	в т.ч. вост.	луж.		
4	коридор	15,5			учрежд.	
2	лестничная	24,4			учрежд.	
3	кабинет	19,3			учрежд.	
4	кабинет	22,3			учрежд.	
5	коридор	6,5		6,5	учрежд.	
6	кабинет	30,1		30,1	учрежд.	
7	кабинет	7,2		7,2	учрежд.	
8	коридор	5,5		5,5	учрежд.	
9	кабинет	15,9		15,9	учрежд.	
10	коридор	55,9		55,9	учрежд.	
11	кабинет	26,7		26,7	учрежд.	
12	пом. подсобное	8,8		8,8	учрежд.	
13	кабинет	16,8		16,8	учрежд.	
14	кабинет	16,8		16,8	учрежд.	
15	кабинет	17,8		17,8	учрежд.	
16	коридор	17,9		17,9	учрежд.	
17	кабинет	15,6		15,6	учрежд.	
18	кабинет	16,0		16,0	учрежд.	
19	кабинет	14,0		14,0	учрежд.	
20	кабинет	14,7		14,7	учрежд.	
21	кабинет	23,2		23,2	учрежд.	
22	трельяжная	7,6		7,6	учрежд.	
23	пом. подсобное	1,3		1,3	учрежд.	
24	уборная	13,3		13,3	учрежд.	
25	кабинет	17,6		17,6	учрежд.	
26	коридор	9,2		9,2	учрежд.	
27	коридор	30,7		30,7	учрежд.	
28	лестничная	26,8		26,8	учрежд.	
29	кабинет	31,8		31,8	учрежд.	
30	кабинет	14,1		14,1	учрежд.	
31	кабинет	16,1		16,1	учрежд.	
32	кабинет	10,2		10,2	учрежд.	
33	кабинет	14,2		14,2	учрежд.	
34	кабинет	17,1		17,1	учрежд.	
35	бал. лестничная	282,1		282,1	учрежд.	
36	лестничная	7,2		7,2	учрежд.	
37	лестничная	19,7		19,7	учрежд.	
38	кабинет	33,9		33,9	учрежд.	
39	кабинет	12,7		12,7	учрежд.	
40	кабинет	13,9		13,9	учрежд.	
41	коридор	30,7		30,7	учрежд.	
41а	уборная	2,2		2,2	учрежд.	
41б	кабинет	2,2		2,2	учрежд.	
42	кабинет	22,6		22,6	учрежд.	
43	кабинет	22,1		22,1	учрежд.	
44	кабинет	27,4		27,4	учрежд.	
45	кабинет	22,4		22,4	учрежд.	
46	кабинет	19,4		19,4	учрежд.	
47	кабинет	21,5		21,5	учрежд.	
48	кабинет	16,7		16,7	учрежд.	
49	кабинет	22,6		22,6	учрежд.	
50	коридор	13,2		13,2	учрежд.	

330



По адресу: Спасская ул., 36

Адрес регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и сведений об объектах недвижимости
18.11.2004г. № 9008450.

11 стр. 11

Экспликация на 11 страницах 3.10.2011 г.

Исполнитель: Хронов Г.С.

13 92 362559

Руководитель группы
профессиональной оценки
Пыляков А.А.

КОПИЯ
ВЕРНА



Общество с ограниченной ответственностью "ЯнтраСтрой" (организация)		Форма по ОКУД 0317001	Код
		по ОКПО 75304516	
(структурное подразделение)		Вид деятельности 51.54	
Основание для проведения инвентаризации: приказ, неоплаченный, расквитанный (исполнение задатков)		номер 1	
		дата 25.09.2015	
		Дата начала инвентаризации 25.09.2015	
		Дата окончания инвентаризации не окончена	
		Вид операции	

Номер документа	Дата составления
ИНВ-Излож	01.10.2015г.

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств**

Основные средства ООО "ЯнтраСтрой"

находящиеся в залоге у TRINITY CONSULTING SERVICES LIMITED
(з собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение 125040, г. Москва, ул. Скаковая, д. 36

Арендодатель *

РАСПИСКА

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

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



_____ (подпись)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (подпись)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (подпись)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год вы- пуска в, км, приобре- тения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наимено- ванию	дата	номер		кадастровый (или условный)	государстве нный регистрацион	основание гос. Регистрации	количес- тво, шт.	стоимость, руб. коп.	количе- ство, шт.	стои- мость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	<p>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7 555,9 кв. м, этаж л.1,2,3,4, номера на поэтажном плане: этаж л.1, помещение I - комнаты с 1 по 15; помещение II - комнаты 1,2; помещение III - комнаты 2,3; этаж 1, помещение X - комнаты с 1 по 15; помещение XI - комнаты с 1 по 9; помещение XII - комнаты с 1 по 14; помещение XIII - комнаты с 1 по 14, с 27 по 31, с 33 по 37; этаж 2, помещение XXV - комнаты с 1 по 51, с 56 по 61; этаж 3, помещение XXXVI - комнаты с 1 по 20, 20а-20б, 20в, с 21 по 30, 30а-30б, 30г, 31 по 39; этаж 4, помещение XXVII - комнаты с 1 по 41, 41а, 41б, 42, 42а, с 45 по 62, 62а, с 63 по 67, 67а, с 68 по 78, адрес (негосударственное) объект: г. Москва, ул. Сабурова, д. 36</p>	<p>77-09-0005015-9273</p>	<p>77-77-15/018/2014-247</p>	<p>03.10.2013</p>	<p>Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-16556/11-127-142 от 06.07.2011; Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-16556/11-127-142 от 06.07.2011; Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-16556/11-127-142 от 07.06.2013, дата вступления в законную силу: 03.10.2013; Договор купли-продажи от 15.10.2007 №46/07; Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-33186/08-23-312 от 01.08.2008.</p>	1	-	1	-			
Итого									1	-	1	-

КОПИЯ ВЕРНА



Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров _____ 1 (один) _____
(ороссийско)
- б) общее количество единиц фактически _____ 1 (один) _____
(ороссийско)
- в) на сумму фактически _____ (ороссийско)

руб. _____ коп. _____

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

Председатель комиссии _____ Пронюшкин Д.Ю.
(подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____ Бейя К.М.
(подпись) (расшифровка подписи)

_____ Малахов А.А.
(подпись) (расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

И.О. _____
конкурсного _____
управляющего _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

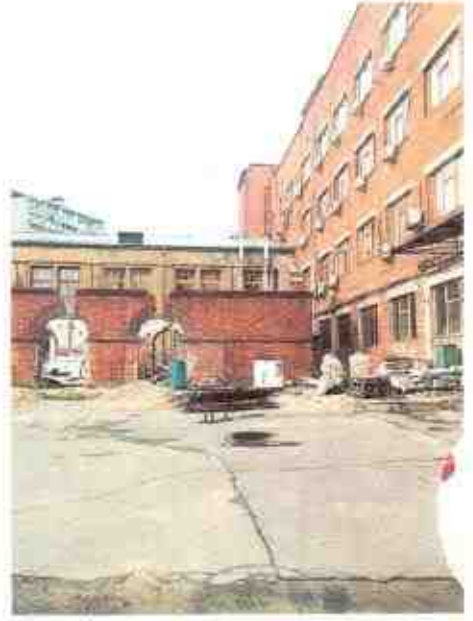
« 01 » октября 2015 г.

КОПИЯ
ВЕРНА



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

















ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ПЫЛАЙКОВ
Андрей Игоревич
ИНН 332902981970

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

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

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 8 февраля 2007 года №20-ч

Президент



В.В. Крутиков



В.В. Крутиков

Регистрационный № 00661

Дата выдачи 13 февраля 2008 года

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой или
профессиональной деятельности



Регистрационный номер

015



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 346904

Настоящий диплом выдан

Андрею Игоревичу Шкодайкову

в том, что он(а) с *1 сентября 2008* по *5 апреля 2008*
прошел(а) профессиональную переподготовку (на) *Магистрские*
методические материалы *экономических и правовых*
информационных технологий
по *направлениям профессиональной*
переподготовки

«Высшая профессиональная переподготовка (Фурман)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *5 апреля 2008*
удостоверяет право (соответствие квалификации) *высшей*

категории «магистр»

на ведение профессиональной деятельности в сфере *экономических*
аттестационных мероприятий (Фурман)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Резюме (подпись)

г/рф Москва 04.04.08

Андрей Шкодайков



ПОЛИС № 4091R/776/00013/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 4091R/776/00013/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Пылайков Андрей Игоревич
Адрес регистрации: город Владимир, улица Безыменского, 12-91.

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

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

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

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

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "06" мая 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут "05" мая 2016 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:
Ф.И.О. Павелов А. В.
На основании доверенности № 9177/14 от 25.11.2014 г.



Страхователь: Пылайков А. И.

Место и дата выдачи полиса:
г. Владимир, «22» апреля 2015 г.

В данном документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью

24 лист 26
2016 г.

Индивидуальный предприниматель:

Пыляев А.И.

