

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ
625015, Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, корп. 1, 102,
тел.: +7(912)398 33 28, e-mail: i.lumpov@yandex.ru

ОТЧЕТ №03/02-17

об оценке объекта оценки

Объект оценки: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 515,4 кв.м., адрес объекта:
Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5, принадлежащее,
Открытому акционерному обществу «Севергазстрой» (ИНН 8903000782, ОГРН 1028900578640,
дата гос.регистрации: 26.02.1993г.).

Заказчик:	Открытое акционерное общество «Севергазстрой» (ИНН 8903000782, ОГРН 1028900578640, дата гос.регистрации: 26.02.1993г.), в лице конкурсного управляющего Насырова Фариды Замильевича
Исполнитель:	ИП Лумпов Игорь Александрович
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	31.01.2017 г.
Срок проведения оценки:	с 10.01.2017г. по 31.01.2017г.
Дата составления Отчета:	31.01.2017г.
Страниц в Отчете:	Отчет составлен на 173 страницах

г. Тюмень, 2017г.

Сопроводительное письмо

К Отчету №03/02-17
31 января 2017 г.

Конкурсному управляющему
ОАО «Севергазстрой»
г-ну Насырову Ф.З.

Уважаемый Фарид Замильевич!

На основании Договора оказания услуг по оценке объекта оценки от 10 января 2017 года №29-16 произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 515,4 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5, принадлежащего ОАО «Севергазстрой».

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной технической и иной документации.

Описание оцениваемого объекта, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что:

Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом принятых допущений, по состоянию на 31.01.2017 года, составляет:

97 039 000 (Девяносто семь миллионов тридцать девять тысяч) рублей 00 копеек, без НДС.¹

Оценка объектов произведена на основании предоставленной Заказчиком оценки документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7 утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015, №297, №298, №299 соответственно, и, Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014, №611; Свода стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО), предназначенный для оценки стоимости имущества в Российской Федерации и в других странах СНГ.

Анализ и расчеты стоимости оцениваемых объектов представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, представленные в Отчете, трактоваться отдельно не могут, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничивающие условия.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученных в результате исследования рынка и деловых бесед, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета. Оценщики полагаются на достоверность исходных данных и информации, полученных в ходе деловых бесед с Заказчиком. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать для Вас наши услуги.

С уважением, ИП Лумпов Игорь Александрович



[Handwritten signature]
_____/И.А. Лумпов/

¹ С 01.01.2015г. не признаются объектом налогообложения (в целях начисления и уплаты НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (п. 4.1 ст. 161 НК РФ), поэтому в результатах оценки рыночной стоимости НДС не выделяется.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

СОДЕРЖАНИЕ ²

1	общие сведения	5
1.1	Основные факты и выводы	5
1.2	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	6
1.3	Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.3.1	Информация о применяемых стандартах оценки.	7
1.3.2	Федеральные стандарты оценки:	7
1.3.3	Стандарты оценки для проведения соответствующего вида стоимости объекта оценки	8
1.3.4	Обоснование применения стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.	8
1.3.5	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	9
1.4	Допущения, на которых должна основываться оценка	9
1.5	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.6	Методика оценки рыночной стоимости недвижимого имущества	12
1.6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки (этапы оценки)	12
1.7	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.	12
1.8	Заявление о соответствии	14
1.8.1	Общие сведения	14
1.9	Анализ полноты и достоверности использованной информации	15
1.10	Пределы применения полученной итоговой стоимости	15
1.11	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет	16
1.12	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	17
1.13	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	18
1.14	Применяемые в отчете общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению	18
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	24
2.1	Общие локальные данные по г. Москва	24
2.2	Характеристика местоположения объекта оценки.	26
2.3	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	29
2.4	Физические свойства объекта оценки	29
2.4.1	Общая характеристика объекта оценки	29
2.5	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	35
2.6	Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	36
2.7	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	36
3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	39
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	40
3.1.1	Краткий обзор основных тенденций социально-экономического развития Российской Федерации в январе-октябре 2016 года	40
3.1.2	Итоги социально-экономического развития г. Москва за январь-октябрь 2016 года.	41
3.1.3	Обзор рынка недвижимости г. Москва	44

² Требования к содержанию отчета об оценке (гл. III ФСО №3)

Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

а) основные факты и выводы. б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки; в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки; д) применяемые стандарты оценочной деятельности. е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость; з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке; и) согласование результатов. Приложения к отчету об оценке.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

3.1.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	54
3.1.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	58
3.1.6	Анализ наиболее эффективного использования	63
3.1.7	Анализ ликвидности объекта оценки	66
3.1.8	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	66
4	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	67
4.1	ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ КОЦЕНКЕ	67
4.1.1	Обоснование отказа от применения подходов к оценке при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества	68
5	Расчет рыночной стоимости объекта оценки	70
5.1	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	70
5.1.1	Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода	70
5.1.2	Последовательность определения стоимости оцениваемого объекта в рамках метода количественных корректировок сравнительного подхода	70
5.1.3	Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов 70	
5.1.4	Заключение по сравнительному подходу	85
5.2	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	86
5.2.1	Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода	86
5.2.2	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	86
5.2.3	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных при полученных оценщиком в рамках доходного подхода	87
5.2.4	Установление периода прогнозирования	87
5.2.5	Определение чистого операционного дохода	87
5.2.6	Определение потенциального валового дохода	88
5.2.7	Выбор объектов-аналогов	88
5.2.8	Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки.	92
5.2.9	Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.	92
5.2.10	Расчет корректировок для каждого объекта – аналога по элементам сравнения	95
5.2.11	Определение действительного валового дохода	101
5.2.12	Определение коэффициента недозагрузки	101
5.2.13	Определение операционных расходов (ОР)	101
5.2.1	Определение ставки капитализации для объекта оценки.	101
5.2.2	Определение нормы возврата капитала	106
5.2.3	Заключение по доходному подходу	107
5.3	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОИЗВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	108
5.3.1	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ	110
6	Итоговое заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки	112
7	Приложения к отчету	113

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы³

Основные факты и выводы, включающие в себя основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки, общую информацию, идентифицирующую объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговую величину стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости приведены в таблице 1.

Таблица 1. Основные факты и выводы

Тип оцениваемого имущества	Недвижимое			
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки (п.9 ФЗ-135, п.8 е ФСО №3):	Договор №03-17 от 10.01.2017 г. на проведение оценки, заключенный между ИП Лумповым Игорем Александровичем (далее Исполнитель) и ОАО "Севергазстрой" (далее Заказчик).			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки (п.8 е ФСО №3):	В настоящем Отчете оценщиком произведено определение рыночной стоимости недвижимого имущества принадлежащего, на дату определения стоимости, ОАО "Севергазстрой". Объект оценки: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 515,4 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), п. 8 ФСО №7	Объект оценки:			
	Помещение №1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 276,4 кв.м., этаж 1 ком. Д, пом. IX ком. 1-9, 9а, 9б, 10-20, адрес объекта: Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5		
Помещение №2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 239 кв.м., этаж 2 ком. Д, пом. XIIIа ком. 1-11, 13-15, 15а, 15б, 16-23, адрес объекта: Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете объекта оценки (п.8 е ФСО №3), руб.:	Дата оценки: 31.01.2017г.			
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
		Обоснованный отказ от применения	91 091 000	110 277 000
Итоговая величина стоимости Объекта оценки (в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам) (п.8 е ФСО №3):, руб.:⁴	97 039 000			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (п.8 е ФСО №3):	Пределы применения полученной итоговой стоимости ограничены предполагаемым использованием результата оценки.			

³ В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (п. 8е ФСО №3)

⁴ Согласно Федерального закона №366-ФЗ от 24.11.2014 года в п. 2 ст.146 НК РФ добавлен п. 15. Таким образом, с 01.01.2015г. не признаются объектом налогообложения (в целях исчисления и уплаты НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). Одновременно из НК РФ исключены нормы (п. 4.1 ст.161 НК РФ) о возложении на покупателей имущества должников, признанных банкротами, обязанности по исчислению и уплате НДС, как налоговых агентов.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

1.2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки⁵

Таблица 2. Задание на оценку

1	Вид оцениваемого имущества	Недвижимое	
2	Объект оценки (п. 3 ФСО №1, п. 4. ФСО №7) :	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 515,4 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5	
3	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), п. 8 ФСО №7	Помещение №1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 276,4 кв.м., этаж 1 ком. Д, пом. IX ком. 1-9, 9а, 9б, 10-20, адрес объекта: Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5
		Помещение №2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 239 кв.м., этаж 2 ком. Д, пом. XPa ком. 1-11, 13-15, 15а, 15б, 16-23, адрес объекта: Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5
4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, п. 8 ФСО №7	При определении стоимости объекта оценки, с учетом предполагаемого использования результата оценки, учитывается право собственности. Содержание права собственности установлено ст. 209 «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ.	
5	Субъекты права	Открытое акционерное общество «Севергазстрой» (ИНН 8903000782, ОГРН 1028900578640, дата гос.регистрации: 26.02.1993г)	
6	Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, п. 8 ФСО №7	Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы	
7	Цель оценки (п. 21 ФСО №1):	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки	
8	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (п. 21 ФСО №1):	Результат настоящей оценки будет использован в качестве суждения Оценщика о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости объектов оценки определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Иных вариантов использования результатов оценки не предполагается.	
9	Вид стоимости (п. 21 ФСО №1):	В соответствии с предполагаемым использованием результата оценки определяется рыночная стоимость. Понятие рыночной стоимости установлено ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
10	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Помещение №1	
		1.	Свидетельство о государственной регистрации права собственности, 77АЖ 594546, дата выдачи: 26.06.2008г.
		2.	Кадастровый паспорт помещения 2621/21 (00068104:0212) от 15.05.2008г., выданное ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ)
3.	Кадастровый паспорт помещения 2621/21 (00068104:0213) от 15.05.2008г., выданное ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ)		

⁵ Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

а) объект оценки; б) имущественные права на объект оценки; в) цель оценки; г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; д) вид стоимости; е) дата оценки; ж) срок проведения оценки; з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (п. 17 ФСО №1)

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

		4.	Поэтажный план, выданный ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ) 15.04.2008г.
		5.	Выписка из Технического паспорта на здание (строение) Дело № 2621/21 по состоянию на 16.04.2008г.
		6.	Справка БТИ о состоянии здания, дата выдачи: 15.05.2008г.
		7.	Экспликация, выдана ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ) 04.05.2008г.
11	Реквизиты лица, владеющего объектом оценки:		
	Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество	
	Полное наименование	Открытое акционерное общество «Севергазстрой»	
	ОГРН	1028900578640	
	Дата присвоения ОГРН	26.02.1993г.	
	Место нахождения	629730, ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ, ГОРОД НАДЫМ, УЛИЦА ЗВЕРЕВА, 12/1	
12	Дата оценки (п. 21 ФСО №1):	31 января 2017 г.	
13	Срок проведения оценки:	С 10.01.2017 по 31.01.2017г.	
14	Форма представление итоговой величины стоимости:	В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	
15	Дополнительные исследования, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки:	Дополнительные исследования не предусмотрены	
16	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки (п. 21 ФСО №1):	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки, учитываемая при оценке объекта оценки в настоящем отчете отсутствует	
17	Осмотр объекта оценки	Произведен лично оценщиком в присутствии представителя Заказчика	
18	Допущения, на которых должна основываться оценка (п. 8 ФСО №7)	Приведены в Разделе 1.4 настоящего Отчета	

1.3 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки (п.8б ФСО №3).

1.3.1 Информация о применяемых стандартах оценки.

Федеральные законы:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов №122-ФЗ от 22.08.2004, №7-ФЗ от 05.12.2006, №157-ФЗ от 27.07.2006, №129-ФЗ от 13.07.2007, №220-ФЗ от 24.07.2007, №108-ФЗ от 30.06.2008, №91-ФЗ от 07.05.2009, №145-ФЗ от 17.07.2009, №343-ФЗ от 27.12.2009; №167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, 383-ФЗ от 03.12.2011 с изм. 144-ФЗ от 28.07.2012 г, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013 г., №225-ФЗ от 21.07.2014 г, от 31.12.2014г. №499-ФЗ, от 08.03.2015г. №48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ).

1.3.2 Федеральные стандарты оценки:

1. - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
2. - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

3. - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
4. - Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
5. - Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за № 628.
6. - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее-ФСО-7).

1.3.3 Стандарты оценки для проведения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости используются следующие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее-ФСО-7).

1.3.4 Обоснование применения стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.

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

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке,

информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

- ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.

1.3.5 Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Свод стандартов оценки (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО), предназначенный для оценки стоимости имущества в Российской Федерации и в других странах СНГ.

Стандарты оценки ССО РОО применяемые в настоящем отчете:

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (текст стандарта является идентичным ФСО № 1);
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 2);
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (текст стандарта является идентичным ФСО № 3);
- ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 7);
- СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами;

Обоснование их применения: Требование Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Требование саморегулируемой организации ООО РОО.

1.4 Допущения, на которых должна основываться оценка

1. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
4. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
7. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта

- является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
9. При определении рыночной стоимости объектов оценки не учитывается наличие каких либо обременений (аренды, сервитутов, ипотеки). Оценщик приходит к выводу, что рассчитывать рыночную стоимость объекта оценки с учетом обременения для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не корректно, поэтому делает допущение, и в расчетной части определяет рыночную стоимость объектов оценки без учета каких либо обременений
 10. Расчеты проводятся с учетом допущения, что события – это такие обстоятельства, которые объективно не зависят от воли и сознания людей, например, стихийные силы природы (пожары (но не поджоги), наводнения, землетрясения), изменение времен года, сроки и иные обстоятельства неодушевленного порядка. Информация о ценах, т.е. денежных суммах, запрашиваемых, предлагаемых или уплаченных участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки после даты оценки может быть использована для определения стоимости объекта оценки. Правомерно совершенные или предполагаемые сделки являются правомерными действиями и ни по одному из признаков не относятся к разряду событий. Оферты (объявления о продажах) нельзя считать событием.
 11. Согласно п. 30 ФСО №7, Оценщик обязан привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость Объекта оценки, если в Задании на оценку не указано иное. Но, исходя из целей и предполагаемого использования результатов настоящей работы, Заказчиком была определена необходимость установления конкретной стоимости без указания возможного диапазона итоговой стоимости.
 12. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
 13. Работы обследованию объекта оценки выполнены в объеме, согласованном с Заказчиком
 14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
 15. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц: нумерации подлежат обе страницы листа отчета, содержащая информацию.
 16. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом ИП Лумповым И.А., считается недействительной.
 17. Допущение о том, что фактическое использование Объект оценки совпадает с функциональным назначением. Фактическое использование Объекта оценки – административно-офисное.

1.5 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов для объектов капитального строительства (нежилые здания и/или помещения) (при возможности применения того или иного подхода) выполнен с учетом ставки НДС (18%).
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение

экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из принципа существенности $\pm 18,5$ процентов от рыночной стоимости. Возможные границы интервала, в котором, по мнению эксперта, может находиться итоговая величина стоимости, $\pm 20,5\%$. Любая дополнительная информация, иные методики расчета и прочие факторы, если они, отклоняют итоговую величину стоимости объекта оценки в сторону повышения или в сторону понижения в границах указанного экспертом интервала стоимости, являются не существенными. Источник информации: Лейфер Л.А. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)». Часть I. Справочник авторского коллектива Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки; Н.р.п. Лейфер Л.А. ООО «Информ-Оценка», Н-Новгород, 2015г. – 15-31стр.

Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из принципа существенности $\pm 18,5$ процентов от рыночной стоимости.

- В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим Оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного Отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в Отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в настоящем Отчете величина стоимости является ошибочной.

При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера: опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7). При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость» В рамках настоящей оценки, итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать **стандартную** величину погрешности, относительную ошибку (5%) или **стандартное** отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

1.6 Методика оценки рыночной стоимости недвижимого имущества

1.6.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки (этапы оценки)

Процедура оценки имущества включает в себя совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведение расчетов стоимости объекта и оформления результатов оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №1, п. 23, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

1.7 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.

В процессе оценки объекта следовало определить его рыночную стоимость и представить результаты в виде отчета. Отчет является развернутым повествовательным заключением об оценке с применением существующих общепризнанных подходов и методов оценки. Оценка проводится в рамках положений и методологии действующих Федеральных стандартов оценки № 1,2,3, 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ №297, №298, №299 от 20 мая 2015г., № 611 от 25 сентября 2014г.

В процессе работы были собраны необходимые данные. Был проведен анализ исходной информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя соответствующие подходы. При этом оценка стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

1. **Заключение с Заказчиком договора об оценке:** на этом этапе Оценщик идентифицировал объект собственности, и определил связанные с ним юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, а также определена действительная дата оценки.

2. **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки:** на этом этапе были выявлены характеристики активов, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Оценщик осуществлял сбор и обработку правоподтверждающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Для установления количественных и качественных характеристик объекта Оценщиком были изучены документы, указанные в разделе 1.12. настоящего отчета.

Информация, предоставленная заказчиком на бумажных носителях, не содержит внутренних противоречий, искажений данных, что позволяет принимать ее как достаточную и достоверную.

3. **Анализ рынка, к которому относится объект оценки:** на данном этапе Оценщик исследовал отраслевые, территориальные, экономические и прочие аспекты сложившегося рынка. Оценщик анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также подбирает аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

4. **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов:** Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор методов и их обоснование подробно изложены в соответствующих разделах отчета.

5. **Итоговое согласование (обобщение) результатов:** на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости различными подходами, Оценщик приходил к выводам о влиянии различных точек зрения на оцениваемую собственность, на ее итоговую оценку. Каждому из результатов был определен соответствующий коэффициент весомости, после чего итоги оценки были в соответствии с ними согласованы в итоговое заключение о стоимости.

6. **Составление и передача заказчику отчета об оценке:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, и излагаются в виде развернутого повествовательного письменного отчета об оценке, представляемого, в соответствии с договором на оценку, Заказчику.

1.8 Заявление о соответствии

1.8.1 Общие сведения

Подписавший данный отчет Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Правилах деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Настоящим заявлением Оценщик удостоверяет нижеследующее:

- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- Анализ и заключения ограничены принятыми в отчете допущениями и ограничениями;
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки; образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- В ходе проведения оценки Оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и п. 11 Федерального стандарта оценки ФСО №1. Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7.

31 января 2017 года

ИП Лумпов И.А. 

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным №002438.

1.9 Анализ полноты и достоверности использованной информации

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения объекта по документам, предоставленным Заказчиком оценки.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующих нормативных документов, информации, предоставленной специализированными аналитическими агентствами, информации агентств недвижимости, опубликованной в периодической печати, и открытых данных сети Интернет.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, участвующих в проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию, относящуюся к объекту оценки, достоверной, так как данная информация соответствует действительности (копии документов заверены Заказчиком). Оценщик считает использованную информацию, относящуюся к рынку объекта оценки, достоверной, так как данная информация получена легитимным путем (открытые СМИ, органы статистики, данные аналитических агентств). Оценщик считает использованную информацию, относящуюся к методикам оценки, достоверной, так как источниками данной информации являются нормативные документы, а также справочная и методическая литература, применяющаяся в практике оценщиков Российского общества оценщиков.

1.10 Пределы применения полученной итоговой стоимости

- Мнение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки.
- Определенная в настоящем отчете итоговая рыночная стоимость объекта оценки может быть использована для оспаривания сделки купли-продажи в судебном порядке. Иных вариантов использования результатов оценки не предполагается.
- Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете.
- Отчёт не может быть документом доказательственного значения для совершения иных сделок с объектом оценки, нежели указанных в задаче оценки.
- Отчет об оценке носит рекомендательный характер, содержит профессиональное мнение Оценщика относительно определяемой стоимости объекта и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.
- Настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

1.11 Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет.

Таблица 3. Сведения о Заказчике и Оценщике

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Севергазстрой»
ОГРН	1028900578640
Дата присвоения ОГРН	26.02.1993г.
Место нахождения	629730, ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ, ГОРОД НАДЫМ, УЛИЦА ЗВЕРЕВА, 12/1
Сведения об оценщике	
Фамилия	Лумпов
Имя	Игорь
Отчество	Александрович
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	71 14 108430
Дата выдачи указанного документа	03.12.2014 года.
Орган, выдавший указанный документ	Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени
Место нахождения оценщика	6250015, г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, кв. 102
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №409391 от 20.07.2001 г. о профессиональной переподготовке в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов прав собственности, специализация: оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована полисом № 433-121121/15/0321R/776/00001/5 - 002438 от «31» июля 2015 г. выдан страховыми компаниями: ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», действует с 01 января 2016г. по 30 июня 2017г. Сумма: 300 000 руб.; СПАО "Ингосстрах", Лицензия №092877 от 20.07.2010г., Номер договора о страховании: 433-745-009113/16, Дата договора: 15.02.2016. Ответственность застрахована на дату: 16.02.2016. Сумма: 3 000 000 руб. Дата уплаты страхового взноса: 15.02.2016. Действует с 16 февраля 2016г. по 15 февраля 2017г.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	Действует с 16 февраля 2016г. по 15 февраля 2017г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты)	Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Отсутствует.

1.12 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

При оценке объекта оценки использованы данные, полученные из различных источников, в том числе:

1. Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник получения – копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему отчету);
2. Данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации. Источник получения – официальные статистические публикации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Российской Федерации (<http://gks.ru>);
3. Итоги социально-экономического развития Ямало-Ненецкого автономного округа за январь-сентябрь 2016 года (ссылки на источники информации представлены в соответствующих разделах Отчета)
4. Данные о ценах предложения по рынку объекта оценки, характеристика объектов-аналогов. Источники получения – www.avito.ru; www.domofond.ru, www.etagi.ru и пр.
5. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., «Справочник оценщика недвижимости. Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», издание третье, актуализированное и расширенное, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», г. Нижний Новгород, 2014г.
6. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., «Справочник оценщика недвижимости. Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», издание третье, актуализированное и расширенное, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», г. Нижний Новгород, 2014г.
7. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», издание четвертое, актуализированное и расширенное, изд. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», г. Нижний Новгород, 2016г.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 17.07.2009).
9. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости: учебник / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. - 2е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 560 с.
10. Каминский, А. В., Анализ практики оценки недвижимости: учеб. пособие / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: МАОК, 2004. – 218с.
11. Карпин, И.Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие / И.Н. Карпин. - М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 2005. - 592с.
12. Крафт, Х. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Х. Крафт, В. Волков, Ю. Фелькер, Х. Шиффнер. - Берлин: Издательство «ТРАКО», 2007. - 412с.
13. Крутик, А.Б. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А.Б. Крутик. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 387с.
14. Прорвич, В.А. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное и практическое пособие / В.А. Прорвич. - М.: Дело, 2008. - 384 с.
15. Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Е.И. Тарасевич. - СПб.: СПбГТУ, 2001. – 381 с.
16. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. / Дж. Фридман, Ник Ордуэй. - М.: Дело, 2007.- 480с.
17. «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков...», А.Д. Власов.
18. «Оценка Российской недвижимости: предпосылки, ограничения, инструменты», Р.В. Бабенко, Ростов-на-Дону: Лаборатория экономического инжиниринга, 2016. -336 стр.
19. "Справочник строителя", В.С. Аханов, Г.А. Ткаченко, 2004 год, Издательство "Феникс", Ростов-на Дону.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Документы, представленные Заказчиком (копии):

1.	Свидетельство о государственной регистрации права собственности, 77АЖ 594546, дата выдачи: 26.06.2008г.
2.	Кадастровый паспорт помещения 2621/21 (00068104:0212) от 15.05.2008г., выданное ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ)
3.	Кадастровый паспорт помещения 2621/21 (00068104:0213) от 15.05.2008г., выданное ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ)
4.	Позэтажный план, выданный ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ) 15.04.2008г.
5.	Выписка из Технического паспорта на здание (строение) Дело № 2621/21 по состоянию на 16.04.2008г.
6.	Справка БТИ о состоянии здания, дата выдачи: 15.05.2008г.
7.	Экспликация, выдана ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ) 04.05.2008г.

Прочие источники:

- Информационная база Оценщика.

- Периодические издания:

Ресурсы Internet:

- <https://portal.rosreestr.ru> (портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии),

- <http://maps.rosreestr.ru> (публичная кадастровая карта),

- <http://maps.yandex.ru/> (поисково-информационный сервис Яндекс.Карты),

- <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016281101>,

- Доклад о социально-экономическом развитии г. Москва (январь-октябрь 2016г.):

- http://depr.mos.ru/deyatelnost_departamenta/socio-economic-development/analytical-materials/

- *информационно-аналитические интернет-порталы о недвижимости:*

- www.avito.ru.

- www.etagi.ru,

- <http://www.domofond.ru>

1.13 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В процессе Настоящей оценки Заказчиком были предоставлены копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности, 77АЖ 594546, дата выдачи: 26.06.2008г. [1]⁶
2. Кадастровый паспорт помещения 2621/21 (00068104:0212) от 15.05.2008г., выданное ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ) [2]
3. Кадастровый паспорт помещения 2621/21 (00068104:0213) от 15.05.2008г., выданное ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ) [3]
4. Позэтажный план, выданный ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ) 15.04.2008г. [4]
5. Выписка из Технического паспорта на здание (строение) Дело № 2621/21 по состоянию на 16.04.2008г. [5]
6. Справка БТИ о состоянии здания, дата выдачи: 15.05.2008г. [6]
7. Экспликация, выдана ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное №1 ТБТИ) 04.05.2008г. [7]

1.14 Применяемые в отчете общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению

⁶ Далее по Отчету номера [1], [2], [3] и т.д. возвращают пользователя Отчета на список документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии с ФСО №1 разд. II и ФСО №2 (пп. 3 – 8) в настоящем отчете применяются нижеследующие общие понятия и определения.

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

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

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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

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

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения открытым рынком не обязательно. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Кроме того в отчете использованы понятия, термины и определения из следующих источников:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1, 2, 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России РФ от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299;
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России РФ от 01.06.2015г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. №327;
- Справочная и учебная литература, указанная в п. 7.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Процесс оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-то собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Помещение – единица комплекса недвижимого имущества (часть здания), выделенная в натуре, предназначенная для целей самостоятельного использования.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Задача оценки говорит о том, для чего будет использован отчет и результат оценки.

Оценщик – специалист, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Ограничивающие (ограничительные) условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Массовая оценка недвижимости – процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

Право собственности – право собственника владеть (иметь при себе, воздействовать на объект), пользоваться (извлекать пользу) и распоряжаться (сменить юридическую судьбу) своим имуществом.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Это период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Земельный участок – часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

Улучшения – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Комплекс имущества – имущество, связанное общим функциональным назначением.

Специализированное имущество – имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами.

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т.п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества.

Функциональное устаревание – несоответствие характеристик объекта современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа имущества.

Внешнее устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешних факторов (политических, экономических, экологических и т.д.).

Согласование результат оценки – получение итоговой величины стоимости имущества на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

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

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в конкретный проект. Прибыль предпринимателя является, в основном, функцией риска и времени и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания.

Единица сравнения – наиболее эффективный и понятный способ передачи информации о стоимости, общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Элементы сравнения (ценообразующие параметры) – характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен и оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

Корректировка представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату

оценки путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Дисконтирование – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

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

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

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

Коэффициент (ставка) капитализации – норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки. Это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия – возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Ликвидность – характеристика имущественного актива, определяющая степень возможности и легкости его обращения в денежную форму.

Степень ликвидности – относительная характеристика, определяемая быстротой возможного обращения актива в денежные средства при минимальном уровне издержек такого обращения.

Балансовая стоимость – стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта. *Восстановительная стоимость объекта* – стоимость воспроизводства новой копии имущества в ценах на дату оценки.

Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом износа.

Юридическое событие – это такое жизненное обстоятельство, наступление которого не зависит от воли людей.

Юридическое действие – это жизненное обстоятельство, происходящее по воле людей.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1 Общие локальные данные по г. Москва

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчета природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в г. Москва, который отличается по названным факторам от других регионов России.

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, центр Московской городской агломерации. Входит в десятку крупнейших городов мира.

Историческая столица Великого княжества Московского, Царства Русского, Российской империи (1728-1732), Советской России и СССР; носит звание Города-героя. Имеет внутреннее административно-территориальное деление, официально утвержденные герб, флаг и гимн. 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.

Расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на одной широте с такими городами, как Красноярск, Омск, Петропавловск (Казахстан), Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Согласно правовым актам Москвы, в состав территории города входят: территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД); территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода МКАД (Куркино, Молжаниновский, Митино, Южное и Северное Бутово, Жулебино, Новокосино, Косино-Ухтомский, Солнцево, Новопеределкино, район Северный); посёлки Акулово и Восточный; посёлок Некрасовка; посёлок Рублёво (с деревней Мякинино); посёлок Внуково и Толстопальцевский сельсовет в составе посёлка Толстопальцево и деревни Толстопальцево; посёлки: Новобратцевский, Липки и Милицейский (бывшая часть города Щербинка); деревни: Захарьино, Захарьинские дворики (часть), Федосьино и Щербинка; город Зеленоград; территории, включённые в состав города Зеленограда, с населёнными пунктами; посёлок Малино; дачный посёлок Алабушево (часть); деревни: Кутузово, Ново-Малино и Рожки.

Москва разделена на десять административных округов, из которых только один

(Зелено-градский) полностью расположен за пределами Кольцевой автодороги:

- Центральный административный округ
- Северный административный округ
- Северо-восточный административный округ
- Восточный административный округ
- Юго-восточный административный округ
- Южный административный округ
- Юго-западный административный округ
- Западный административный округ
- Северо-западный административный округ
- Зеленоградский административный округ



В свою очередь, округа делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

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.

Гагаринский район расположен в северной части Юго-Западного административного округа. Согласно Закону города Москвы «О территориальном делении города Москвы», «граница Гагаринского района проходит по оси ул. Панферова, далее по осям: ул. Строителей, пр-та Вернадского, р. Москвы, северо-восточной границе полосы отвода Малого кольца МЖД, оси ул.Вавилова до ул.Панферова». С севера Гагаринский район граничит с районами «Якиманка» ЦАО и «Донской» ЮАО (по кольцевой железной дороге), на юге - «Ломоносовским» районом (по улицам Панферова и Строителей», на западе (по просп. Вернадского) - с районом «Раменки» и территориями окружного подчинения ЗАО. Район вытянут в меридиональном направлении вдоль Ленинского проспекта, являющимся главной магистралью юга столицы.

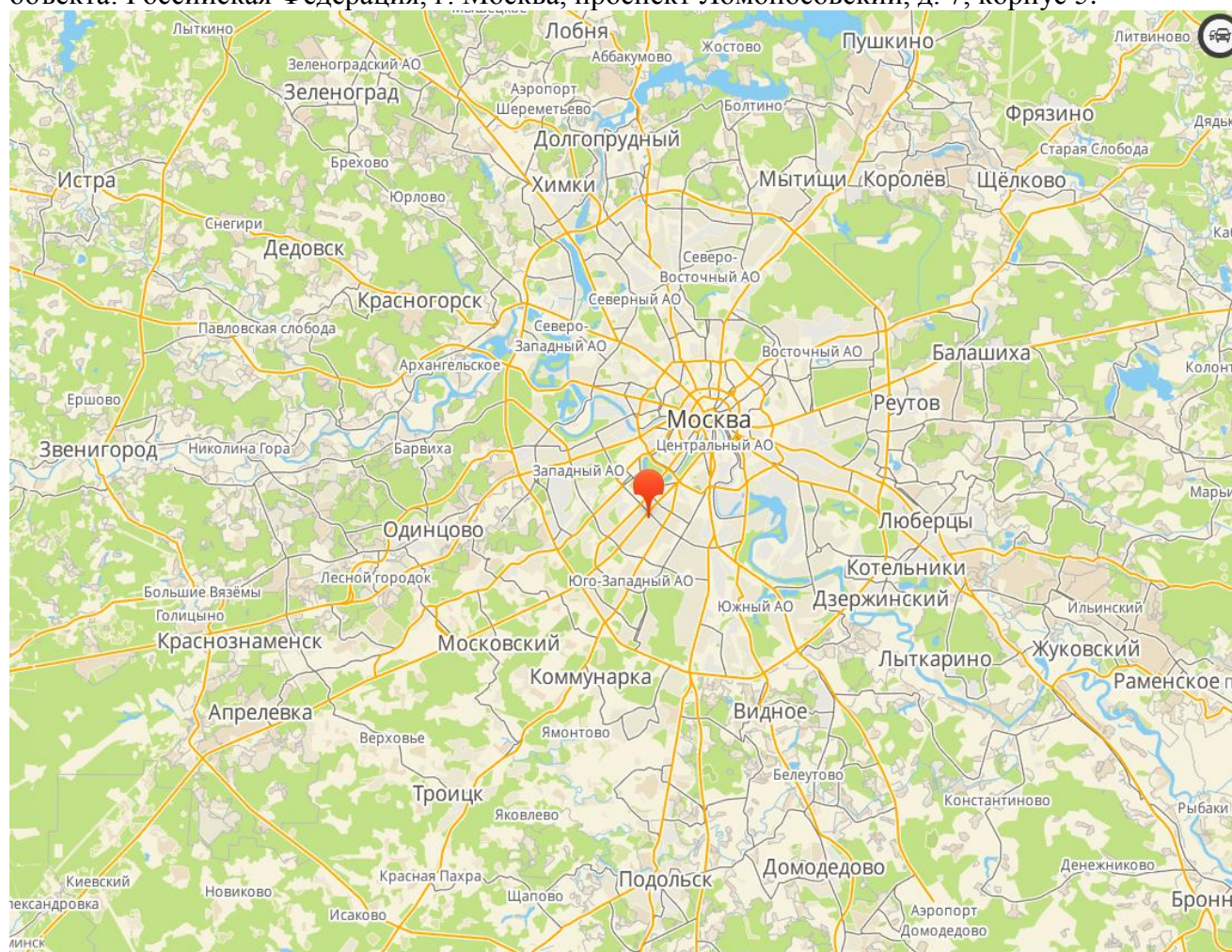
Вся территория района решена как единый массив. Три главных луча - проспект Вернадского, Ленинский проспект и Профсоюзная улица пересечены хордовыми магистралями: Университетским и Ломоносовским проспектами, улицей Дм. Ульянова и другими. Широкая сетка кварталов обусловила крупный масштаб и высотность застройки.

Территория района имеет ярко выраженное функциональное зонирование. Кварталы между Ленинским проспектом, улицами Вавилова, Губкина и проспектом 60-летия Октября, в

основном, заняты научно-исследовательскими институтами РАН. Такую же функцию имеет и восточная часть квартала между улицей Косыгина и набережной Москвы-реки. Основная часть территории района занята жилой застройкой, на крупных улицах и проспектах - с многочисленными предприятиями торговли, общественного питания и службы быта в первых этажах, а в некоторых случаях - в отдельных зданиях (универмаг - «Москва», «Черемушкинский рынок»). Наконец, участок по нечетной стороне проспекта Вернадского от набережной до Университетского проспекта, где расположены Дом научно-технического творчества детей и юношества. Детский музыкальный театр и Цирк, представляет собой крупную рекреационную зону общегородского значения.

2.2 Характеристика местоположения объекта оценки.

Объект оценки: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 515,4 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5.



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте города (2Гис Москва)

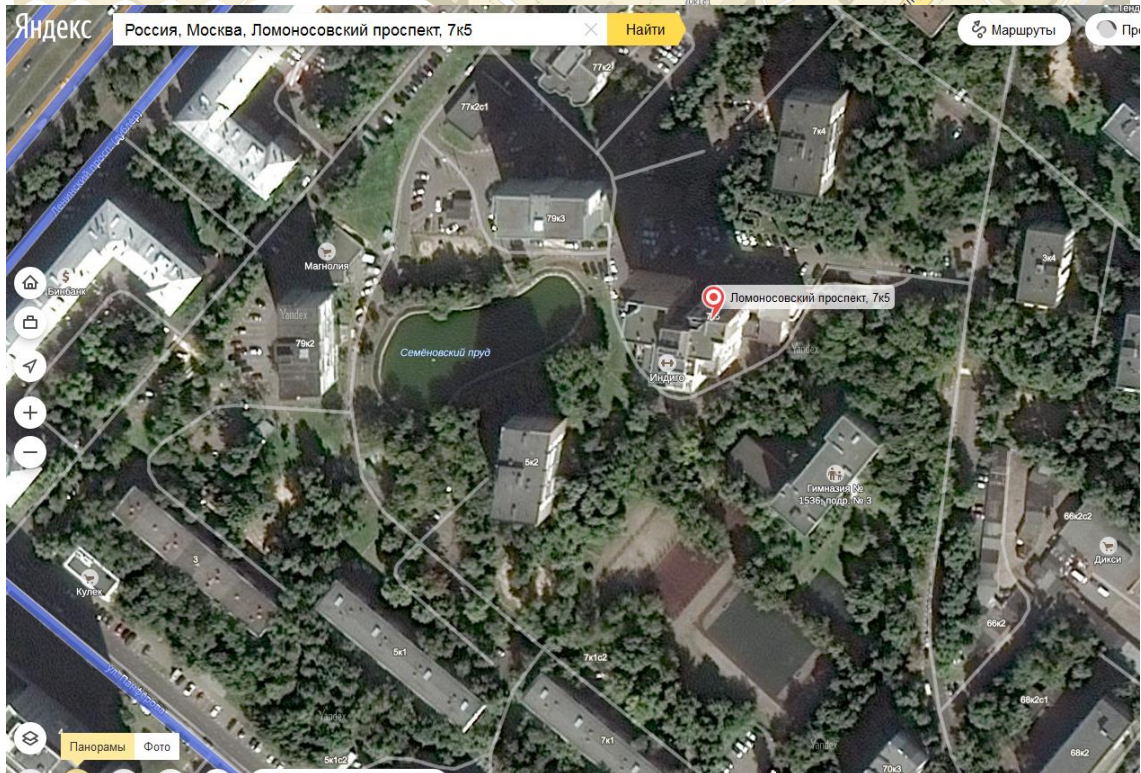
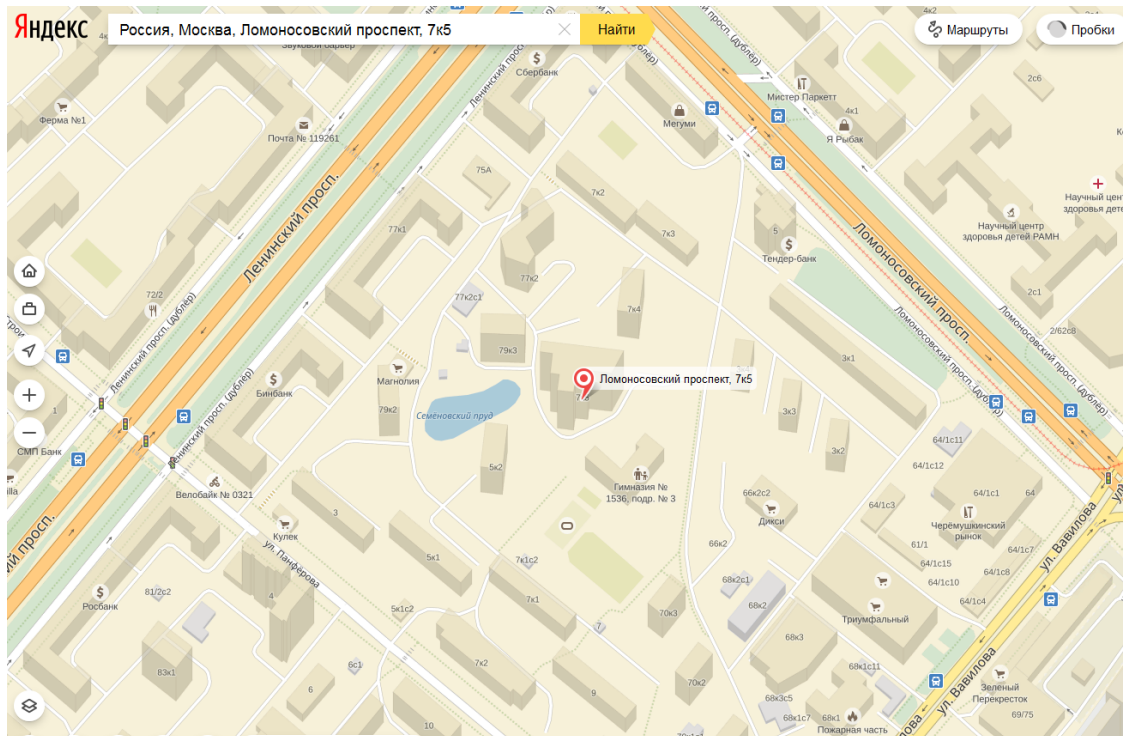


Рисунок 2. Схема расположения объекта оценки (инф.портал: Яндекс Карты)

Таблица 4. Характеристика местоположения объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Транспортная доступность – хорошая Вход в метро «Университетская» находится в 1,1 км., «Профсоюзная» - в 1,3 км.; «Новые Черемушки» - в 1,7 км., в 229 м – остановка общественного транспорта «Институт
---	--

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

	педиатрии» (Ломоносовский проспект), в 313 м. - «ул. Строителей» (Ленинский проспект).
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отличное. Непосредственно у жилого дома, в котором расположен Объект оценки находится пруд Семеновский. Стихийная асфальтированная парковка перед зданием.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Спальный район, представленный многоэтажной жилой застройкой. Имеются магазины, школы, детские сады, торговые центры.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	При использовании объекта оценки по назначению – как офисное, окружающая застройка повышает его ценность
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Объект оценки расположен на общем земельном участке с многоэтажным жилым домом

Таблица 5. Анализ местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки (Свидетельство о государственной регистрации права собственности, 77АЖ 594546, дата выдачи: 26.06.2008г.)	Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5
Местоположение по отношению к центру населенного пункта	Юго-западный административный округ города Москва
Управа района	Управа Гагаринского района
Расстояние до центра города, км	9 км.
Ближайшее окружение	административно-офисные здания, объекты торговли, здания банков, многоэтажные жилые дома, медицинские учреждения и пр.
Основной тип застройки	жилая многоэтажная с объектами офисно-торговой недвижимости
Основной тип зданий	жилые многоэтажные дома
Плотность (полнота) застройки	средней плотности, отсутствие свободных площадок
Развитость инфраструктуры	высокая
Благоустройство территории	территория, прилегающая к объекту, благоустроена. В непосредственной близости находится пруд Семеновский, озеленений - естественное
Наличие инженерной инфраструктуры	инженерная инфраструктура района развита
Особенности окружающей среды	расположение внутриквартально. Благоустройство района - высокое, озеленение - естественное
Ближайшая крупная автомагистраль	Ленинский проспект - 216 метров; Ломоносовский проспект - 224 метра. Улица Вавилова - 375 метров.
Местоположение ближайших к объекту оценки конкурентов	Жилой многоэтажный дом с объектами офисно-торговой недвижимости, Ленинский проспект, 77, корпус 2; Ленинский проспект, 77, корпус 1; Торговый центр "Триумфальный" - ул. Вавилова, 66
Вид подъездных путей	асфальтовая автодорога, состояние покрытия хорошее
Состояние прилегающей территории	хорошее
Затопляемость	риск затопления территории отсутствует
Грунты, почвы	грунтовые условия соответствуют капитальному строительству

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru*Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович*

Характеристика	Значение
Интенсивность движения транспорта	внутри квартала - средняя; Ленинский и Ломоносовский проспекты - высокая
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	высокая
Экологическая обстановка	стабильная
Уровень активности сектора рынка недвижимости в масштабах населенного пункта	развитый рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости
Озеленение	естественное
Уличное освещение	есть
Уровень активности соответствующего сектора рынка	Развитый рынок продажи офисно-торговой недвижимости
Положительные факторы местоположения	наличие инженерной инфраструктуры
Отрицательные факторы местоположения	не выявлено

2.3 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов, представленных Заказчиком оценки приведен в разделе 1.13.

2.4 Физические свойства объекта оценки**2.4.1 Общая характеристика объекта оценки.**

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое (офисное) помещение в многоэтажном жилом доме на проспекте Ломоносовский, д. 7, корпус 5 в Гагаринском районе ЮЗАО г. Москвы.

Подъезд к территории осуществляется по автодороге с твердым покрытием.

Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, является многоэтажным жилым объектом, централизовано подключено к системам электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления.

На дату оценки объект оценки эксплуатируется в рабочем режиме. Текущее использование – офисные помещения.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта:

- местоположение и характер окружающей застройки;
- разрешенное землепользование;
- интенсивность транспортных и пешеходных потоков;
- конструктивно-планировочные решения;
- характеристику входов;
- условия подъезда и парковки;
- высоту потолков;
- назначение и состояние отделки;
- уровень инженерной оснащенности;

Оценщик пришел к выводу, что объект может позиционироваться на рынке в сегменте нежилой недвижимости – офисная недвижимость.

Технические характеристики здания, согласно данным, предоставленных Заказчиком и визуального осмотра, проведенного Оценщиком, приведены ниже в таблице 6.

Таблица 6. Сведения об объекте капитального строительства (жилой многоэтажный дом)

Наименование	Характеристика
Тип объекта оценки	Жилой многоквартирный дом
Функциональное назначение объекта:	Жилое

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Год постройки	2000
Кадастровый (или условный) номер	нет данных
Учетный номер объекта	00068104
Обособленность объекта оценки	отдельно стоящее здание
Адрес:	г. Москва, проспект Ломоносова, д. 7, корпус 5
Площадь застройки, кв.м.	1350
Общая площадь всего, кв.м.	15743,9
Жилая площадь жилых помещений, кв.м.	6513,9
Количество квартир	73
Нежилая площадь помещений, кв.м.	4738,5
Материал стен дома	Кирпичные
Этажность (без учета подземных этажей)	23
Подземных этажей	1
Памятник архитектуры	нет
Хронологический возраст здания, лет	17
Нормативный срок службы объекта, лет	150 (Справочник строителя по ред. Аханова В.С., Ткаченко Г.А.)
Общее состояние основных конструктивных элементов	хорошее
Дополнительные сведения об объекте	отсутствуют
Достоинства объекта оценки	хорошее состояние основных конструктивных элементов здания
Недостатки объекта оценки	не выявлены

Фотографии объекта



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Таблица 7. Сведения о нежилых помещениях

Наименование	Характеристика
Тип объекта оценки	Нежилые помещения
Назначение объекта:	Нежилое
Кадастровый (или условный) номер	77-77-05/019/2005-770
Помещение №1	
Инвентарный №, литера (согласно Кадастровому паспорту помещения)	2621/21 (00068104:0212)
Этаж расположения помещения	1
Общая площадь помещения, кв.м.	276,4
Номер помещения на поэтажном плане	IX
Перечень помещений:	ком. 1-9, 9а, 9б, 10-20
Состояние здания	хорошее
Внутренняя отделка	улучшенная отделка
Информация о текущем использовании	Офисное
Помещение №2	
Инвентарный №, литера (согласно Кадастровому паспорту помещения)	2621/21 (00068104:0213)
Этаж расположения помещения	2
Общая площадь помещения, кв.м.	239
Номер помещения на поэтажном плане	XIIа
Перечень помещений:	ком. 1-11, 13-15, 15а, 15б, 16-23
Состояние здания	хорошее
Внутренняя отделка	улучшенная отделка
Информация о текущем использовании	Офисное
Фотографии объекта	

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович



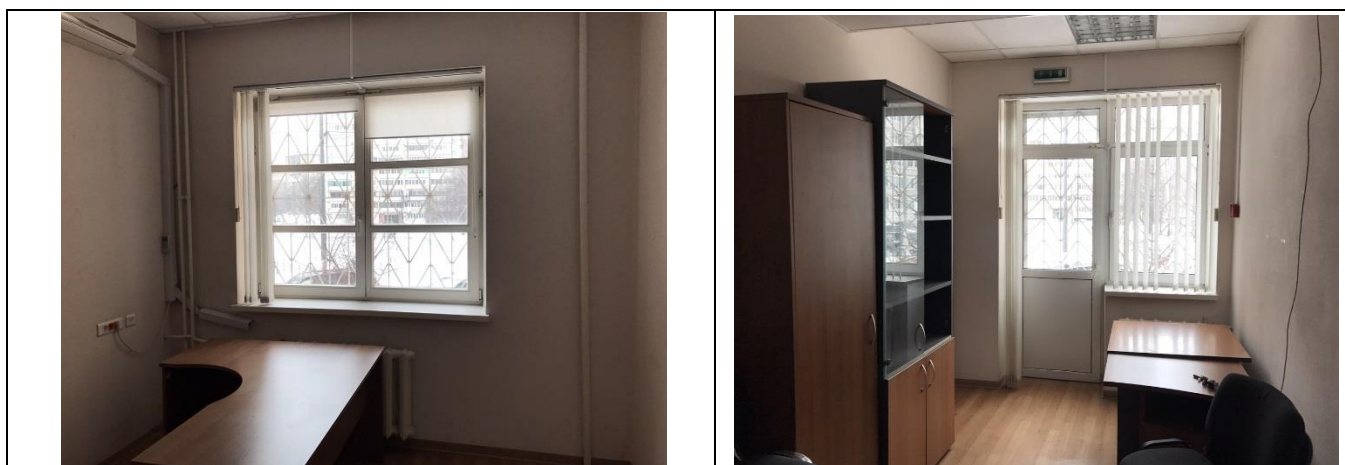
Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович



Экспликации и классификации помещений представлены в технической документации, см. приложение к настоящему отчету.

• **Сведения об износе**

Описание технического состояния объекта составлено по фотоматериалам и информации предоставленной Заказчиком с использованием «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г., №404.

Таблица 8. Критерии физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Таблица 9. Установленный физический износ пообъектно.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %*
1	Помещение №1 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 276,4 кв.м., этаж 1 ком. Д, пом. IX ком. 1-9, 9а, 9б, 10-20, адрес объекта: Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5	5
	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 239 кв.м., этаж 1 ком. Д, пом. XIII ком. 1-11, 13-15, 15а, 15б, 16-23, адрес объекта: Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5	5

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

- **Сведения об устареваниях**

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Функциональное устаревание – потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки, и проявляется в устаревшей архитектуре здания, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д.

Далее по тексту приведена таблица с характеристиками функционального устаревания:

№ п/п	Характеристика функционального устаревания	Устаревание, %
1	Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме.	0-10
2	Объект вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется дополнения элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме.	10-20
3	Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме.	20-35
4	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизации или реконструкции.	35-50
5	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков.	50 и более

Объект оценки (объект капитального строительства) удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений, используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме. Функциональное устаревание для оцениваемого объекта принято на уровне 0%.

Внешний (экономический) износ – это снижение стоимости объекта вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими (избыток предложения), либо политическими факторами, либо другими внешними факторами. Причинами внешнего износа могут быть, например, общий упадок района, в котором находится объект, действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования и прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и так далее. Существенными факторами, влияющими на величину внешнего износа, являются непосредственная близость к "малопривлекательным" природным или искусственным объектам: болотам, очистным сооружениям, аэропортам, скоростным магистралям, заводам, железнодорожным станциям, автостоянкам, бензоколонкам, ресторанам, танцевальным площадкам.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости оцениваемого объекта, признаки внешнего устаревания выявлены не были.

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

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

2.6 Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки

Иная информация, существенная для определения стоимости объектов оценки отсутствует.

2.7 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Владельцы офисных площадей пользуются классификацией, в которой выделяется четыре типа помещений, каждый из которых обозначается буквой латинского алфавита: А, В, С и D. Любой из типов офисов обладает определенными характеристиками, но нужно иметь в виду, что многие из них довольно условны. Поэтому границы между категориями А и В, В и С, и D могут быть размытыми.

Для того чтобы упростить процедуру выбора офисных площадей, московские специалисты по недвижимости разработали более гибкую классификацию, в которой выделяется не четыре, а шесть типов: А+, А, А-, В+, D и С. В московских условиях эта система работает лучше, чем описанная выше типология, которая принята на большей части территории России.

Многие офисы располагаются в зданиях, построенных или реконструированных в 1990-х годах, т. е., по сути, в прошлом веке. Девелоперы, которые работали в том десятилетии, не имели опыта строительства современных зданий, не представляли себе тенденций дальнейшего развития страны, плохо представляли себе, что такое – соответствовать международным стандартам. Поэтому сейчас на рынок выходит много зданий, которые значительно превосходят по качеству то, что было построено раньше. Следовательно, на класс офиса влияет степень его износа, а также то, в какое время он был построен.

Категория «А»

Офисы класса А – это помещения в новых деловых центрах, для которых характерны удачное расположение, хорошая транспортная доступность, оптимальные планировочные решения, высокое качество отделки, современный уровень инженерных коммуникаций, наличие автоматизированных систем жизнеобеспечения.

В бизнес-центре, в котором располагается офис, обычно есть развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, а также оборудованные по последнему слову техники конференц-залы. Бизнес-центр может обладать собственной охраной, иметь парковку (охраняемую), созданную из расчета: одно место на 60 кв. м офисных площадей.

Естественно, такой деловой центр должен содержаться в идеальном порядке, он оборудуется всеми необходимыми средствами бытового обслуживания и отдыха.

Внутренняя отделка офисов в таких зданиях обычно выполняется по заказу арендаторов.

Естественно, что многие офисные помещения, построенные в 1990-е годы и до сих пор относящиеся к категории «А», на самом деле давно не соответствуют перечисленным выше требованиям. При этом на рынке появляются современные интеллектуальные здания, характерной чертой которых является наличие максимально оптимизированных и автоматизированных систем жизнеобеспечения. Поэтому западные арендаторы постепенно

перемещаются из более старых офисов в новые, которые лучше соответствуют их представлениям о том, как должно выглядеть деловое помещение. Также в бизнес-центрах категории «А» арендуют офисы крупные российские компании.

Еще одна их отличительная черта – высокая престижность, которая дополнительно подкрепляется тем, что в таких зданиях инженерные коммуникации действительно соответствуют международным стандартам, для отделки используются высококачественные материалы, а в архитектуре реализуются оригинальные авторские решения.

Для того чтобы офис мог претендовать на категорию «А+», он должен соответствовать всем перечисленным ниже требованиям. Категория «А» означает, что какие-то из приведенных ниже требований не выполнены. Офисы класса «А-», как правило, уступают классу «А» по нескольким незначительным параметрам.

Итак, отличительные черты офиса «А+»:

- расположен в пределах кольцевой линии московского метрополитена, к нему есть удобный подъезд на наземном транспорте;
- находится в новом здании;
- к нему имеется вся необходимая юридическая документация (это касается как права собственности, так и правил эксплуатации здания);
- управление зданием производится профессионалами и соответствует международным стандартам;
- здание спланировано по принципу открытой рациональной планировки, шаг колонн – не менее 6 м;
- фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не превышает 12%;
- расстояние от окна до окна на каждом этаже – не более 20 м;
- сами окна – современные, высококачественные, обеспечивают высокую степень естественной освещенности;
- высота между перекрытиями – минимум 3,3 м;
- предусмотрена возможность установки фальш-полов и подвесных потолков;
- расстояние между полом и подвесным потолком – минимум 2,75 м;
- допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400-450 кг на квадратный метр;
- для внутренней отделки использованы высококачественные материалы;
- наличествует охраняемая наземная и подземная парковка из расчета минимум одно место на 100 квадратных метров офисных площадей;
- здания оборудовано современными инженерными системами;
- в здании имеются современные системы климат-контроля, 4-х или 2-хтрубная система вентиляции;
- в нем есть оптоволоконные телекоммуникации;
- здание охраняется круглосуточной охраной, оборудовано современными системами безопасности;
- перемещение между этажами осуществляется с помощью современных скоростных лифтов;
- электроснабжение производится с помощью двух независимых источников, имеется источник бесперебойного питания;
- наличествует широко развитая инфраструктура, включающая в себя центральную рецепцию на первом этаже, кафетерий, ресторан, банкомат, полиграфический салон и т. д.

Категория «В»

Офисы категории В по многим характеристикам близки к помещениям класса А, но обычно они не настолько престижны, не так удачно расположены, и спектр предлагаемых услуг не настолько широк. Случается и так, что в этот разряд переходят офисы категории А после нескольких лет интенсивной эксплуатации, тем более, что стандарты качества постоянно растут, и то, что 5-10 лет назад казалось идеалом, сегодня уже так не воспринимается.

Часто деловые помещения категории В находятся не в специализированных офисных центрах, а в реконструируемых особняках в самых разных уголках Москвы. Их арендуют представительства западных фирм, российские банки, издательские компании. Сейчас в Москве наблюдается следующая тенденция. Более соответствующие международным стандартам офисы класса А используются как представительские, там располагается топ-менеджмент компаний, а в помещениях класса В ведется работа (тем более, что арендная плата в помещениях этой категории заметно ниже).

Характерными особенностями офисов класса В являются качественная недорогая отделка, небольшой набор предоставляемых услуг. По отношению к ним могут использоваться

такие слова, как «эконом-класс» или «бюджетный офис». Различия между «В+» и «В» обычно сводятся к разнице в качестве отделки и инженерных систем зданий.

Отличительные черты офиса категории «В+»:

- расположен в пределах Третьего Транспортного Кольца Москвы, до него можно добраться по одной из основных транспортных магистралей; - находится в новом или полностью реконструированном здании; - имеется вся документация, касающаяся права собственности и эксплуатации зданий, нет никаких проблем с ее оформлением; - управление производится профессионалами; - этаж может быть спланирован по-разному; - высота между перекрытиями – не меньше 3,3 м; - в здании есть возможность установки подвесных потолков и фальш-полов; - расстояние между полом и подвесным потолком не меньше 2,75 м; - установлены современные окна, обеспечивающие большую степень естественной освещенности; - допускаются разные значения нагрузки на межэтажные перекрытия; - для внутренней отделки используются недорогие качественные материалы; - имеется охраняемая парковка (чаще всего – наземная) из расчета минимум 1 место на 100 квадратных метров арендуемых площадей; - допускаются разные значения обеспеченности инженерными коммуникациями; - наличествует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, может быть установлена сплит-система кондиционирования; - в здании предоставляются качественные услуги надежного телекоммуникационного провайдера; - охрана ведется круглосуточно, здание оборудовано современными системами безопасности; - в здании наличествуют хорошо работающие лифты; - имеется инфраструктура: центральная рецепция в холле 1-го этажа, кафетерий для сотрудников и т. д.

Категория «С»

По своим характеристикам офисы класса С, в целом, соответствуют помещениям категории В, но у них имеются какие-либо недостатки. Это могут быть проблемы с расположением (удаленность от транспортных магистралей, неудобный подъезд), оборудованием (слабо развитая инфраструктура обслуживания, слишком маленькая парковка) и т. д. Поэтому здания, которые хотя бы по одному серьезному критерию не соответствуют категории В, включаются в этот класс. Часто офисы категории «С» находятся в зданиях бывших заводоуправлений, НИИ и т. д., т. е. переоборудованы из помещений, слабо приспособленных к тому, чтобы быть современными офисами. Обычно они имеют непрезентабельный вид, отличаются невысоким уровнем предоставляемых услуг, относятся к непрестижной категории.

Отличительные черты офисов класса С:

- могут быть расположены практически где угодно; - находятся в нереконструированных зданиях, максимум – с фасадом, подвергшимся косметическому ремонту; - в здании могут быть проблемы с правильным оформлением некоторых юридических документов; - здание эксплуатируется силами владельца; - для здания характерна коридорно-кабинетная планировка; - допускаются разные значения таких показателей, как глубина и ширина этажа, расстояние между перекрытиями, между полом и подвесным потолком; - внутренний ремонт, как правило, выполняется силами самих арендаторов; - наличествует охраняемая наземная парковка, размеры которой могут быть самыми разными; - наличествует система вентиляции, может быть установлена сплит-система кондиционирования; - коммуникации осуществляется с помощью телефонных линий МГТС или коммерческих телефонных провайдеров; - имеется круглосуточная охрана; - инфраструктура, как правило, имеется, но степень ее развитости зависит от конкретного здания и его владельца.

Категория «D»

Существуют офисы класса D, которые обычно располагаются в административных зданиях, в которых сохранились устаревшие инженерные системы, отсутствуют современные автоматизированные системы жизнеобеспечения. Обычно их происхождение связано с 1990-ми годами, когда офисы создавались на базе нежилых помещений в НИИ, административных

зданиях и т. д. Предварительно, как правило, в них проводился ремонт, но с тех пор прошло уже много лет.

Такие здания иногда могут довольно презентабельно выглядеть, в них есть библиотека, типография, телефонная линия. За последние несколько лет ряд НИИ вкладывал суммы, полученные от арендаторов, в реконструкцию и переоснащение помещений, поэтому некоторые из них можно было бы даже отнести к категории С. Эти офисы совершенно не отвечают современным международным стандартам, зато сдаются в аренду по более чем доступной цене, что и делает их привлекательными для мелких фирм.

В соответствии с вышеприведенной классификацией, оцениваемые нежилые помещения относятся к офисным помещениям класса С.

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

Согласно требованиям п. 23 ФСО-1 оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Согласно требований п. 11 ФСО-7 анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке

оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

3.1.1 Краткий обзор основных тенденций социально-экономического развития Российской Федерации в январе-октябре 2016 года.

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Основное влияние на замедление экономического спада во III квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство.

Отрицательное влияние продолжают оказывать инвестиции, строительство и розничная торговля.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г).

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года. Отрицательный вклад в инфляцию октября внесли услуги, цены на которые в октябре упали на 0,3 процента.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении третий месяц подряд. С исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре был символическим – всего 0,1 % м/м, а уточненный сентябрь показал снижение на 0,2 % м/м. Второй месяц подряд растёт суммарная задолженность по заработной плате: на 1 ноября 2016 г. она составила 3790 млн. рублей, увеличившись за последний месяц на 132 млн. рублей или 3,6 процента.

Сокращение оборота розничной торговли в октябре 2016 г. ускорилося до 4,4 % г/г после того, как 4 месяца подряд наблюдалась тенденция к его замедлению (с -6,2 % г/г в июне до -3,6 % г/г в сентябре). За январь-октябрь 2016 г. розничный товароборот снизился на 5,3 % г/г.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г. уменьшился на 22,8 %, по сравнению с январем-сентябром 2015 г., и составил 201,6 млрд. долл. США. Индекс физического объёма экспорта товаров в сентябре составил 2,7 процента.

Источник информации: Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-октябре 2016 года.⁷

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

3.1.2 Итоги социально-экономического развития г. Москва за январь-октябрь 2016 года.

На рынке нефтепродуктов обострилась проблема переизбытка предложения, что вызвало увеличение волатильности цен. При этом снижение среднемесячных цен на нефть практически не отразилось на курсе рубля.

В третьем квартале 2016 года увеличение Ираном добычи нефти на 25%, Китае экспорта бензина в два раза, наращивание США количества буровых установок привели к росту запасов нефти в странах ОЭСР и снижению спроса со стороны нефтеперерабатывающих компаний.

Инфляция в Москве растет сдержанными темпами и за 9 месяцев 2016 года составила 105,0% к декабрю 2015 года, превысив среднероссийский уровень на 0,9 п.п. В сентябре в годовом исчислении темп прироста инфляции замедлился до 7,1% (17,5% – сентябрь 2015 года) в основном за счет замедления роста цен на продовольственные товары.

Продовольственные товары внесли наименьший вклад в инфляцию, при этом в Москве их вклад был выше, чем в среднем по России, в основном за счет меньшего снижения цен на плодоовощную продукцию. Услуги подорожали сильнее за счет удорожания услуг зарубежного туризма, а также роста тарифов на проезд в пассажирском транспорте и тарифов РЖД.

Объем отгруженных товаров по обрабатывающим производствам снизился на 0,5% по сравнению с январем–сентябром 2015 года.

Наибольший вклад в снижение объема отгруженных товаров внесла нефтеперерабатывающая отрасль (компания «Роснефть»), что вызвано уменьшением объема выручки вследствие снижения цен на нефть. Также объем отгруженных товаров снижается в химическом, металлургическом производстве и обработке древесины, что связано со снижением потребительского спроса при росте цен на импортные комплектующие по причине девальвации рубля.

Предпринимательская активность сохраняется на высоком уровне.

Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 10,8% в результате возобновления налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками.

⁷ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016281101>

Снижение оборота оптовой торговли составило 4,0% и вызвано в основном сокращением оптовых продаж углеводородов на 10%, а также парфюмерных и косметических товаров на 25% в результате сжатия спроса, обусловленного ростом цен.

Снижение розничной торговли составило 11,2%.

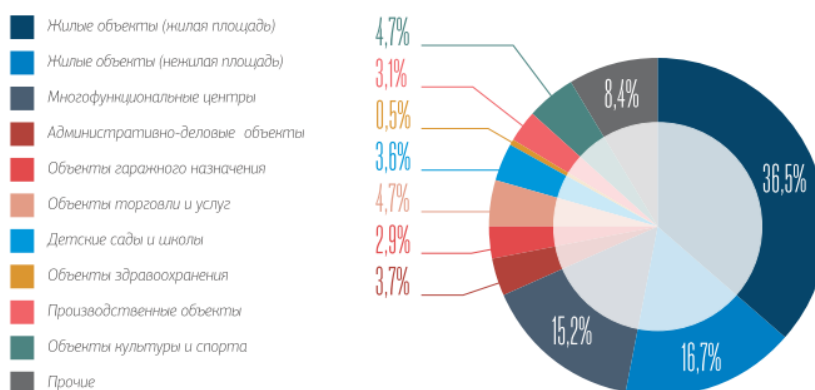
На снижение потребления домашними хозяйствами продолжает оказывать влияние инфляция и сокращение потребительского кредитования в совокупности с ростом выплат по ранее взятым кредитам.

Удорожание основных видов товаров и снижение реальных денежных доходов вызвало снижение потребительского спроса и, как следствие, снижение оборота розничной торговли.

Москва продолжает оставаться крупным центром притяжения инвестиций. Объем инвестиций в основной капитал увеличился на 3,0% при снижении инвестиций по стране в целом на 2,3%.

Наблюдается снижение объемов ввода недвижимости (-20,2%) по сравнению с январем–сентябрем 2015 года, главным образом в результате снижения объемов ввода жилой недвижимости.

Рис. 25. Структура ввода недвижимости в январе–сентябре 2016 года.



Источник: Мосстройинформ

В январе–сентябре 2016 года ввод общей площади жилых домов на территории Москвы составил 1763,5 тыс. м² (снижение на 26,6%). Ввод жилья за счет бюджета города Москвы составил 382,0 тыс. м².

Реализация программы «Мой город» положительно влияет на сегмент street retail. Участники рынка поддерживают инициативы городских властей и развиваются в рамках выбранной стратегии. Объем торговых площадей в составе пешеходных зон столицы будет увеличиваться.

Операторы общественного питания и продуктовых магазинов продолжают оставаться основным драйвером рынка и готовы к освоению новых благоустроенных улиц. Их совокупная доля в различных вариантах размещения составляет: 52,6% — пешеходные торговые улицы; 43,6% — центральные торговые улицы; 31,8% — торговые коридоры крупных магистралей.

Офисная недвижимость.

Рынок офисной недвижимости адаптируется к новым условиям: объем ввода в эксплуатацию офисных площадей класса В вырос на 30% по сравнению с январем–сентябрем 2016 г.

Рис. 27. Ввод в эксплуатацию офисных площадей, тыс. м²



Более половины арендованных и купленных в январе–сентябре офисных площадей пришлось на три типа организаций: технологии/медиа/телекоммуникации; потребительские товары и фармацевтика; некоммерческие организации.

22,9% (-2,6 п.п.) – доля свободных площадей в офисных зданиях класса А. Арендные ставки для офисов класса А снизились на 8,4% к аналогичному периоду предыдущего года и составили 24,4 тыс. руб./м²/год.

16,5% (-0,7 п.п.) – доля вакантных площадей в офисных зданиях класса В. Арендные ставки для офисов класса В снизились на 13,4% к аналогичному периоду предыдущего года и составили 13,4 тыс. руб./м²/год.

Рис. 28. Структура арендованных и купленных офисных площадей, январь–сентябрь 2016 г.



Источник: Knight Frank Research

Наблюдается рост прибыли организаций города Москвы с одновременным сокращением убытков.

Совокупная прибыль организаций Москвы растет в основном за счет прибыли наукоёмких экспортоориентированных предприятий. Снижение прибыли наблюдается в оптовой торговле нефтью и нефтепродуктами.

Доля прибыльных организаций – около 75%. Наиболее существенное увеличение прибыли в январе–сентябре 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года произошло по следующим видам деятельности:

- строительство (+285,2%);
- гостиницы и рестораны (+223,7%);
- транспорт (+154,4%);
- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (+149,9%);
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды (+124,9%);
- розничная торговля (+66,4%).

Ситуация на рынке труда остается стабильной, о чем свидетельствует превышение числа вакансий, заявленных в службу занятости, над численностью безработных.

Уровень зарегистрированной безработицы остался низким (0,5% от общей численности экономически активного населения города, или 38,6 тыс. человек). Среднесписочная численность занятых в экономике по сопоставимому кругу организаций увеличилась на 381,4 тыс. человек (+8,8%).

Рост средней заработной платы по Москве в январе–сентябре 2016 года составил 108,5% к уровню аналогичного периода прошлого года, с учетом инфляции – 100,2%. Средний уровень заработной платы составил 69,0 тыс. руб.

Согласно общепринятой мировой практике, статистика считает денежные доходы через расходы населения путем вычитания из суммы потраченных в городе денег тех сумм, которые оставили в столице нерезиденты, и прироста сбережений (то есть доходов, которые не были сразу потрачены).

С начала года наблюдается изменение потребительских предпочтений, характеризующееся возобновлением роста задолженности по кредитам. При этом также растут сбережения во вкладах и ценных бумагах.⁸

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

Вывод: Общая политическая и социально-экономическая обстановка стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, существенного влияния на рынок оцениваемого объекта не оказали.

3.1.3 Обзор рынка недвижимости г. Москва⁹

3.1.3.1 Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве. Октябрь 2016

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

В октябре на продажу предлагалось 1004 объекта общей площадью 1 431 тыс. кв. м и общей стоимостью 3,954 млрд. \$, что ниже показателя сентября 2016 г. на 21% по количеству и на 30% по общей площади. Средневзвешенная цена за месяц в долларах снизилась на 8% и составила 2 764 \$/кв.м. Курс доллара в октябре снизился на 3%, поэтому в рублевом эквиваленте средневзвешенная цена уменьшилась на 11%, составив 177 800 руб/кв.м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 16%, в рублях – на 20%.

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

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

⁸ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ МОСКВЫ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2016 ГОДА, Дайджест издается при поддержке Департамента экономической политики и развития г. Москвы и Аналитического центра города Москвы

⁹ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-october-2016>

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 004	3 954	1 431	1,42	2 764
К сентябрю 2016	▼ -21%	▼ -36%	▼ -30%	▼ -12%	▼ -8%
К октябрю 2015	▼ -47%	▼ -58%	▼ -50%	▼ -7%	▼ -16%



Торговая недвижимость.

Объем предложения торговых помещений на продажу в октябре 2016 г. по количеству снизился на 17%, а по общей площади – снизился на 37%. Всего экспонировалось 195 объектов общей площадью 104 тыс. кв. м. и общей стоимостью 0,418 млрд.\$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 15 объектов общей площадью 4 тыс. кв. м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 29%, а по общей площади на 10%.

Цена за месяц выросла на 7% и составила 15 268 \$/кв.м. Рост цены произошел за счет выставления в октябре двух дорогих торговых объектов на ул. М. Бронная (74 кв.м, 20 807 \$/кв. м) и на ул. Тверская (560 кв.м, 26 116 \$/кв. м). При этом по объектам, экспонируемым давно, цены возросли на 3%.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 15%, а по общей площади - на 38%, составив 180 объектов общей площадью 100 тыс. кв. м.

Цена на объекты за пределами центра за месяц уменьшилась на 4% и составила 3 555 \$/кв.м, при этом по давно экспонируемым объектам цена снизилась на 1%. Сокращение цены было связано с выходом в октябре нескольких крупных и дешевых объектов - на ул. Дубнинская (3178 кв.м, 1258 \$/кв.м), ул. Бусиновская (3665 кв.м, 1662 \$/кв.м) и Ленинградское ш. (6000 кв.м, 1679 \$/кв.м).

Исходя из роста цен как за месяц, так и за последние 12 месяцев, объекты внутри Садового Кольца являются традиционно более инвестиционно привлекательными по сравнению с помещениями за пределами центра.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	15	64	4	0,28	15 268
К сентябрю 2016	▼ -29%	▼ -4%	▼ -20%	▲ +27%	▲ +7%
К октябрю 2015	▼ -78%	▼ -79%	▼ -84%	▼ -26%	▲ +28%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	180	354	100	0,55	3 555
К сентябрю 2016	▼ -15%	▼ -40%	▼ -38%	▼ -27%	▼ -4%
К октябрю 2015	▼ -50%	▼ -72%	▼ -71%	▼ -43%	▼ -5%



Средневзвешенная цена торговой недвижимости внутри Садового кольца: **15 268 \$/кв.м.**

Средневзвешенная цена торговой недвижимости вне Садового кольца: **3 555 \$/кв.м.**

Street-retail

В октябре 2016 года экспонировалось 54 объекта общей площадью 16 тыс. кв. м и общей стоимостью 0,083 млрд.\$ По сравнению с сентябрем их количество снизилось на 14%, а общая площадь - на 5%.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству снизился на 25%, а по общей площади – возрос на 37% и составил 6 объектов общей площадью 2 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 13% и составила 14 465 \$/кв.м. Значительное снижение цены было обусловлено уходом в сентябре нескольких дорогих объектов на ул. Бронная (139 кв. м, 26 981 \$/кв. м) и ул. Кузнецкий мост (379 кв. м, 17 049 \$/кв. м). Существенный рост общей площади был обусловлен выходом в ноябре крупного торгового объекта на Котельнической наб. (1200 кв. м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 48 объектов общей площадью 13 тыс. кв. м, уменьшившись по сравнению с сентябрем на 13% по количеству и на 10% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям снизилась на 14% и составила 3 972 \$/кв.м. На снижение цены повлиял, в частности, выход в октябре двух крупных дешевых объектов - на ул. Каспийская (1200 кв.м, 2051 \$/кв.м) и на ул. Матроса Железняка (1 548 кв. м, 2492 \$/кв.м).

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	6	30	2,07	0,34	14 465
К сентябрю 2016	▼ -25%	▲ +20%	▲ +37.09%	▲ +79%	▼ -13%
К октябрю 2015	▼ -76%	▼ -79%	▼ -78.79%	▼ -13%	▼ -2%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	48	53	13,46	0,28	3 972
К сентябрю 2016	▼ -13%	▼ -23%	▼ -9.6%	▲ +4%	▼ -14%
К октябрю 2015	▼ -42%	▼ -69%	▼ -44.65%	▼ -3%	▼ -43%



Средневзвешенная цена street-retail внутри Садового кольца: **14 465 \$/кв.м.**

Средневзвешенная цена street-retail вне Садового кольца: **3 972 \$/кв.м.**

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Офисная недвижимость

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

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

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

Учитывая, что по офисной недвижимости в центре цены, в отличие от офисных объектов за его пределами выросли, можно предположить, что на данный момент спрос на такие объекты выше, однако изменение цен за последние 12 месяцев по объектам в центре и за его пределами является сопоставимым, поэтому о каких либо тенденциях говорить нельзя.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	115	582	102	0,89	5 685
К сентябрю 2016	▼ -26%	▼ -40%	▼ -32%	▼ -8%	▼ -11%
К октябрю 2015	▼ -45%	▼ -54%	▼ -51%	▼ -10%	▼ -7%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	470	2 009	672	1,43	2 988
К сентябрю 2016	▼ -18%	▼ -28%	▼ -31%	▼ -16%	▲ +4%
К октябрю 2015	▼ -41%	▼ -46%	▼ -44%	▼ -5%	▼ -4%

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович



Средневзвешенная цена офисных помещений внутри Садового кольца: **5 685 \$/кв.м.**

Средневзвешенная цена офисных помещений вне Садового кольца: **2 988 \$/кв.м.**

3.1.3.2 Рынок аренды коммерческой недвижимости в Москве. Октябрь 2016

В октябре 2016 г. в аренду предлагалось 2776 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1590 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству вырос на 2%, а по общей площади остался на уровне сентября.

Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 4% и составила 273\$/кв.м/год. Курс доллара в октябре снизился на 3%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки уменьшились на 7%.

Средняя арендная ставка в рублях составила 17 090 руб./кв.м/год. За год, с октября 2015 года долларové ставки снизились на 14%, а рублевые – на 15%.

Таким образом, рынок продолжает оставаться в волатильном состоянии, когда месяцы стабилизации и даже роста ставок вновь сменяются месяцами их снижения.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (11%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	2 776	345	1 590	0,57	273
К сентябрю 2016	▲ +2%	▼ -3%	0%	▼ -2%	▼ -4%
К октябрю 2015	▼ -18%	▼ -39%	▼ -25%	▼ -8%	▼ -14%

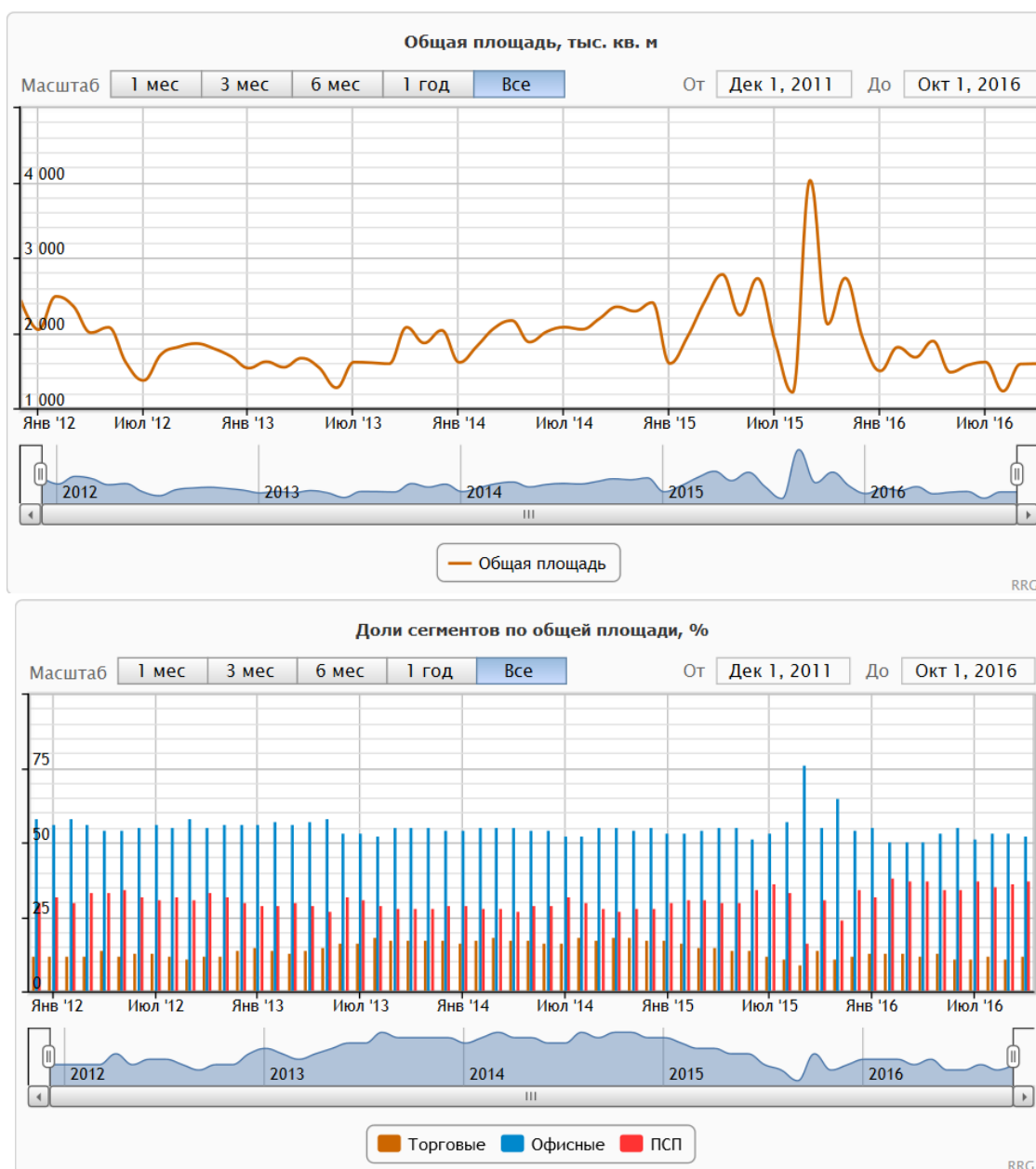
Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович



Торговая недвижимость

В октябре 2016 г. на рынке экспонировалось 569 объектов общей площадью 183 тыс.кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов выросло на 1%, а их общая площадь - на 4%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 50 помещений общей площадью 9 тыс.кв.м, что ниже показателей сентября на 22% по количеству и на 20% - по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц возросла на 1% и составила 1018\$/кв.м/год.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в октябре 2016 г., выросло на 4%, а их общая площадь - на 6%. Объем предложения составил 519 объектов общей площадью 174 тыс.кв.м. Средняя ставка за месяц снизилась на 3%, и составила 439 \$/кв.м/год. При этом средний уровень ставок на объекты, которые экспонируются уже давно, остался на уровне сентября, а доля дорогих объектов со ставками выше 500\$/кв.м/год за месяц сократилась с 30% до 27%.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

В связи с тем, что средние ставки по объектам в центре как за последний месяц, так и за последние 12 месяцев умеренно выросли, в то время, как за его пределами снизились, можно заключить о том, что спрос на торговые объекты в центре остается более высоким.

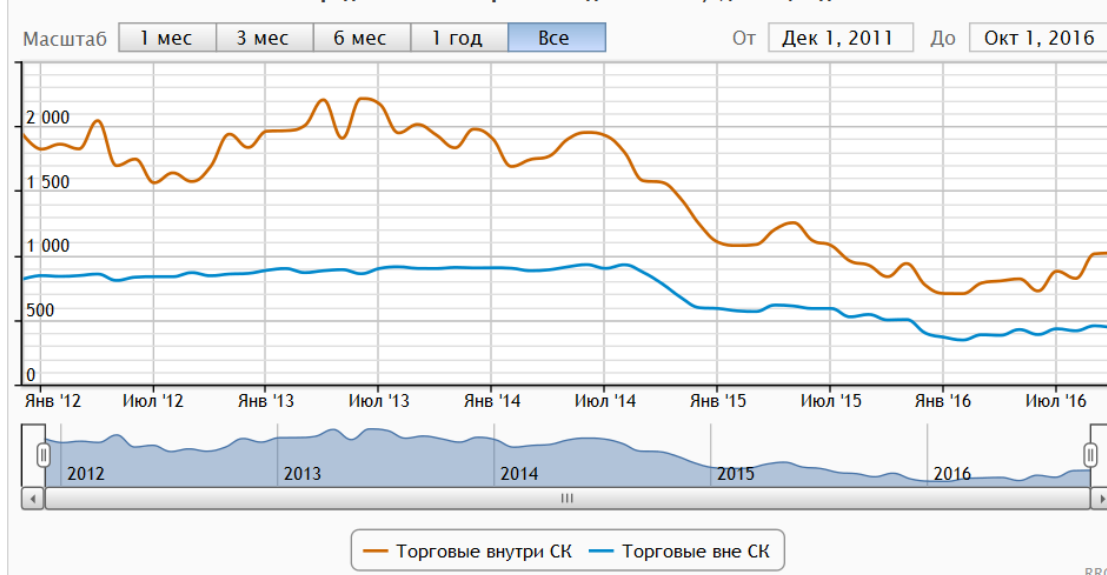
Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	50	8	9,341	0,187	1 018
К сентябрю 2016	▼ -22%	▼ -27%	▼ -20%	▲ +2%	▲ +1%
К октябрю 2015	▼ -37%	▼ -60%	▼ -61%	▼ -38%	▲ +22%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	519	60	174,133	0,336	439
К сентябрю 2016	▲ +4%	▲ +2%	▲ +6%	▲ +2%	▼ -4%
К октябрю 2015	▼ -21%	▼ -44%	▼ -34%	▼ -16%	▼ -12%

Средняя ставка торговой недвижимости, \$/кв. м/год



Торговая недвижимости внутри Садового кольца: **1 018 \$/кв.м.**

Торговая недвижимости вне Садового кольца: **439 \$/кв.м.**

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в октябре 2016 г. по количеству вырос на 9%, а по общей площади – на 3%. Всего экспонировалось 240 объектов площадью 55 тыс.кв.м., из них 23 объекта предлагалось в центре и 217 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц снизился на 32% по количеству и на 42% по общей площади. Средняя ставка аренды выросла на 10% и составила 1155\$/кв.м/год, при этом на 5% увеличилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, а доля дорогих объектов со ставками выше 1000\$/кв.м/год в целом выросла с 43% до 47%.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству возрос на 16%, а по общей площади на 9%. Средняя арендная ставка за

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

месяц снизилась на 8% и составила 494\$/кв.м/год. При этом ставка по объектам, которые выставляются уже давно, практически не изменилась, доля дорогих объектов со ставками выше 500\$/кв.м/год в общем объеме предложения сократилась за месяц с 38% до 33%.

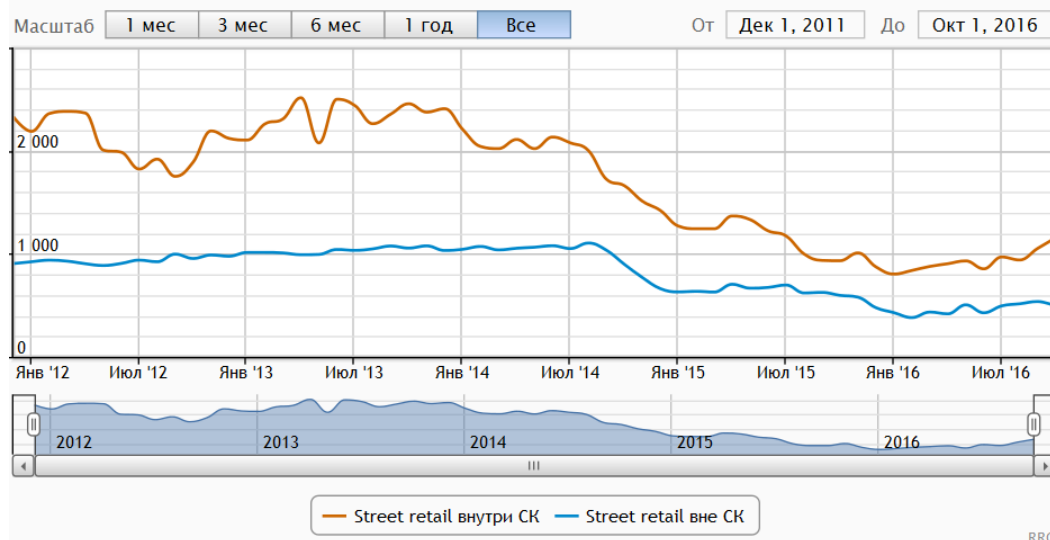
Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	23	3	3,817	0,166	1 155
К сентябрю 2016	▼ -32%	▼ -50%	▼ -42%	▼ -15%	▲ +10%
К октябрю 2015	▼ -48%	▼ -79%	▼ -75%	▼ -53%	▲ +24%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	217	21	51,285	0,236	494
К сентябрю 2016	▲ +16%	0%	▲ +9%	▼ -6%	▼ -8%
К октябрю 2015	▼ -8%	▼ -38%	▼ -19%	▼ -12%	▼ -17%

Средняя ставка street-retail, \$/кв. м/год



street-retail внутри Садового кольца: **1 155 \$/кв.м.**

street-retail вне Садового кольца: **494 \$/кв.м.**

Офисная недвижимость

В октябре 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству не изменился, а по общей площади снизился на 3% и составил 1625 объектов общей площадью 820 тыс.кв.м.

За месяц и количество и общая площадь офисных объектов в центре снизились на 5%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 2%, и составила 385\$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, выставляющимся уже давно, уменьшились также на 2%, а доля объектов со ставками выше 250\$/кв.м./год в общем объеме предложения снизилась за месяц с 31% до 28%.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству остался на уровне сентября, а по общей площади уменьшился на 2%. Средняя ставка уменьшилась на 1%, и составила 239\$/кв.м/год.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Сопоставимость уровня снижения ставок по объектам в центре и за его пределами как за последний месяц, так и за год свидетельствует о том, что спрос на такие объекты отличается несущественно, и пока имеет тенденцию к постепенному снижению.

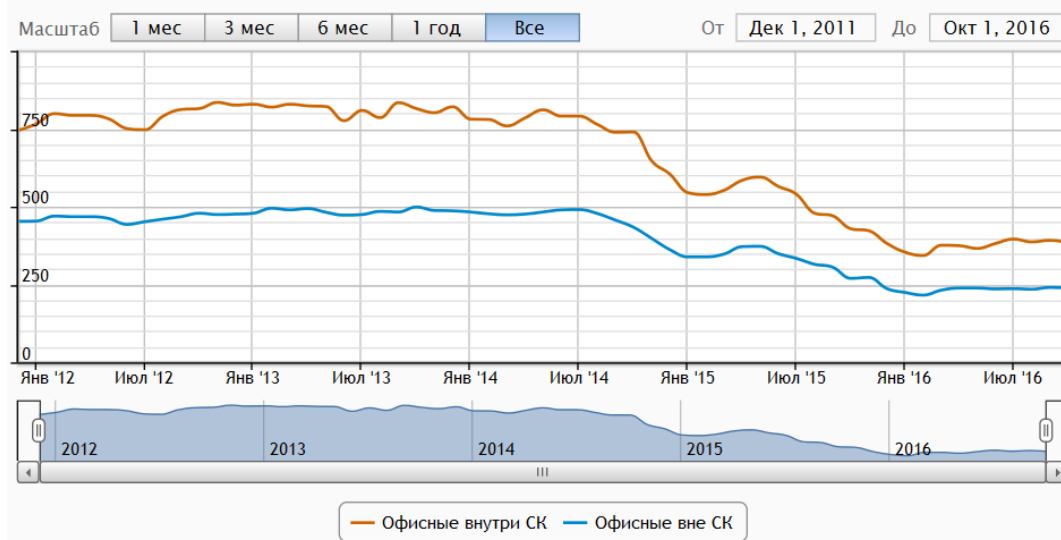
Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	233	42	109,733	0,471	385
К сентябрю 2016	▼ -5%	▼ -5%	▼ -5%	0%	▼ -2%
К октябрю 2015	▼ -33%	▼ -51%	▼ -39%	▼ -9%	▼ -10%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 392	179	710,185	0,51	239
К сентябрю 2016	0%	▼ -4%	▼ -2%	▼ -2%	▼ -1%
К октябрю 2015	▼ -21%	▼ -36%	▼ -28%	▼ -9%	▼ -11%

Средняя ставка офисной недвижимости, \$/кв. м/год



Офисные внутри Садового кольца: **385 \$/кв.м.**

Офисные вне Садового кольца: **239 \$/кв.м.**

Основные выводы:

1. Объем предложения на рынке продажи снизился по всем сегментам кроме производственно-складских помещений, в то время, как на рынке аренды изменение объема предложение оказалось несущественным.
2. Как ставки, так и цены в долларовом выражении выросли за исключением цен на помещения свободного назначения, при этом максимальный уровень роста как ставок, так и цен наблюдался по торговой недвижимости.
3. Среди основных особенностей развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи в 3 квартале 2016 г. можно выделить:

- По сегменту торговой недвижимости цены на объекты в центре снизились, а за пределами центра – выросли. Рост ставок по объектам в центре был ниже, чем по объектам за его пределами. По street-retail динамика ставок была аналогичной, в то время, как по ценам – противоположной: цены на объекты в центре выросли, а за его пределами, наоборот, снизились.
- На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре снизились, а за его пределами – почти не изменились, в то время, как арендные ставки выросли как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца.
- Цены продажи производственно-складских помещений снизились, в то время, как арендные ставки выросли.

Главный вывод:

Рост цен по некоторым сегментам и ставок в долларовом выражении оказался ниже снижения курса доллара, в результате чего цены и ставки в рублевом выражении в 3 квартале снизились, что обусловлено сложной ситуацией в макроэкономике, при этом рынок продажи, судя по снижению цен по некоторым сегментам и менее высокому росту цен по другим, чувствует себя менее уверенно, чем рынок аренды, что может быть связано со сложной ситуацией с инвестициями.

3.1.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Согласно АНЭИ (раздел 3 настоящего Отчета) наилучшим эффективным использованием Объекта оценки является, его использование в качестве административно-офисных помещений.

На рынке в г. Москве на дату оценки имеется достаточное количество аналогичных объектов на продажу.

На основании анализа рынка отобраны ряд объектов, расположенные в ближайшем окружении объекта оценки

Предложения по продаже административно-офисных помещений, сопоставимых с объектом оценки, приведены в таблице 15.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Таблица 10. Ценовая информация по продаже офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости на дату оценки

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости									
№ п/п	Адрес:	Назначение объекта	Общая площадь, кв.м.	Состояние здания*	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Краткое описание	Источник информации:
1	Варшавское шоссе, 1с1-2, Донской, Москва Ленинский проспект 2,51 км	нежилое помещение	53	хорошее	13 250 000,00	250 000,00	23.01.2017	Продается офис от Собственника с офисной отделкой на 4 этаже здания Бизнес-центра W-PLAZA класса В+. Бизнес-центра новый в 5 мин от метро Тульская. Удобный выход с лифтового холла, в здании находятся 6 стеклянных лифтов, центральная приточно-вытяжная система вентиляции, центральная система кондиционирования, оптоволоконные линии связи. Охраняемая парковка с двумя выездами. В здании возможен круглосуточный доступ. Ведется видеонаблюдение. Есть управляющая компания. Офис свободной планировки с высоким потолком, есть возможность построить антресоль и тем самым увеличить площадь помещения. Возможен торг. С марта месяца помещение свободно.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-176787879
2	Москва, переулок Духовской 17, Донской, Москва Площадь Гагарина 1,9 км	нежилое помещение	62,2	хорошее	16 358 600,00	263 000,00	10.01.2017	Офисное помещение (ритейл) с отделкой и отдельным входом в готовом комплексе THE LOFT CLUB. Свободная планировка, высокие потолки (4.00 метров), делают данное офисное помещение (ритейл) привлекательным для всех ценителей больших и светлых пространств или позволяют сделать 1 или 2 комнатное офисное помещение для себя или арендного бизнеса. Огороженная, охраняемая, уютная и продуманная до мелочей внутренняя территория. Оптоволоконный кабель обеспечит подключение к сети интернет, телефонии и интерактивному кабельному ТВ. Автономное отопление, городское водоснабжение, бесперебойное электроснабжение. Удачное расположение, в шаговой доступности метро - ТУЛЬСКАЯ. Отличная транспортная доступность (удобные выезды к ТТК, Варшавскому и Загородному шоссе), развитая инфраструктура, максимальная безопасность, охраняемый паркинг, собственная зона отдыха. Ипотека возможна.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-173393426
3	Духовской пер, 17, Даниловский, Москва Ленинский проспект 2,28 км	нежилое помещение	93	хорошее	24 900 000,00	267 741,94	23.01.2017	Офис в стиле лофт, 93 м Продается офис в стиле лофт с отдельным входом. 2 комнаты и отдельный санузел. Качественные материалы отделки. Имеются арендаторы.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-173552020
4	ул Вавилова, 2, Донской, Москва Ленинский проспект 420 м	нежилое помещение	96	хорошее	39 936 000,00	416 000,00	15.01.2017	Современное офисное помещение с отделкой и всеми коммуникациями от собственника. 96 кв.м., отдельный вход, панорамное остекление. - четыре изолированных помещения, - два санузла, - тамбур, коридор, 2 подсобных помещения, пожарный выход, - несущих стен нет, можно сделать свободную планировку. Телефония, интернет, охраняемая территория, удобная транспортная доступность.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-171503907
5	Крымский вал, д. 3 стр. 1, Якиманка, Москва	нежилое помещение	227	хорошее	43 840 000,00	193 127,75	23.01.2017	Предлагается на продажу помещение общей площадью 227 кв. м, находящееся в цокольном этаже бизнес центра рядом с Парком культуры. Потолки 4 метра. Метро Октябрьская 2 минуты пешком. Контактное лицо: Анжелика	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175221739

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости									
№ п/п	Адрес:	Назначение объекта	Общая площадь, кв.м.	Состояние здания*	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Краткое описание	Источник информации:
6	Ленинский пр-кт, 70/11, Гагаринский, Москва Университет 780 м	нежилое помещение	192	хорошее	45 000 000,00	234 375,00	19.01.2017	Офисные помещения располагаются в первом и цокольном(подвальном) этажах по адресу: Ленинский проспект д.70/11 Пересечение Ленинского и Ломоносовского проспектов. Первая линия домов Ленинского проспекта. Помещение имеет отдельный вход с торца здания. Имеются рядом парковочные места(бесплатная стоянка). Общая площадь помещений: 191,2 кв. м. Кабинетная система. Высота потолков: 3м. Первый этаж: 4 офисных помещений(комнаты). Цокольный (подвальный этаж): 8 офисных помещений(комнат). На цокольном этаже (подвальном) имеется оборудованное банковское помещение. Помещения офиса переданы в аренду на долгосрочный и краткосрочный период. Более подробная информация по запросу.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175014903
7	ул Вавилова, 2, Донской, Москва Ленинский проспект 420 м	нежилое помещение	115	хорошее	50 000 000,00	434 782,61	16.01.2017	Предлагается в продажу нежилое помещение (офис) 115 кв.м. на первом этаже нового элитного ЖК "Байконур" в 5 минутах пешком от м. Ленинский проспект по ул. Вавилова д. 2. Отдельный вход. Охраняемая территория. Возможно использовать под косметологический салон и т.д. Панорамное остекление, окна выходят в тихий двор. Отличный ремонт. В офисе четыре изолированных помещения, стеклянные перегородки, с/узел. Несущих стен нет, можно сделать планировку под свои пожелания. Телефония и интернет. В собственности более 3-х лет. Полная стоимость. Цена 50 000 000.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-174836912
8	Варшавское ш., 1, Донской, Москва Ленинский проспект 2,5 км	нежилое помещение	222,5	хорошее	51 175 000,00	230 000,00	18.01.2017	Офис на продажу 222.5 метров. 7-этажное офисное здание общей площадью 37 000 кв. м. Площадь застройки – 6 229 кв. м. Полезная площадь здания - 30 686 кв. м. Панорамное остекление верхних этажей. Просторный стеклянный атриум обеспечивает освещение офисного пространства в любой точке. Площадь типового этажа - 4 600 кв. м. Открытая планировка. Переменная высота этажа - от 3,4 до 5,2 м. Для удобства и комфорта посетителей и арендаторов в бизнес-центре предусмотрены: торговая галерея, кафе, столовая для сотрудников. Непосредственный доступ к Третьему транспортному кольцу и Варшавскому шоссе.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175253281
9	Загородное ш., 10, кор. 8, Донской, Москва Площадь Гагарина 1,76 км	нежилое помещение	642	хорошее	99 000 000,00	154 205,61	18.01.2017	Офис на продажу 642 метров. 2-этажный офисный особняк общей площадью 642 кв. м. Кабинетная планировка.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175277493
10	Новоданиловская наб., 4А, Донской, Москва	нежилое помещение	665	хорошее	120 000 000,00	180 451,13	18.01.2017	Офис на продажу 665 метров. 7-этажное офисное здание общей площадью примерно 17 600 кв. м. Высота потолков - 3.9 м. Смешанная планировка. Непосредственный доступ к Третьему транспортному кольцу и ко всем частям города.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175572910

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости									
№ п/п	Адрес:	Назначение объекта	Общая площадь, кв.м.	Состояние здания*	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Краткое описание	Источник информации:
	Площадь Гагарина 2,56 км								
11	ул. Кржижановского, 15к1, Академический, Москва Университет 2,64 км	нежилое помещение	706	хорошее	124 300 000,00	176 062,32	12.01.2017	Продажа: помещение под офис 706.3 м2. Удобное расположение в ЮЗАО, р-н Академический. м. Профсоюзная, 9 мин. пешком. Офисное здание, 1954 год постройки. Класс В, этаж 4/6. Первая линия домов. Хорошая типовая отделка офиса. Потолки 3.4 м. Материал стен: кирпичный. Высокий уровень инсоляции - множество окон. В здании: центральная система отопления, кондиционирование, все необходимые коммуникации. Интернет, телефон.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-169929214
12	Москва, м. Университет, Мичуринский проспект, метро Университет	нежилое помещение	730	хорошее	155 000 000,00	212 328,77	10.01.2017	Лот N 18576. Агент: Купреев Владимир Васильевич. ЗАО. Тихий спокойный район. 1,5 км до Третьего Транспортного Кольца; Быстрый многовариантный выезд на Третье Транспортное Кольцо; Удобный выезд на улицы Косыгина, Мосфильмовскую, Минскую, Университетский, Мичуринский, Ленинский и Комсомольский проспекты; Близость больших парковых зон. Прекрасная экология. Площадь офиса - 730 кв.м. 1-й этаж 17-ти этажного жилого дома. Отдельный вход. Вторая линия домов. Отделка помещений соответствует классу В+. Огороженная охраняемая территория. Кабинетная планировка. Большая площадь остекления помещений. Высота потолков 3 м. Оборудована кухня / столовая. Приточно-вытяжная вентиляция; Кондиционирование. Охранная и пожарная сигнализация. Система доступа.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_730_m_461532740
Диапазон цен предложения (округленно руб./м2)						154 206 - 434 783			
Среднее значение цены предложения (округленно руб./м2)						294 494,11			
*Градации состояния приведены в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) (укрупненная шкала физического износа): Хорошее (Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.) Физический износ находится в диапазоне 0-20%. Удовлетворительное (Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.) Физический износ находится в диапазоне 21-40%.									
Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №299 от 20.05.2015 г. содержатся в Приложении 2 к отчету об оценке									

В результате анализа фактических данных о ценах предложений административно-офисной недвижимости определено, что минимальная стоимость за 1 кв.м. офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, сопоставимые по общей площади и назначению, составляет: минимум: 154 206 руб./кв.м., максимум 434 783 руб. кв.м., средняя стоимость 1 кв.м. составляет: 294 494 руб. Стоимость объекта оценки, будет находиться в рамках указанного диапазона. Количество объектов-аналогов офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, удовлетворяющих требованиям применения сравнительного подхода к оценке, достаточно, это позиции 6, 8, 10, 11, 12 из таблицы 10. Данное обстоятельство позволяет применить сравнительный подход к оценке для оценки нежилого помещения.

3.1.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Оцениваемый объект относится к нежилой недвижимости. На дату оценки нежилые помещения используются собственником в качестве административно-офисных.

В разделе 2.7 Отчета определено, что оцениваемый объект относится к следующему сегменту рынка: офисные помещения класса С.

В соответствие с «Справочником оценщика недвижимости-2016» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г.Нижний Новгород, 2016 г., Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ценообразующими факторами при оценке Офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости являются:

Таблица 11. Факторы влияния на стоимость Офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,3
Расположение относительно красной линии	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Физическое состояние здания	0,06
Наличие отдельного входа	0,05
Состояние отделки	0,05
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

Анализ количественных и качественных характеристик ценообразующих факторов рассмотрен в том порядке как указан выше.

Местоположение

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Местоположение является основным ценообразующим фактором на рынке коммерческой недвижимости. Не требует доказательства факт, что чем ближе объект к центру города, тем выше его стоимость. Это объясняется тем, что в центральной части города сосредоточена деловая активность. Поэтому здесь стремятся размещать крупные торговые и деловые центры.

Количественные характеристики данного фактора проанализируем на основе экспертного мнения, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости». Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г.Нижний Новгород, 2016 г., Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (далее по тексту «Справочник»-2016).

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен дорогим или более дешёвым. Однако, в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Таблица 12. Классификация типовых территориальных зон внутри города

Тип зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

В табл. 21 на стр. 90 Справочника-2016 приведены следующие цифровые данные:

Таблица 13. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Элемент сравнения - местонахождение в пределах города

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Элемент сравнения - Расположение относительно красной линии

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком) , к удельной цене аналогичных объектов расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком)	0,79	0,78	0,81
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком) , к удельной арендной ставке аналогичных объектов расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком)	0,79	0,78	0,80

Элемент сравнения - Расположение относительно остановок общественного транспорта

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта , к удельной цене такого же объекта расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,19
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта , к удельной арендной ставке такого же объекта расположенного на удалении от остановок	1,18	1,17	1,20

Элемент сравнения - доступ к объекту

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории , к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,76	0,78
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории , к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,76	0,78

Элемент сравнения - средняя проходимость в день (для высококлассной недвижимости)

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Удельная арендная ставка</i>			
Отношение арендной ставки помещения в месте с высокой проходимостью, к ставке такого же объекта с низкой проходимостью	1,37	1,34	1,40

Элемент сравнения – тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена / удельная арендная ставка</i>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки, к удельной цене (арендной) ставке такого же объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой, к удельной цене (арендной) ставке такого же объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

Элемент сравнения – Общая площадь

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<i>Удельная цена</i>			

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м. к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м.	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв.м. к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв.м.	0,81	0,80	0,83
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м. к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м.	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв.м. к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв.м.	0,82	0,81	0,83

Элемент сравнения – тип объекта

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

Элемент сравнения – материал стен

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же объекта кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же объекта кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,77

Элемент сравнения – наличие отдельного входа

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

Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение цены объекта на 2 и выше этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение арендной ставки объекта на 2 и выше этаже к арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Элемент сравнения – физическое состояние объекта

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

Элемент сравнения – состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующего косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующего косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Элемент сравнения – функциональное назначение объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта	1,31	1,27	1,34

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А , В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,23	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта	1,36	1,32	1,40
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А , В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,28	1,24	1,32

Элемент сравнения – состав арендной ставки

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24
Наименование коэффициента			
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,10	1,30

Элемент сравнения – Арендопригодная площадь

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,77	0,80

3.1.6 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

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

Поскольку оценочная деятельность предполагает определение рыночной стоимости, анализ наиболее эффективного использования выявляет наиболее прибыльный и конкурентоспособный вид использования конкретного объекта собственности.

Все типы сделок с собственностью, основанные на рыночной стоимости, требуют адекватной оценки и тщательного анализа экономического поведения инвесторов и других участников рынка. Влияние рыночного поведения на принятие финансовых решений частных лиц, компаний, органов власти диктует концепцию наиболее эффективного использования недвижимости. Рыночные факторы определяют рыночную стоимость, поэтому требования рыночных сил к объектам недвижимости имеют большое значение для определения наиболее эффективного вида использования.

Стоимостной основой любого объекта недвижимости является стоимость земельного участка. Расположенные на нем здания и сооружения могут быть изменены, однако основные

характеристики участка обычно остаются прежними. Вместе с тем доход конкретного участка зависит от эффективности его использования. Инвестор, выбирая земельный участок на конкретном рынке, понимает, что разница в стоимости различных участков объясняется их качественными характеристиками.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости предполагает проведение подробного исследования рыночной ситуации, характеристик оцениваемого объекта, идентификации востребованных рынком вариантов, совместимых с параметрами оцениваемого объекта, расчет доходности каждого варианта и оценку стоимости недвижимости при каждом варианте использования. Таким образом, окончательный вывод о наиболее эффективном использовании может быть сделан только после расчета стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости представляет вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость.

Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект собственности, и не является результатом субъективных домыслов собственника, девелопера или оценщика. Поэтому анализ и выбор наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта.

Рыночные факторы, используемые для формулирования вывода о наиболее эффективном использовании недвижимости на дату оценки, рассматриваются в общем массиве данных, собираемых и анализируемых для определения стоимости объекта.

Следовательно, наиболее эффективный вид использования можно квалифицировать как основу, на которую опирается рыночная стоимость.

Если оцениваемая недвижимость предполагает последующее личное использование или сдачу в аренду, то их основная мотивация при расчете стоимости будет сведена к получаемым потребительским качествам объекта (доход, престиж и уединенность и т. д.). Инвестиционная мотивация помимо величины получаемого дохода и накопления капитала учитывает такие аргументы, как налоговые льготы, осуществимость проекта. Обычно анализ наиболее эффективного использования проводится по нескольким альтернативным вариантам и включает следующие направления:

- рыночный анализ;
- анализ реализуемости варианта;
- анализ наиболее эффективного использования.

Перечисленные направления анализа предполагают комплексное изучение следующих вопросов.

Рыночный анализ предполагает определение спроса на варианты использования, альтернативные существующему, в целях изучения спроса и предложения, емкости рынка, динамики ставок арендной платы и т.д. по каждому варианту.

Анализ осуществимости предполагает расчет базовых составляющих стоимости:

- потока доходов и ставок капитализации для определения стоимости с учетом переменных
- параметров каждого юридически обоснованного и физически осуществимого варианта.

Анализ наиболее эффективного использования предполагает разработку детального плана реализации каждого варианта с рассмотрением конкретных участников рынка, сроков осуществления проекта, источников финансирования для выбора варианта, обеспечивающего максимальную продуктивность оцениваемого объекта.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александровичi.lumpov@yandex.ru

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Жилое назначение

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

Производственное и складское назначения

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании Объекта оценки в качестве торговых и офисных помещений, Оценщик принял решение, что производственное и складское назначение объекта не соответствует критерию максимальной эффективности.

Офисное назначение

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве офисных помещений:

- 1) Оцениваемый объект представляет собой нежилые помещения;
- 2) Кабинетная планировка;
- 3) Расположение объекта недалеко от дороги (остановки общественного транспорта).
- 4) Наличие отдельного входа.

Торговое назначение

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под торговое помещение:

- 1) Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение;
- 2) Объект оценки расположен в районе жилой застройки.

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под торговое помещение:

- 1) Отсутствие витрин;
- 2) Отсутствие подсобных помещений.
- 3) Кабинетная планировка, отсутствие больших помещений, которые можно использовать под торговые залы, но которые возможно использовать как врачебные кабинеты, аптекарский пункт;

Для ответа на вопрос, какой именно вариант более предпочтителен, мы сравнили потенциальную финансовую эффективность различных вариантов использования оцениваемого объекта.

Таблица 14. Сравнение потенциальных вариантов использования объекта оценки

Варианты	Производственно-складское	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	-	+	-
Правовая обоснованность	-	+	-
Физическая возможность	-	+	-
Финансовая целесообразность	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-
Сумма факторов:	0	6	1

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных

функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве **офисного**.

3.1.7 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Объекты недвижимости с точки зрения ликвидности можно условно разбить на три большие группы - "Ликвидное" имущество, "Условно ликвидное" и "Неликвидное" имущество. Ликвидность объектов оценки, составляющих предмет залога, является важнейшим показателем залогового обеспечения и показывает: насколько быстро за счет реализации прав залоге держателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Таблица 15. Градация ликвидности офисно-торговых объектов

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Согласно экспертным оценкам из открытых источников в 2015-2016 году срок экспозиции объектов недвижимости коммерческого назначения в московском регионе в среднем составляло 6 мес.

3.1.8 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На основании проведенного анализа рынка недвижимости г. Москва, можно сделать основные выводы относительно рынка недвижимости в рассматриваемом сегменте:

- динамика рынка – на рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре снизились, а за его пределами – почти не изменились, в то время, как арендные ставки выросли как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца;
- спрос – высокий;
- предложение – среднее;
- объем продаж – высокий;
- емкость рынка – снижается ввиду снижения темпов ввода качественной торгово-офисной недвижимости;
- мотивации покупателей – сохранить покупательную способность собственного капитала;
- мотивация продавцов – пополнить бюджет;
- ликвидность – низкая (12 мес.);
- колебания цен на рынке оцениваемого объекта – высокие (около 40%).
- Аренда Офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, составляет от 8950 до 13750 руб./кв.м./мес., в среднем: 11 350 руб./кв.м./мес.
- Стоимость Офисно-торговой недвижимости свободного назначения и сходных типов

объектов недвижимости, сопоставимых по количественным и качественным характеристикам с объектом оценки, составляет от 154 206 до 434 783 руб./кв.м., в среднем: 294 494 руб./кв.м.

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

4.1 Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации доходов,
- метод дисконтирования денежных доходов, метод кумулятивного построения.

(Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.18 ФСО №1).

Согласно п. 20 ФСО № 1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход реализуется в расчете затрат воспроизводства или затрат замещения улучшений земельного участка.

На затратном подходе основаны:

- Метод сравнительной единицы (метод удельной стоимости). По этому методу текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб.м., 1 кв.м., 1 место

и пр.

- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) заключается в определении стоимости отдельных элементов объекта или стоимости всего объекта, исходя из поэлементных затрат.
- Сметный метод заключается в составлении объектной и сводной смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.
- Индексный метод заключается в приведении исторических затрат к уровню цен на дату оценки с использованием индекса роста.
- (Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (п. 13 ФСО №1)

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнительного анализа сделок (метод количественных корректировок), метод оценки на основе соотношения дохода и цены продажи, метод моделирования рынка (Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2005 г.),
- метод корреляционно-регрессионного анализа,
- метод анализа иерархий.

4.1.1 Обоснование отказа от применения подходов к оценке при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО №1).

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

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой встроенное в многоэтажный жилой дом помещение. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

В рамках настоящей работы затратный подход не применяется.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.13 ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том,

что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка.

В ходе анализа рынка офисных помещений г. Москва на дату оценки выявлено необходимое количество предложений к продаже объектов качественно сходных с оцениваемыми помещениями, отвечающих требованиям, предъявляемым к порядку применения сравнительного подхода к оценке объектов недвижимого имущества.

В рамках настоящей оценки сравнительный подход к оценке объекта оценки применим. В рамках сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки применяется метод сравнения продаж.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.16 ФСО №1).

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду. Методология доходного подхода основана на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Имеющаяся информация о ставках аренды на Офисно-торговую недвижимость свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости г. Москвы и типичных расходах, связанных с эксплуатацией аналогичных помещений, позволяет применить доходный подход для объекта оценки.

Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, приобретает объект оценки в ожидании получения в будущем доходов от его использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость объекта оценки определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Иными словами, стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Основой для применения методов доходного подхода являются данные о поступлениях денежных средств, связанных с арендой собственности. Собственник объекта оценки не эксплуатирует помещение, однако, данные помещения возможно сдать в аренду.

В рамках настоящей оценки сравнительный подход к оценке объекта оценки применим. В рамках доходного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки применяется метод капитализации доходов.

Заключение: Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применяются: сравнительный и доходный подходы.

5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (п. 14 ФСО № 1).

5.1.1 Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход заключается в определении стоимости объекта по ценовой информации об аналогичных объектах и реализуется в методах прямого сравнения продаж и метода оценки на основе соотношения дохода и цены.

Для оцениваемых объектов подобраны аналоги, вследствие чего целесообразно применить метод прямого сравнения.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет Оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

В рамках сравнительного подхода для определения стоимости объекта оценки используется метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

5.1.2 Последовательность определения стоимости оцениваемого объекта в рамках метода количественных корректировок сравнительного подхода

Определение стоимости недвижимости методом количественных корректировок производится в следующей последовательности:

- 1 Выбор и установление цены аналогов.
- 2 Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки.
- 3 Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- 4 Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.
- 5 Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.
- 6 Анализ достаточности и достоверности информации.
- 7 Заключение по сравнительному подходу.

5.1.3 Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов

Выбор и установление цены аналогов.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

При подборе объектов-аналогов Оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать объекты-аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным

факторам от объекта оценки.

В качестве объектов-аналогов, были выбраны объекты-аналоги качественно и количественно сопоставимые с Объектом оценки.

К каждому объекту-аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, не требующие значительных корректировок. Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице 16.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Таблица 16. Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости									
№ п/п	Адрес:	Назначение объекта	Общая площадь, кв.м.	Состояние здания*	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Краткое описание	Источник информации:
1	Ленинский пр-кт, 70/11, Гагаринский, Москва Университет 780 м	нежилое помещение	192	хорошее	45 000 000,00	234 375,00	19.01.2017	Офисные помещения располагаются в первом и цокольном(подвальном) этажах по адресу: Ленинский проспект д.70/11 Пересечение Ленинского и Ломоносовского проспектов. Первая линия домов Ленинского проспекта. Помещение имеет отдельный вход с торца здания. Имеются рядом парковочные места(бесплатная стоянка). Общая площадь помещений: 191,2 кв. м. Кабинетная система. Высота потолков: 3м. Первый этаж: 4 офисных помещений(комнаты). Цокольный (подвальный этаж): 8 офисных помещений(комнат). На цокольном этаже (подвальном) имеется оборудованное банковское помещение. Помещения офиса переданы в аренду на долгосрочный и краткосрочный период. Более подробная информация по запросу.	http://www.domofond.ru/ko mmercheskayanedvizhimos t-na-prodazhu-moskva-175014903
2	Варшавское ш., 1, Донской, Москва Ленинский проспект 2,5 км	нежилое помещение	222,5	хорошее	51 175 000,00	230 000,00	18.01.2017	Офис на продажу 222.5 метров. 7-этажное офисное здание общей площадью 37 000 кв. м. Площадь застройки – 6 229 кв. м. Полезная площадь здания - 30 686 кв. м. Панорамное остекление верхних этажей. Просторный стеклянный атриум обеспечивает освещение офисного пространства в любой точке. Площадь типового этажа - 4 600 кв. м. Открытая планировка. Переменная высота этажа - от 3,4 до 5,2 м. Для удобства и комфорта посетителей и арендаторов в бизнес-центре предусмотрены: торговая галерея, кафе, столовая для сотрудников. Непосредственный доступ к Третьему транспортному кольцу и Варшавскому шоссе.	http://www.domofond.ru/ko mmercheskayanedvizhimos t-na-prodazhu-moskva-175253281
3	Москва, переулоч Духовской 17, Донской, Москва Площадь Гагарина 1,9 км	нежилое помещение	62,2	хорошее	16 358 600,00	263 000,00	10.01.2017	Офисное помещение (ритейл) с отделкой и отдельным входом в готовом комплексе THE LOFT CLUB. Свободная планировка, высокие потолки (4.00 метров), делают данное офисное помещение (ритейл) привлекательным для всех ценителей больших и светлых пространств или позволяют сделать 1 или 2 комнатное офисное помещение для себя или арендного бизнеса. Огороженная, охраняемая, уютная и продуманная до мелочей внутренняя территория. Оптиковолоконный кабель обеспечит подключение к сети интернет, телефонии и интерактивному кабельному ТВ. Автономное отопление, городское водоснабжение, бесперебойное электроснабжение. Удачное расположение, в шаговой доступности метро - ТУЛЬСКАЯ. Отличная транспортная доступность (удобные выезды к ТТК, Варшавскому и Загородному шоссе), развитая инфраструктура, максимальная безопасность, охраняемый паркинг, собственная зона отдыха. Ипотека возможна.	http://www.domofond.ru/ko mmercheskayanedvizhimos t-na-prodazhu-moskva-173393426
4	Духовской пер, 17, Даниловский, Москва	нежилое помещение	93	хорошее	24 900 000,00	267 741,94	23.01.2017	Офис в стиле лофт, 93 м Продается офис в стиле лофт с отдельным входом. 2 комнаты и отдельный санузел. Качественные материалы отделки. Имеются арендаторы.	http://www.domofond.ru/ko mmercheskayanedvizhimos t-na-prodazhu-moskva-173552020

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости									
№ п/п	Адрес:	Назначение объекта	Общая площадь, кв.м.	Состояние здания*	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата предложения	Краткое описание	Источник информации:
	Ленинский проспект 2,28 км								
5	Москва, м. Университет, Мичуринский проспект, метро Университет	нежилое помещение	730	хорошее	155 000 000,00	212 328,77	10.01.2017	Лот N 18576. Агент: Купреев Владимир Васильевич. ЗАО. Тихий спокойный район. 1,5 км до Третьего Транспортного Кольца; Быстрый многовариантный выезд на Третье Транспортное Кольцо; Удобный выезд на улицы Косыгина, Мосфильмовскую, Минскую, Университетский, Мичуринский, Ленинский и Комсомольский проспекты; Близость больших парковых зон. Прекрасная экология. Площадь офиса - 730 кв.м. 1-й этаж 17-ти этажного жилого дома. Отдельный вход. Вторая линия домов. Отделка помещений соответствует классу В+. Огороженная охраняемая территория. Кабинетная планировка. Большая площадь остекления помещений. Высота потолков 3 м. Оборудована кухня / столовая. Приточно-вытяжная вентиляция; Кондиционирование. Охранная и пожарная сигнализация. Система доступа.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_730_m_461532740
<i>Диапазон цен предложения (округленно руб./м2)</i>						<i>212 329 - 267 742</i>			
<i>Среднее значение цены предложения (округленно руб./м2)</i>						<i>240 035,35</i>			

* Градация состояния приведена в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) (укрупненная шкала физического износа): Хорошее (Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.) Физический износ находится в диапазоне 0-20%. Удовлетворительное (Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.) Физический износ находится в диапазоне 21-40%. Копия источников информации в приложении к настоящему отчету/

Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки.

Единицей сравнения являются цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения (Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости»)

За единицу сравнения принята стоимость 1 кв.м. нежилого помещения.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектом оценки.

В качестве элементов сравнения для оцениваемых административно-офисных помещений были приняты следующие показатели:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия оплаты;
- условия и время продажи;
- местоположение объекта и транспортная доступность;
- состояние рынка (время продажи);
- Расположение относительно красной линии
- Расположение относительно остановок общественного транспорта;
- Доступ к объекту;
- Тип парковки;
- Общая площадь;
- тип объекта;
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
- этажное расположение;
- наличие отдельного входа;
- Материал стен;
- Расположение встроенного помещения в здании (этаж);
- Наличие отдельного входа;
- Физическое состояние объекта;
- Состояние отделки.

Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Таблица 17. Сравнительный анализ объекта-оценки и каждого объекта-аналога

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Вывод о необходимости корректировок
Условия оплаты	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Дата предложения к продаже	Дата оценки 31.01.2017	19.01.17	18.01.17	10.01.17	23.01.17	10.01.17	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Условия предложения	Продажа	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Т.к. проанализированы цены предложения к аренде а не аренда необходимо внести корректировку на уторгование
Локальные характеристики местоположения							
Местоположение	проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5, Гагаринский, метро Университет	Ленинский пр-кт, 70/11, Гагаринский, Москва Университет 780 м	Варшавское ш., 1, Донской, Москва Ленинский проспект 2,5 км	Москва, переулок Духовской 17, Донской, Москва Площадь Гагарина 1,9 км	Духовской пер, 17, Даниловский, Москва Ленинский проспект 2,28 км	Москва, м. Университет, Мичуринский проспект, метро Университет	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Местонахождение в пределах города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	красная линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	красная линия	Объект оценки и объекты-аналоги №1 и 5 различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки в цену этих аналогов
Расположение относительно остановок общественного транспорта	близко	близко	близко	близко	близко	близко	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный доступ	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Тип парковки	стихийная парковка	стихийная	ограниченное количество мест	стихийная	стихийная	стихийная	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Физические характеристики объекта							
Общая площадь, кв.м.	515,4	192	222,5	62,2	93	730	Площадь объектов-аналогов и объекта оценки различна. Требуется введение корректировки на площадь помещений.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Вывод о необходимости корректировок
Тип объекта	нежилые помещения на 1 и 2 этажах жилого многоквартирного дома	нежилые помещения в цоколе и на 1 этаже жилого многоквартирного дома	офисное здание	офисное здание	офисное здание	нежилые помещения на 1 этаже жилого многоквартирного дома	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки в цену всех аналогов
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 + 2 этаж	цоколь + 1 этаж	6 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки в цену всех аналогов
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости предполагает использование в качестве информационного обеспечения данных о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами или же о ценах предложения по купле-продаже, оформленных в порядке публичной оферты (см. описательную часть сравнительного подхода к оценке).

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные на первом и втором этажах многоквартирного жилого дома. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки будет проводиться с использованием аналогичных объектов, т.е. административно-офисных помещений.

Для реализации сравнительного подхода нами были отобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим ценообразующим характеристикам.

Отличия в ценообразующих характеристиках, различающие объект оценки и объекты-аналоги, корректировалась с использованием поправок, сглаживающих такие различия.

Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценки Оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, состояние объекта недвижимости, удобства и другие уместные характеристики.

Корректировка на условия финансирования.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта (денежными средствами, векселем и др.). В данном случае корректировка равна **0%**, т.к. условия финансирования - обычные.

Корректировка на дату продажи

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Цены объектов - аналогов, дата предложения которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат.

Дата оценки: 31.01.2017 г. Дата предложения к продаже не отличается от даты оценки более чем на 6 месяцев, введение корректировки не требуется.

Корректировка на условия продажи (торг)

На основании таблицы 13, корректировка на торг при продаже, учитывая текущую ситуацию на рынке офисных помещений в г. Москва, для Объекта оценки составит минимальное значение доверительного интервала – 9,8% или **0,902**.

Корректировка на местоположение.

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость аренды недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александровичi.lumpov@yandex.ru

стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако, в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

Таблица 18. Классификация типовых территориальных зон внутри города¹⁰

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Объект оценки, как и объекты аналоги, расположен в центре административного района. Объекты аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги №1 и №5 различаются по данному элементу сравнения. Требуется ввести поправку в цену этих аналогов. Поправка, в соответствии с Таблицей 13, составит:

Таблица 19. Корректировка на расположение относительно красной линии

Объекты	Расположение относительно красной линии	Корректировка
Объекты оценки	внутриквартально	
Объект – аналог 1	красная линия	0,790
Объект – аналог 2	внутриквартально	1,000
Объект – аналог 3	внутриквартально	1,000
Объект – аналог 4	внутриквартально	1,000
Объект – аналог 5	красная линия	0,790

Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения. Корректировка не вводится.

Корректировка на доступ к объекту

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения. Корректировка не вводится.

Корректировка на тип парковки

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения. Корректировка не вводится.

¹⁰ «Справочника оценщика недвижимости-2016» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 89

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

i.lumpov@yandex.ru

Корректировка на общую площадь

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения (предполагается то нежилые помещения в объекте оценки буду сдаваться «покабинетно»). Введения корректировки не требуется.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги №1 и №5 различаются по данному элементу сравнения. Корректировка вводится в соответствии с Таблицей 13 настоящего Отчета.

Таблица 20. Корректировка на тип объекта

Объекты	Тип объекта	Корректировка
Объекты оценки	нежилые помещения на 1 и 2 этажах жилого многоквартирного дома	-
Объект – аналог 1	нежилые помещения в цоколе и на 1 этаже жилого многоквартирного дома	1,000
Объект – аналог 2	офисное здание	0,900
Объект – аналог 3	офисное здание	0,900
Объект – аналог 4	офисное здание	0,900
Объект – аналог 5	нежилые помещения на 1 этаже жилого многоквартирного дома	1,000

Корректировка на материал стен

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения. Корректировка не вводится.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения. Корректировка не вводится.

Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различаются по данному элементу сравнения. Корректировка вводится с Таблицей 13 настоящего Отчета.

Таблица 21. Корректировка на этаж

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь помещений, кв.м.	515,4	191,2	222,5	62,2	93	730
В том числе:						
Подвал, кв.м.	0	0	0	0	0	0
Цоколь, кв.м.	0	143,4	0	0	0	0
1 этаж, кв.м.	276,4	47,8	0	62,2	93	730
2 этаж и выше, кв.м.	239	0	222,5	0	0	0
Доля площади каждого этажа в общей площади:						
Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,750	0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж	0,536	0,250	0,000	1,000	1,000	1,000
2 этаж и выше	0,464	0,000	1,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)					
Подвал	0,710	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru*Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович*

Показатель		Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цоколь	0,820	0,000	0,615	0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж	1,000	0,536	0,250	0,000	1,000	1,000	1,000
2 этаж и выше	0,870	0,403	0,000	0,870	0,000	0,000	0,000
		0,940	0,865	0,870	1,000	1,000	1,000
<i>Корректировка на этажность</i>	<i>x</i>	<i>-</i>	<i>1,086</i>	<i>1,080</i>	<i>0,940</i>	<i>0,940</i>	<i>0,940</i>

Корректировка на физическое состояние здания

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения. Корректировка не вводится.

Корректировка на состояние отделки.

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения. Корректировка не вводится.

Прочие корректировки не требуются.**Весовой коэффициент.**

Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

Где:

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

Где:

 p_1^n – стоимость аналога после корректировок; p_0^n – исходная стоимость аналога.**5.Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.**

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Таблица 22. Расчет стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Собщая (м2)	515,4	192	222,5	62,2	93	730
Цена продажи за весь объект (с учетом НДС), руб.		45 000 000	51 175 000	16 358 600	24 900 000	155 000 000
Цена продажи за 1м² (с учетом НДС), руб.		234 375	230 000	263 000	267 742	212 329
Передаваемые права на строения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи	типичные	типичные условия продажи	типичные условия продажи	типичные условия продажи	типичные условия продажи	типичные условия продажи
Поправка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб/кв.м.		234 375	230 000	263 000	267 742	212 329
Условия рынка (дата продажи)	Дата оценки 31.01.2017	30.04.2015	19.01.2017	18.01.2017	10.01.2017	23.01.2017
Поправка на условия рынка (дата продажи)		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб/кв.м.		234 375	230 000	263 000	267 742	212 329
Условия продажи (предложения)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Поправка на уторговывание		0,902	0,902	0,902	0,902	0,902
Цена после корректировки, руб/кв.м.		211 406	207 460	237 226	241 503	191 521
Местонахождение	проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5, Гагаринский, метро Университет	Ленинский пр-кт, 70/11, Гагаринский, Москва Университет 780 м	Варшавское ш., 1, Донской, Москва Ленинский проспект 2,5 км	Москва, переулок Духовской 17, Донской, Москва Площадь Гагарина 1,9 км	Духовской пер, 17, Даниловский, Москва Ленинский проспект 2,28 км	Москва, м. Университет, Мичуринский проспект, метро Университет
Местонахождение в пределах города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Поправка на месторасположение в пределах города		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв.м.		211 406	207 460	237 226	241 503	191 521
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	красная линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	красная линия
Поправка на Расположение относительно красной линии		0,790	1,000	1,000	1,000	0,790
Цена после корректировки, руб./кв.м.		167 011	207 460	237 226	241 503	151 301
Расположение относительно остановок общественного транспорта	близко	близко	близко	близко	близко	близко
Поправка на Расположение относительно остановок общественного транспорта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв.м.		167 011	207 460	237 226	241 503	151 301
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Поправка на Доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв.м.		167 011	207 460	237 226	241 503	151 301
Тип парковки	стихийная парковка	стихийная	ограниченное количество мест	стихийная	стихийная	стихийная
Поправка на Тип парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв.м.		167 011	207 460	237 226	241 503	151 301
Общая площадь	515,4	192	222,5	62,2	93	730
Поправка на общую площадь		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв.м.		167 011	207 460	237 226	241 503	151 301
Тип объекта	нежилые помещения на 1 и 2 этажах жилого многоквартирного дома	нежилые помещения в цоколе и на 1 этаже жилого многоквартирного дома	офисное здание	офисное здание	офисное здание	нежилые помещения на 1 этаже жилого многоквартирного дома
Поправка на тип объекта	-	1,000	0,900	0,900	0,900	1,000

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, ба, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<i>Цена после корректировки, руб/кв.м.</i>	-	<i>167 011</i>	<i>186 714</i>	<i>213 503</i>	<i>217 353</i>	<i>151 301</i>
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Поправка на материал стен	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Цена после корректировки, руб/кв.м.</i>	-	<i>167 011</i>	<i>186 714</i>	<i>213 503</i>	<i>217 353</i>	<i>151 301</i>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Поправка на наличие отдельного входа	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Цена после корректировки, руб/кв.м.</i>	-	<i>167 011</i>	<i>186 714</i>	<i>213 503</i>	<i>217 353</i>	<i>151 301</i>
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 + 2 этаж	цоколь + 1 этаж	6 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Поправка на этаж	-	1,086	1,080	0,940	0,940	0,940
<i>Цена после корректировки, руб/кв.м.</i>	-	<i>181 437</i>	<i>201 676</i>	<i>200 633</i>	<i>204 250</i>	<i>142 180</i>
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на физическое состояние объекта	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Цена после корректировки, руб/кв.м.</i>	-	<i>167 011</i>	<i>186 714</i>	<i>213 503</i>	<i>217 353</i>	<i>151 301</i>
Состояние отделки	среднее	среднее состояние	среднее	среднее	среднее	среднее
Поправка на состояние отделки	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Цена после корректировки, руб/кв.м.</i>	-	<i>167 011</i>	<i>186 714</i>	<i>213 503</i>	<i>217 353</i>	<i>151 301</i>
Валовая коррекция (абсолютная)		67 364	43 286	49 497	50 389	61 028
Валовая коррекция к цене предложения, %		28,74	18,82	18,82	18,82	28,74
Весовой коэффициент*		0,15	0,23	0,23	0,23	0,15
Стоимость 1м2 Объекта оценки, руб.		166 291				
Стоимость всего объекта без учета стоимость прав на земельный участок, руб.		85 707 000				
Коэффициент вариации, %		3,81				

Анализ достаточности и достоверности информации.**Анализ достоверности информации**

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов. **Данная информация является достоверной.**

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\% \quad \text{Формула 5-1}$$

Где:

σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n - 1}} \quad \text{Формула 5-2}$$

где:

S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле 5-1.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле 5-2.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Таблица 23. Расчет коэффициента вариации

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя					
		Ед. изм.	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1.	Скорректированная цена объекта-аналога	руб.	167011	186714	213503	217353	151301
2.	Среднее (арифметическое) значение скорректированной цены объекта-аналога	руб.	196145				
3.	Отклонение скорректированной цены объекта-аналога от среднего арифметического значения скорректированной цены	руб.	-29134	-9431	17358	21208	150550
4.	Квадрат отклонения скорректированной цены объекта-аналога от среднего арифметического значения скорректированной цены		848793597,8	88943761	301314050,6	449775159,2	22665372619
5.	Число объектов-аналогов	ед.	5				
6.	Критерий Стьюдента	%	95				
7.	Средняя квадратичная ошибка	руб.	7477,44				
8.	Средняя квадратичная ошибка, % от среднего арифметического значения	%	3,81				

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной.

Введение прочих корректировок не требуется.

5.1.4 Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, определенная сравнительным подходом, составляет:

85 707 000 (Восемьдесят пять миллионов семьсот семь тысяч) рублей 00 копеек.

5.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (п.15 ФСО № 1)

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

5.2.1 Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

На доходном подходе основаны:

- метод прямой капитализации,
- метод дисконтирования денежных доходов.

Метод прямой капитализации - это метод расчета рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода в стоимость путем деления его на ставку капитализации.

Метод капитализации применяется для определения стоимости действующих объектов недвижимости, не требующих на дату определения стоимости больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Когда не удается сделать предположение в отношении стабильности доходов и/или их равномерных постоянных темпов роста, используется метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных доходов/денежных потоков – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором отдельно дисконтируются денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Его отличительной особенностью и главным достоинством является то, что он позволяет учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью. Данное обстоятельство делает привлекательным использование метода дисконтированных денежных потоков в условиях российской экономики, характеризующейся сильной изменчивостью.

Еще одним аргументом, выступающим в пользу применения метода дисконтированного денежного потока, является наличие информации, позволяющей обосновать модель доходов в прогнозный период (данные исследования рынка, наличие ретроспективной информации, позволяющей выявить тенденцию его развития и дать рекомендации по стратегии дальнейшего развития, которые являются неотъемлемой составной частью данного метода).

Метод дисконтированных денежных потоков превосходит все другие методологии расчета по следующим причинам:

- основан на составлении прогноза будущей деятельности;
- учитывает стоимость денег во времени;
- позволяет учесть меняющиеся ситуации.

5.2.2 Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Имеющаяся информация о ставках аренды, и расходах, связанных с эксплуатацией аналогичных помещений, позволяет применить метод прямой капитализации в рамках доходного подхода.

5.2.3 Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных при полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

5.2.4 Установление периода прогнозирования

Согласно проведенному анализу, наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование в качестве производственно-складских комплексов (производственные базы). Ожидается, что недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени. Поскольку недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени, постпрогнозный период не предусматривается.

Объекты оценки представляют собой коммерческую недвижимость.

Учитывая архитектурно-планировочные решения, местоположение, состояние, оцениваемые объекты могут быть сданы в аренду в качестве нежилых помещений.

Для расчета рыночной величины арендной ставки сравнительным подходом в качестве объектов-аналогов подбирались объекты недвижимости, относящиеся к сегменту административной недвижимости, соответственно назначению и/или возможному использованию помещений.

Метод капитализации доходов - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость согласно формуле:

$$C_{\text{дох.}} = \frac{\text{ЧОД}}{R} \quad \text{Формула 5-3}$$

Где:

Сдох – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, руб. в год;

R – ставка капитализации, %.

5.2.5 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход - это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} = \text{ПВД} \times (1 - K_{\text{недоисп.}}) - \text{ОР} \quad \text{Формула 5-4}$$

Где:

ДВД – действительный валовой доход, руб. в год;

ОР – операционные расходы, руб. в год;

ПВД – потенциальный валовой доход, руб. в год;

Kнедоисп. – коэффициент недоиспользования.

5.2.6 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обыкновенно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

$$\text{ПВД} = Z_{\text{ар}} \times S \times 12 \quad \text{Формула 5-5}$$

Где:

ПВД - потенциальный валовой доход, руб. в год;

Zар – ставка аренды для объекта оценки, руб./кв.м./мес.;

S – площадь объекта оценки, кв.м.

Потенциальным валовым доходом от использования оцениваемого нежилого помещения будет выступать арендная плата.

5.2.7 Выбор объектов-аналогов

Для расчета рыночной ставки арендной платы Объектов оценки оценщиком были выявлены следующие объекты - аналоги по аренде нежилых помещений административно-офисного назначения. Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Чтобы привести арендную плату объектов-аналогов к арендной плате объекта оценки, требуется выполнить корректировки ставки арендной платы каждого объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Таблица 24. Выбор объектов аналогов для административно-офисных помещений

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Назначение помещения	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия рынка	8-январь-2017	22-январь-2017	10-январь-2017	26-декабрь-2017	17-январь-2017
Характер цены	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Локальные характеристики местоположения					
Местонахождение	Москва, Смоленская пл., 3	район Хамовники, ул. Хамовнический Вал, 36, метро Спортивная, 3 мин. пешком	Москва, Красная Пресня	Москва, Щипок Серпуховская (500 м) Добрынинская (700 м) Павелецкая (700 м)	Москва, Спартаковская пл, 10с10
Местонахождение в пределах города	центр административного района	центр административного района	центр административного района	центр административного района	центр административного района
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1 линия
Расположение относительно остановок общественного транспорта	близко	близко	близко	близко	близко
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Тип парковки	организована	стихийная	стихийная	организована	организована
Физические характеристики объекта					
Общая площадь ОКС, кв.м.	462,8	210	690	480	193
Тип объекта	торгово-офисный центр	многоквартирный жилой дом	бизнес-центр	офисный центр	бизнес-центр
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	2 и выше	1 этаж	2,3 этажи	2 этаж	1 этаж
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	среднее	средняя	средняя	средняя	средняя
Примечания	Офис в аренду 462.8 метров. Современный многофункциональный комплекс общей площадью 64 000 кв.	Лот Id 3851 Шикарный офис в престижном доме ЖК "Лужники хаус". Входная группа	Лот N 15911. Агент: Купреев Владимир Васильевич. Этажность : 12 этажей Год постройки : 2004	Лот N 6676. Агент: Купреев Владимир Васильевич. м. "Серпуховская", офисный центр класса В,	Прямая аренда от собственника бизнес-центра "Флеш ланж". Помещение расположено на 1

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	<p>м, состоящий из 5 торговых этажей, 16 офисных этажей и 3 этажей подземной парковки. Дизайн и интерьеры отвечают самым высоким требованиям. Большое количество переговорных комнат и залов для проведения конференций. Развитая инфраструктура. Превосходное центральное расположение на Садовом кольце, напротив МИДа. Прямой доступ к ул. Новый Арбат и Кутузовскому проспекту. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи не включены в стоимость.</p>	<p>выходит на улицу Хамовнический вал. До метро "Спортивная" 3 минуты пешком. Закрытая бесплатная парковка! Площадь 210 кв. м. Высота потолков 5,4 метра. Новый, качественный ремонт. Панорамные окна. Мощность 45 кВт. Возможные варианты назначения: офис, интернет-магазин, приемный пункт, шоурум, юридическая консультация, консалтинговые услуги, адвокатская бюро, ателье, дизайнерская мастерская, административный персонал, офис продаж, учебный центр, фотостудия, кабинет для психолога, call-центр, дистанционное образование, помещение под мастер-класс</p>	<p>Площадь бизнес-центра : 15 000 кв. м Общая площадь офисов : 10 000 кв. м Особенности здания : отдельно стоящее здание Планировка : коридорно-кабинетная, свободная Отделка : ламинат, стены окрашены, подвесные потолки Состояние помещений : готовы к въезду Техническое оснащение : системы приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования Телекоммуникации : АСТ-Телеком Охрана, доступ : круглосуточная охрана, видеонаблюдение, контроль доступа Лифты : 4 лифта, производство "LG" (Ю. Корея) Парковка : стихийная,</p>	<p>сдаваемая площадь - 480 кв.м. 2 этаж. Презентабельный фасад, удобный подъезд со стороны улицы Щипок и Большого Строченовского переулка, от кольцевой станции метро ; три минуты пешком. Здание в полном объеме снабжено всеми необходимыми системами : теплоснабжение, холодного водоснабжения, канализации, водостока, электроснабжение и освещение; имеются: индивидуальный тепловой пункт, внутренняя система отопления, водоснабжения и водоотведения, система вентиляции и центрального кондиционирования воздуха, локальные системы вентиляции и кондиционирования, дымоудаления, поэтажная система водяного пожаротушения, система</p>	<p>этаже, представляет собой блок, состоящий из 4-х комнат (одни из них: зал 114,7 кв.м. без окна, кабинет 41,5 с окном), с/у расположен в блоке. Ставка аренды включает НДС и коммунальные платежи, кроме эл-ва . Имеется своя парковка. Режим работы БЦ - круглосуточный. Налоговая № 1. Адрес БЦ : г. Москва, Спартаковская площадь д. 10 (м. Красносельская или Бауманская, 8-10 мин. пешком от метро). БЕЗ КОМИССИИ!</p>

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
				охранно-пожарной сигнализации, система видеонаблюдения и контроля доступа, системы связи, телефония, интернет. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Подземная парковка. Арендная ставка - 770 \$ за кв.м. в год, включая НДС. Дополнительные платежи: электричество (по счетчику), парковка, телефония, интернет, техническое обслуживание помещений.	
Цена предложения к аренде, руб./кв.м./мес.	3 333	3 810	4 227	3 829	8 755
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_462.8_m_885755377	https://www.cian.ru/rent/commercial/153109499/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_690_m_847879422	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_480_m_614746863	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/193_m_ofisnyy_blok_s_san_uzlom._pryamaya_arend_902816850

5.2.8 Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки.

За единицу сравнения принята стоимость 1 кв.м. помещения в месяц. Как правило, при сдаче в аренду объектов недвижимого имущества важнейшим фактором является арендная плата 1 кв.м. помещения вне зависимости от общей площади. Градация по стоимости проходит в зависимости от сегмента рынка.

5.2.9 Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

В качестве элементов сравнения для Объектов оценки были приняты следующие показатели:

- Местоположение
- Расположение относительно красной линии
- Общая площадь (фактор масштаба)
- Этаж (для встроенных помещений)
- Физическое состояние здания
- Наличие отдельного входа
- Состояние отделки
- Концентрация населения в районе нахождения объекта
- Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)
- Близость к остановкам общественного транспорта
- Возможность парковки (для объектов в городах)
- Материал стен
- Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)
- Отношение арендопригодной к общей площади
- Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)

Сравнительный анализ объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Таблица 25. Сравнительный анализ объекта оценки (административно-офисные помещения) и каждого объекта аналога

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Вывод о необходимости корректировок
Условия оплаты	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Дата предложения к продаже	Дата оценки 31.01.2017	08.01.17	13.01.17	12.01.17	11.01.17	11.01.17	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Условия предложения	Аренда	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к продаже	Т.к. проанализированы цены предложения к аренде а не аренда необходимо внести корректировку на уторгование
Локальные характеристики местоположения							
Местоположение	проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5, Гагаринский, метро Университет	Москва, Смоленская пл., 3	район Хамовники, ул. Хамовнический Вал, 36, метро Спортивная, 3 мин. пешком	Москва, Красная Пресня	Москва, Щипок Серпуховская (500 м) Добрынинская (700 м) Павелецкая (700 м)	Москва, Спартаковская пл, 10с10	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Местонахождение в пределах города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1 линия	Объект оценки и объекты-аналоги №3 и №5 различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки в цену этих аналогов
Расположение относительно остановок общественного транспорта	близко	близко	близко	близко	близко	близко	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный доступ	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Тип парковки	стихийная парковка	организована	стихийная	стихийная	организована	организована	Объект оценки и объекты-аналоги №1, №4 и №5 различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки в цену этих аналогов
Физические характеристики объекта							
Общая площадь, кв.м.	515,4	462,8	210	690	480	193	Корректировка на общую площадь не вводится на основании того, что сдача в аренду в объекте оценке предполагается различным организациям, т.е. покабинетно
Тип объекта	нежилые помещения на 1 и 2 этажах жилого	торгово-офисный центр	многоквартирный жилой дом	бизнес-центр	офисный центр	бизнес-центр	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки в цену всех аналогов

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Вывод о необходимости корректировок
	многоквартирного дома						
Материал стен	кирпичные	кирпичные	панельные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 + 2 этаж	2 и выше	1 этаж	2,3 этажи	2 этаж	1 этаж	Объект оценки и объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки в цену всех аналогов
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.
Состояние отделки	среднее	среднее	средняя	средняя	средняя	средняя	Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения. Введения корректировки не требуется.

5.2.10 Расчет корректировок для каждого объекта – аналога по элементам сравнения

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценки Оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждому предложению.

Корректировка на условия финансирования.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта (денежными средствами, векселем и др.). В данном случае корректировка равна **0%**, т.к. условия финансирования - обычные.

Корректировка на дату продажи

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Цены объектов - аналогов, дата предложения которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат.

Дата оценки: 31.01.2017г. Дата предложения к аренде не отличается от даты оценки более чем на 6 месяцев. Введения корректировки не требуется

Корректировка на состав передаваемых прав.

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Так как и объекты-аналоги, и оцениваемые объекты подразумевают право аренды на объект недвижимости без каких-либо обременений и ограничений. Корректировка вводится в размере **0%**.

Корректировка на условия продажи (торг)

На основании таблицы 18, корректировка на торг при сдаче в аренду, учитывая текущую рыночную ситуацию, для Объекта оценки составит расширенный диапазон: Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости от 7,9 до 8,9% (в соответствии с таблицей 13 настоящего Отчета). В нашем случае, учитывая состояние рынка аренды в г. Москва, было принято среднее значение: 8,4% или 0,916.

Корректировка на местоположение.

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость аренды недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, введение корректировки не требуется.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по данному элементу

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

сравнения. Требуется введение корректировки. Корректировка вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2016» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты по арендной ставке, раздел 4.2, стр. 109.

Отношение удельной арендной ставки, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком), к удельной арендной ставке аналогичных объектов расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком), в нашем случае, составляет: **0,87** (максимальное значение расширенного интервала). Или $1 / 0,87 = 1,15$ (в обратном случае).

Таблица 26. Корректировки на расположение относительно красной линии

Объекты	расположение относительно красной линии	Корректировка на расположение относительно красной линии
Объекты оценки	На красной линии	-
Объект – аналог 1	Внутриквартально	1,000
Объект – аналог 2	На красной линии	1,000
Объект – аналог 3	На красной линии	1,000
Объект – аналог 4	Внутриквартально	1,000
Объект – аналог 5	На красной линии	0,870

Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на доступ к объекту

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на тип парковки

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки. Корректировка вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2016» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016 г., Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты по арендной ставке, раздел 4.6, стр. 126.

Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки, к удельной цене (арендной) ставке такого же объекта со стихийной парковкой, составляет: от 0,9 до **0,92**.

Объект оценки имеет тип парковки: стихийная. У Объектов аналогов №1, №4 и №5 парковка имеется. Соответственно, корректировка на тип парковки составит: 0,96.

Таблица 27. Корректировки на тип парковки

Объекты	Тип парковки	Корректировка на тип парковки
Объекты оценки	Стихийная	-
Объект – аналог 1	Организована	0,96
Объект – аналог 2	Стихийная	1,000
Объект – аналог 3	Стихийная	1,000
Объект – аналог 4	Организована	0,96
Объект – аналог 5	Организована	0,96

Корректировка на общую площадь

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

(предполагается то нежилые помещения в объекте оценки буду сдаваться «покабинетно»). Введения корректировки не требуется.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки. Корректировка вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2016» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г.Нижний Новгород, 2016 г., Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты по арендной ставке, раздел 5.2, стр. 145.

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки: **0,93** (среднее значение расширенного интервала).

Таблица 28. Корректировки на тип объекта

Объекты	Тип объекта	Корректировка на тип объекта
Объекты оценки	нежилые помещения на 1 и 2 этажах жилого многоквартирного дома	-
Объект – аналог 1	торгово-офисный центр	0,93
Объект – аналог 2	многоквартирный жилой дом	1,000
Объект – аналог 3	бизнес-центр	0,93
Объект – аналог 4	офисный центр	0,93
Объект – аналог 5	бизнес-центр	0,93

Корректировка на материал стен

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения. Корректировка не вводится.

Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения. Корректировка не вводится.

Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги различны по данному элементу сравнения. Требуется введение корректировки. Корректировка вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2016» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки г.Нижний Новгород, 2016 г., Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты по арендной ставке, раздел 5.5, стр. 162.

Таблица 29. Расчет поправки на этаж

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м.	515,4	462,8	210	690	480	193
Подвал, кв.м.	0	0	0	0	0	0
Цоколь, кв.м.	0	0	0	0	0	0
1 этаж, кв.м.	276,40	0	210,00	0	0	193
2 этаж и выше, кв.м.	239	463	0	690	480	0
Доля площади каждого этажа в общей площади						
Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж	0,536	0,000	1,000	0,000	0,000	1,000

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатель		Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
2 этаж и выше		0,464	1,000	0,000	1,000	1,000	0,000
Корректировка на этажность от доли площади этажа	Размер корректировки на этажность (к первому этажу)						
Подвал	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Цоколь	0,720	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж	1,000	0,536	0,000	1,000	0,000	0,000	1,000
2 этаж и выше	0,850	0,394	0,850	0,000	0,850	0,850	0,000
		0,930	0,850	1,000	0,850	0,850	1,000
Корректировка на этажность	x	-	1,095	0,930	1,095	1,095	0,930

Корректировка на физическое состояние здания

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения. Корректировка не вводится.

Корректировка на состояние отделки.

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения. Корректировка не вводится.

Прочие корректировки не требуются.

Весовой коэффициент.

Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

Где:

k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

Где:

p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Таблица 30. Растёт арендной ставки для объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наименование объекта	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Собщая (м2)	515,40	462,8	210	690	480	193
Цена аренды за 1 кв.м./мес. (с учетом НДС), руб.		3 333	3 810	4 227	3 829	8 755
Передаваемые права на строения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки аренды	типичные	типичные условия продажи	типичные условия продажи	типичные условия продажи	типичные условия продажи	типичные условия продажи
Поправка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв.м.		3 333	3 810	4 227	3 829	8 755
Условия рынка (дата продажи)	Дата оценки 31.01.2017	08.01.2017	13.01.2017	12.01.2017	11.01.2017	11.01.2017
Поправка на условия рынка (дата продажи)		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв.м.		3 333	3 810	4 227	3 829	8 755
Условия продажи (предложения)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Поправка на уторговывание		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Цена после корректировки, руб./кв.м.		3 053	3 490	3 872	3 507	8 019
Местонахождение	проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5, Гагаринский, метро Университет	Москва, Смоленская пл., 3	район Хамовники, ул. Хамовнический Вал, 36, метро Спортивная, 3 мин. пешком	Москва, Красная Пресня	Москва, Щипок Серпуховская (500 м) Добрынинская (700 м) Павелецкая (700 м)	Москва, Спартаковская пл, 10с10
Местонахождение в пределах города	центр административного района города (код II)	центр	центр	центр	центр	центр
Поправка на месторасположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв.м.		3 053	3 490	3 872	3 507	8 019
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1 линия
Поправка на Расположение относительно красной линии		1,000	1,000	1,000	1,000	0,870
Цена после корректировки, руб./кв.м.		3 053	3 490	3 872	3 507	6 977
Расположение относительно остановок общественного транспорта	близко	близко	близко	близко	близко	близко
Поправка на Расположение относительно остановок общественного транспорта		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв.м.		3 053	3 490	3 872	3 507	6 977
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный доступ

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, ба, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Поправка на Доступ к объекту		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб/кв.м.		3 053	3 490	3 872	3 507	6 977
Тип парковки	стихийная парковка	организована	стихийная	стихийная	организована	организована
Поправка на Тип парковки		0,960	1,000	0,960	0,960	0,960
Цена после корректировки, руб/кв.м.		2 931	3 490	3 717	3 367	6 698
Общая площадь, кв.м.	515,40	462,8	210	690	480	193
Поправка на общую площадь	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб/кв.м.	-	2 931	3 490	3 717	3 367	6 698
Тип объекта	нежилые помещения на 1 и 2 этажах жилого многоквартирного дома	торгово-офисный центр	многоквартирный жилой дом	бизнес-центр	офисный центр	бизнес-центр
Поправка на тип объекта	-	0,930	1,000	0,930	1,000	0,930
Цена после корректировки, руб/кв.м.	-	2 726	3 490	3 457	3 367	6 229
Материал стен	кирпичные	кирпичные	панельные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Поправка на материал стен	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб/кв.м.	-	2 726	3 490	3 457	3 367	6 229
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Поправка на наличие отдельного входа	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб/кв.м.	-	2 726	3 490	3 457	3 367	6 229
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 + 2 этаж	2 и выше	1 этаж	2,3 этажи	2 этаж	1 этаж
Поправка на этаж	-	1,095	0,930	1,095	1,095	0,930
Цена после корректировки, руб/кв.м.	-	2 984	3 247	3 784	3 686	5 796
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на физическое состояние объекта	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб/кв.м.	-	2 726	3 490	3 457	3 367	6 229
Состояние отделки	среднее	среднее	средняя	средняя	средняя	средняя
Поправка на состояние отделки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб/кв.м.		2 726	3 490	3 457	3 367	6 229
Валовая коррекция (абсолютная)		607	320	770	462	2 526
Валовая коррекция к цене предложения, %		18,22	8,40	18,22	12,06	28,85
Весовой коэффициент*		16%	34%	16%	24%	10%
Стоимость аренды 1м2 Объекта оценки, руб.				3 608		
Коэффициент вариации, %				6,89		

5.2.11 Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход (ДВД) – это величина, равная потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от недозагрузки объекта и недосбора денежных средств. Расчет ДВД для сдаваемых в аренду объектов выполняется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_{\text{недоисп.}} \quad \text{Формула 5-6}$$

5.2.12 Определение коэффициента недозагрузки

Для определения валового дохода необходимо также учесть возможную недозагрузку площадей.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Часть площадей здания будет постоянно пустовать по следующим причинам:

- постоянно происходит постепенная смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);
- из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

Таким образом, фактический годовой доход от использования здания будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки, который определяется на основе информации о средней (типичной) загрузженности данного вида помещений в регионе, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент от неоплаты принимаем равным 0%, т.к. Оценщик исходит из предположения о том, что арендатор вносит обеспечительный платеж.

На значение коэффициента потери доходов от недозагрузки могут оказывать влияние такие факторы, как тип оцениваемой недвижимости, уровень спроса на аренду помещений, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта.

Согласно таблице 13 коэффициент недозагрузки составит: **6,8%**.

5.2.13 Определение операционных расходов (ОР)

Данный расчет основывается на анализе фактических издержек по их содержанию и/или типичных издержках на данном рынке.

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

- условно-постоянные;
- условно-переменные.

Согласно таблице 13 процент операционных расходов составляет: 12,5%.

5.2.1 Определение ставки капитализации для объекта оценки.

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой

капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

В отличие от оценки зданий и сооружений при определении стоимости земли коэффициент капитализации для земли определяется в размере ставки дисконтирования. Норма возврата капитала (возмещения) не применяется, так как срок эксплуатации земельного участка не ограничен.

В условиях определенности ставка дисконтирования выражает временное предпочтение инвестора, то есть его готовность обменять сегодняшние деньги на будущие деньги или наоборот. Более того, для всех инвесторов на равновесном рынке цена временного предпочтения для одинакового количества периодов времени должна быть одинаковой. В основе концепции ставки дисконтирования лежит понятие альтернативной стоимости капитала, в качестве которой для инвестиций в недвижимость на стабильно работающих рынках традиционно применяются показатели доходности инвестиций на рынке ценных бумаг. Рассчитаем ставку дисконтирования с помощью метода кумулятивного построения. Этот метод предусматривает определение процентной ставки с использованием безрисковой ставки, в качестве базовой к последней прибавляются компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Формула для расчета имеет следующий вид:

$$i = R_f + \Sigma R_r + R_{\text{кап}}, \quad \text{Формула 5-7}$$

где:

i - ставка дисконтирования;

R_f - безрисковая ставка;

ΣR_r - премия за риск;

$R_{\text{кап}}$ – норма возврата капитала.

При расчете коэффициента капитализации для земли необходимо учесть следующие важные моменты:

- Ставка дохода от земли не включает норму возврата капитала, т.к. земля является неизнашиваемым природным ресурсом;
- Главным фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является местоположение;
- Используемые в расчетах сопоставимые земельные участки должны относиться к землям одной и той же категории, целевого назначения и разрешенного использования.

Безрисковая ставка. Безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата капитала по которым в высшей степени определено. Строго говоря, абсолютно безрисковых инвестиций быть в принципе не может. Поэтому в классической постановке к безрисковым относят инвестиции, возврат которых гарантирует либо государство, которое может просто включить печатный станок и расплатиться с инвесторами, либо в высшей степени надежный банк (для иллюстрации, как правило, обычно делаются ссылки на швейцарский банк). В качестве дополнения можно заметить, что безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания.

На зарубежных рынках недвижимости к безрисковым относят инвестиции в долгосрочные государственные ценные бумаги, как правило, облигации или казначейские обязательства. Соответственно, в качестве безрисковой при анализе инвестиций в недвижимость принимают текущую ставку по долгосрочным государственным обязательствам или по аналогичным ценным бумагам.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

На российском рынке идентифицировать надежную государственную ценную бумагу достаточно проблематично.

В качестве ориентира для расчета рублевой ставки дисконтирования возможно применять:

- депозиты наиболее надежных российских (коммерческих) банков (недостатки: по оценкам западных независимых аналитических компаний, наиболее надежные российские банки обладают низким кредитным качеством, максимальный срок депозитов в этих банках составляет 2 года);
- ставки по межбанковским кредитам (основная причина нецелесообразности использования является краткосрочность кредитов – от одного дня до одного года);
- ставка рефинансирования Центрального банка РФ;
- государственные облигации (в России в качестве без рисковой ставки может быть использована ставка дохода по еврооблигациям РФ с различными сроками погашения, часто берется ставка доходности по еврооблигациям РФ со сроком погашения через 10 лет, но в зависимости от целей оценки могут учитываться и другие сроки погашения облигаций).

Безрисковая ставка принята в размере эффективной доходности Еврооблигаций Россия-2030-11т, которая составила 7,5% годовых¹¹.

Риск вложения в объект недвижимости: учитывает вероятность неполучения прибыли и невозмещения первоначально вложенных средств, которая соответствует данному размещению капитала. Инвестируя средства в бизнес, рациональный инвестор следит за тем, чтобы его вложения были хорошо диверсифицированы. То есть, равнозначные доходы должны поступать от различных сфер бизнеса, имеющих, в идеале, отрицательную корреляцию, что защищает от одновременных потерь во всех сферах бизнеса. При низкой диверсификации доходов компании инвесторы склонны получать повышенную норму дохода. Уровень премии за риск определен в размере – 2,5 %.

Таблица 31. Порядок и результат определения «надбавки за риск»

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Риск ухудшения общей экономической ситуации	динамичный			x							
Риск увеличения числа конкурирующих объектов	динамичный			x							
Риск изменения федерального или местного законодательства	динамичный			x							
Несистематический риск											
Риск наступления природных и антропогенных чрезвычайных ситуаций	статичный		x								
Риск, связанный с ускоренным износом здания	статичный	x									
Риск неполучения платежей по договорам (отсрочки платежа)	динамичный			x							
Риск неэффективного менеджмента	динамичный			x							
Риск воздействия криминогенных факторов	динамичный		x								
Риск финансовых проверок	динамичный			x							
Риск неправильного оформления / досрочного расторжения договоров размещения видеоматериалов	динамичный		x								

11

http://www.rusbonds.ru/BondCalcShort.aspx?bond_state=Market&ftid=6043&BondCalcDate=19.08.2016&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=100&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Количество наблюдений		1	3	6	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	6	18	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		25									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		2,5									

Риск низкой ликвидности: – учитывает потенциальную возможность инвестора реализовать на рынке имущественные права, получить наличные деньги, а также, необходимые для этого затраты. При оценке недвижимости учитывается увеличенное время экспозиции объектов недвижимости при их продаже. Среднее время экспозиции объектов 10 месяцев. В этот срок включены временные затраты, связанные с поиском покупателя, подготовкой всех документов и регистрацией прав собственности, аренды и иных прав. Компенсация за риск данного вида рассчитывается на основе безрисковой ставки, и равна:

$$P=R_0 \cdot X/12, \quad \text{Формула 5-8}$$

где:

P – поправка на низкую ликвидность;

R_0 – безрисковая ставка дохода;

X – средний срок экспозиции объектов недвижимости на рынке

$$P = 7,5 \cdot 6 / 12 = 3,75\%$$

Риск за инвестиционный менеджмент:

Качество управления находит свое отражение во всех сферах существования предприятия. В определенном смысле фирма есть то, что сделало с ним управление. То есть, текущее состояние фирмы, и перспективы его развития во многом предопределены качеством управления. Зачастую очень сложно, если не сказать невозможно, определить все те отдельные моменты (показатели) на которые управление оказало особо сильное влияние. Так, управление оказывает влияние на: размер чистых активов, диверсификацию производства и в определенной степени клиентуру, финансовое состояние и рентабельность компании.

Величина риска определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное реперофилитрование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Таким образом, качество управление характеризуется всеми перечисленными показателями. Величина данного риска в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Рассмотрим мотивацию величины применяемых к недвижимости премий, используемых практикующими оценщиками (табл. 26).

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Таблица 32. Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1 %)		
<p>Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)</p>	<p>Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик</p>	<p>Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности</p>
Значение ниже среднего (2%)		
<p>Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)</p>	<p>Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг</p>	<p>Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника</p>
Среднее значение (3%)		
<p>Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт-Ра»)</p>	<p>Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки</p>	<p>Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере</p>
Значение выше среднего (4%)		

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не возможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Высокое значение (5%)		
Риски не застрахованы	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Риск за инвестиционный менеджмент принят равным **2%**.

5.2.2 Определение нормы возврата капитала.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

В основном используются три способа расчёта нормы возврата капитала:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.
2. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке.
3. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данном случае норма возврата инвестированного капитала определяется методом Ринга по следующей формуле:

$$\Delta = \frac{1}{N} \times 100\%$$

Формула 5-9

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Где:

Δ – норма возврата инвестиционного капитала;

N - оставшийся срок экономической жизни, лет.

С учетом имеющегося физического износа и нормативного возраста ОКС (принят на уровне 133 лет), конечным итогом всех вычислений будет итоговый расчет нормы возврата капитала: = 0,75%.

Таблица 33. Расчет ставки капитализации для земельного участка

Безрисковая ставка, %	7,5%
Премия за риск вложения в объект, %	2,5%
Премия за ликвидность объекта, %	3,75%
Премия за инвестиционный менеджмент, %	2,00%
Норма возврата капитала, %	0,75%
Норма дохода (ставка капитализации) %	16,50%

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

№ п/п	Показатель	Пояснения к расчетам	Значение показателя
1	Арендопригодная площадь офисных помещений (теплые), кв.м.	данные представленные Заказчиком	515,4
2	Ставка арендной платы для офисных помещений, руб./кв.м./мес.	Расчет (Таблица 30)	3608
3	Потенциальный валовый доход, руб. в год	= ((п.1 x п.2))*12	22 314 757,73
4	Кoeffициент недозагрузки, %	обоснование в Таблице 13	6,8%
5	Действительный валовый доход, руб. в год	= п. 3- (п.3 x п. 4)	20 797 354,20
6	Операционные расходы, % от ПВД	обоснование в Таблице 13	12,5%
7	Операционные расходы, руб. в год	= п.5 x п. 6	2 599 669,27
8	Чистый операционный доход, руб. в год.	= п. 5 - п. 7	18 197 684,92
9	Ставка капитализации для недвижимости, %	Расчет представлен в Таблице 33	16,50
10	Стоимость объекта оценки, руб.	= п. 8 / п. 9 x 100%	110 276 437
11	Стоимость объекта оценки всего, руб.	округленное значение п.10	110 277 000

5.2.3 Заключение по доходному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, определенная доходным подходом, составляет:

110 277 000 (Сто десять миллионов двести семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек.

5.3 Описание процедуры Согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании произведенных расчетов стоимости объекта оценки по различным подходам.

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признания в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов (п.8к ФСО №3).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости объекта:

Сравнительный подход:	91 091 000 рублей.
Доходный подход:	110 277 000 рублей.
Затратный подход:	обоснованно не применялся.

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Для целей настоящей оценки использовался один из способов согласования результатов – метод анализа иерархий. Метод анализа иерархий представляет собой способ согласования результатов, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- 1) верхний уровень – цель – итоговая оценка рыночной стоимости актива;
- 2) промежуточный уровень – критерии сравнения результатов, полученных методами сравнительного и затратного подходов. В настоящей схеме используются следующие критерии согласования:
 - а) возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
 - б) тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится оценка;
 - в) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
 - г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность;
- 3) нижний уровень – альтернативы – результаты, полученные методами сравнительного, доходного и затратного подходов.

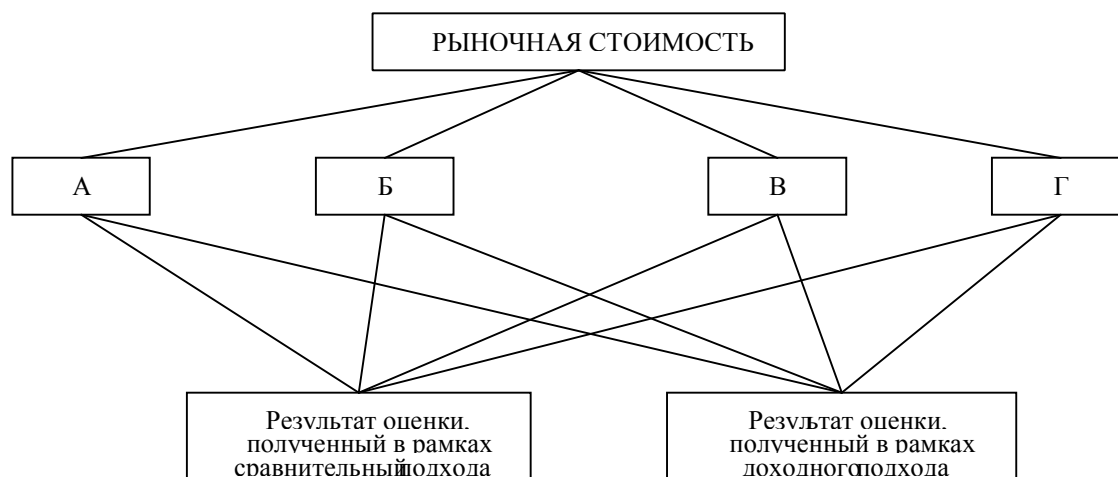


Рисунок 5-1. Схема иерархии согласования результатов оценки

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях согласования, путем их парного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для парного сравнения используется следующая шкала:

Таблица 35. Важность параметров оценки

Важность параметра оценки	1 – 9
Одинаковая важность	1
Умеренное преимущество	3
Существенное преимущество	5
Значительное преимущество	7
Сильное преимущество	9
2, 4, 6, 8 - промежуточные значения	

2. Для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W'_j = \left(a'_{ij} \right)_{i=1}^n)^{1/n}$$

где a'_{ij} - важность критерия (индекса).

3. Полученные веса нормируются. Полученные таким образом величины представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проведение описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким способом определяется значение весов каждой альтернативы.

5. Расчет рыночной стоимости актива, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

5.3.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ

Для согласования результатов оценок рыночной стоимости, полученных сравнительным, доходным и затратным подходами, строим матрицу сравнения и рассчитываем значения приоритетов критериев.

Таблица 36. Сравнительный анализ и результаты оценки критериев согласования

Критерий	А	Б	В	Г	Оценка критериев	Вес критериев
А	1,00	1,00	1,00	2,00	1,189	0,291
Б	1,00	1,00	0,50	2,00	1,000	0,245
В	1,00	2,00	1,00	1,00	1,189	0,291
Г	0,50	0,50	1,00	1,00	0,707	0,173
		Сумма			4,085	1,000

Сравниваем результаты, полученные **сравнительным** и **доходным** подходами, по каждому критерию согласования:

Таблица 37. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца (А)

Подход	Доходный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию А
Доходный	1,000	0,500	0,707	0,333
Сравнительный	2,000	1,000	1,414	0,667
	Сумма		2,121	1,000

Таблица 38. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится оценка (Б)

Подход	Доходный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Б
Доходный	1,000	0,500	0,707	0,333
Сравнительный	2,000	1,000	1,414	0,667
	Сумма		2,121	1,000

Таблица 39. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)

Подход	Доходный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию В
Доходный	1,000	0,500	0,707	0,333
Сравнительный	2,000	1,000	1,414	0,667
	Сумма		2,121	1,000

Таблица 40. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (Г)

Подход	Доходный	Сравнительный	Оценка подхода	Вес подхода по критерию Г
Доходный	1,000	0,250	0,500	0,200
Сравнительный	4,000	1,000	2,000	0,800
	Сумма		2,500	1,000

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

В заключении по данным Таблиц 36 – 41 рассчитывались итоговые весовые коэффициенты подходов оценки (Таблица 42) и были рассчитаны результаты согласования оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

Таблица 41. Весовые коэффициенты для согласования подходов оценки

Подходы к оценке Критерии	Весовые коэффициенты по критериям приоритетов				Итоговое значение весов для каждого подхода
	А	Б	В	Г	
Веса критериев	0,291	0,245	0,291	0,173	
Доходный подход	0,333	0,333	0,333	0,200	0,310
Сравнительный подход	0,667	0,667	0,667	0,800	0,690
	Сумма				1,000

Таблица 42. Итоговое согласование Объекта оценки

Подход к оценке	Стоимость, определенная в рамках подхода	Весовой коэффициент (округленно)	Стоимость с учетом корректировки по весовому коэффициенту
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 515,4 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, г. Москва, проспект Ломоносовский, д. 7, корпус 5			
Затратный подход	Обоснованно не применялся	-	-
Доходный подход	110 277 000	0,31	34 185 870
Сравнительный подход	91 091 000	0,69	62 852 790
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.			97 038 660
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом допустимого округления, руб.			97 039 000

6 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹².

Итоговая величина стоимости объекта оценки¹³, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке, составляет, на дату оценки:

97 039 000 (Девяносто семь миллионов тридцать девять тысяч) рублей 00 копеек, без НДС.¹⁴

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки не установлены.

Подпись Оценщика, проводившего оценку

ИП Лумпов И.А.

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007г. за регистрационным № 002438.



¹² Итоговая стоимость определена с учетом округлений и допущений, указанных в Задании на оценку.

¹³ Итоговая величина стоимости объекта оценки 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 шести месяцев.

¹⁴ С 01.01.2015г. не признаются объектом налогообложения (в целях начисления и уплаты НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (п. 4.1 ст. 161 НК РФ), поэтому в результатах оценки рыночной стоимости НДС не выделяется.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

7 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ¹⁵

Приложение №1. Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика

¹⁵ В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии) (п. 9 ФСО №3).

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Лумпов Игорь Александрович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7102 № 527595, выдан 29.03.2002г.
Городским отделом милиции при ГУВД Тюменской области
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 28 » декабря 2007г., регистрационный № 002438
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 29 » апреля 2014 года.

Президент


С.А. Табакова



0017512 *

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002438 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002438 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лумпов Игорь Александрович
Паспортные данные: Сер. 7114 №108430 выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Ленинском АО города Тюмени (код подразделения - 720-001) 03.12.2014
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лумпов Игорь Александрович

СОСТРАХОВЩИК 1. СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: 
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 894327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

№ 32



Форма № 2-1-Учет

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что
ЛУМПОВ ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ

пол муж. дата рождения 11 июля 1969г.

место рождения г Тюмень

поставлен(а) на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 15 марта 1997г.

с присвоением ИНН

7	2	0	3	0	0	2	4	0	1	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

налоговым органом
ИФНС России по г. Тюмени № 1

7	2	3	0
---	---	---	---

Начальник ИФНС России по
г.Тюмени №1



Г.И.Егоров

М.П.



серия 72 №001986902



Форма №

Р 6 7 0 0 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным Законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

Лумпов Игорь Александрович

(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Территориальное управление администрации г. Тюмени по Ленинскому административному округу

(наименование регистрирующего органа)

" 27 " " ноября " " 1996 " № 8557

(число)

(месяц прописью)

(год)

за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3	0	4	7	2	0	3	0	2	1	0	0	4	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи

" 21 " " января " " 2004 "

(число)

(месяц прописью)

(год)

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области

(наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника инспекции

Л.Д.Трачук
(подпись, ФИО)



серия 72 №001951569

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-745-009643/15

«16» февраля 2015 г.

Тюменский район

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Лумпов Игорь Александрович
Паспортные данные: серия 7114, номер 108430, Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени, 03.12.2014г.
Адрес регистрации: 625015, г. Тюмень, ул. Малиновского, д. 6а, к. 1, кв. 102
- СТРАХОВЩИК:** Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2.
ИНН 7705042179/КПП 775001001
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в Тюменской области (п. Демьянка)
626194, Тюменская область, Уватский район, п. Демьянка, ул. Железнодорожная, д. 23
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):** С «16» февраля 2015 года по «15» февраля 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Настоящий Договор покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
- СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.
- ИСКЛЮЧЕНИЯ:** В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
- ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:** Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **Рублей 3 000 000,00 (Три миллиона)**.
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **Рублей 3 000 000,00 (Три миллиона)**.
- ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** Рублей 2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 27.02.2015 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лумпов Игорь Александрович

От Страхователя: _____ Лумпов И.А.

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Самусенко Р.Н.
Зам. директора филиала ОСАО «Ингосстрах» в Тюменской области
(п. Демьянка), Доверенность № 3542340-600/14 от 04.09.2014 г.



Открытое страховое акционерное общество
Insurance company

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-745-009643/15 ОТ «16» ФЕВРАЛЯ 2015 Г.

«16» февраля 2015 г.

Тюменский район

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-745-009643/15 от «16» февраля 2015 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лумпов Игорь Александрович Паспортные данные: серия 7114, номер 108430, Отделом УФМС России по Тюменской области в Ленинском АО г. Тюмени, 03.12.2014 г.
СТРАХОВЩИК:	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Питницкая, д. 12, стр. 2 ИНН 7705042179/КПП 775001001 Филiaal OCAO «Ингострах» в Тюменской области (п. Демьянка) 626194, Тюменская область, Уватский район, п. Демьянка, ул. Железнодорожная, д. 23
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «16» февраля 2015 года по «15» февраля 2016 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 3 000 000,00 (Три миллиона).
ПРОЧЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-745-009643/15 от «16» февраля 2015 г.

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингострах»

От Страховщика:  **Самусенко Р.Н.**
Зам. директора филиала ОСАО «Ингострах» в Тюменской области
(п. Демьянка), Доверенность № 35/2340-600/14 от 04.09.2014 г.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

**Приложение № 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК (ИНФОРМАЦИЯ
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ)**



Таблица 6

Капитальность, общий срок службы и периодичность ремонтов жилых и общественных зданий

Группа зданий	Общий срок службы зданий, годы	Вид ремонта	Периодичность ремонта, год
1	2	3	4
А. Жилые здания			
I. Каменные особочапитальные: фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (при толщине 3 кирпича) и крупноблочные; перекрытия железобетонные	150	Текущий ремонт (ТР) Выборочный капитальный ремонт (ВКР) Комплексный капитальный ремонт (ККР)	3 6 30
II. Каменные обыкновенные: фундаменты каменные (кирпичные при толщине стены 2—2,5 кирпича), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные, смешанные и каменные своды по металлическим балкам	125	ТР ВКР ККР	3 6 30
III. Каменные облегченные: фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100	ТР ВКР ККР	3 6 24
IV. Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные и сырцовые: фундаменты ленточные бутовые; стены рубленые, брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные, сырцовые); перекрытия деревянные	50	ТР ВКР ККР	3 6 18

"Справочник строителя", В.С. Аханов, Г.А. Ткаченко, 2004 год, Издательство "Феникс",
Ростов-на Дону
Предложения к продаже

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еще Дать объявление Войти

Недвижимость на продажу > Москва > Донской > Ленинский проспект > Номер в каталоге: 176787879 < К результатам поиска Следующее >



Опалиха О,

ЖК Опалиха 03

Квартиры в
Красногорске от 2,8
млн. рублей. Акция!



13 250 000 РУБ.

Офис на продажу

Варшавское шоссе, 1с1-2, Донской, Москва

М Ленинский проспект 2,51 км

В избранное

Рассчитать ипотеку
по «ТНЦ-КОР-Ф-БАНК» ЛНЦ 2673



1 из 11

Частное лицо:

Владимир

Размещает объявления: 1 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)

Всего за 3 месяца: 1

8 965 127-54-20

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Связаться с владельцем

8 965 127-54-20

Офис класса В+

Продается офис от Собственника с офисной отделкой на 4 этаже здания Бизнес-центра W-PLAZA класса В+. Бизнес-центра новый в 5 мин от метро Тульская. Удобный выход с лифтового холла, в здании находятся 6 стеклянных лифтов, центральная приточно-вытяжная система вентиляции, центральная система кондиционирования, оптико-волоконные линии связи. Охраняемая парковка с двумя выездами. В здании возможен круглосуточный доступ. Ведется видеонаблюдение. Есть управляющая компания. Офис свободной планировки с высоким потолком, есть возможность построить антресоль и тем самым увеличить площадь помещения. Возможен торг. С марта месяца помещение свободно.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 13 250 000 РУБ.

Цена за м²: 250 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Готовый бизнес: В

Площадь: 53 м²

Дата обновления объявления: 23/01/2017

Дата публикации объявления: 18/01/2017

Номер в каталоге: 176787879

Расположение

Варшавское шоссе, 1с1-2, Донской, Москва

Донской

Тульская 570 м

Верхние котлы 1,6 км

Шаболовская 2 км

ЗИЛ 1,6 км

Автозаводская 2 км

Крымская 2 км

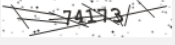
Это предложение Похожие предложения

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-176787879>

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:




Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Яндекс Директ

Купить квартиру в Москве
filigrad.ru




скидка 10% на видовые квартиры

1 очередь сдачи

Проектная декларация на рекламируемом сайте ...

ЖК «Лобачевский» квартиры



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Domofond.ru

Продажа | Аренда | Новостройки | Еще ▾

Дать объявление ★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Москва > Донской > Площадь Гагарина > Номер в каталоге: 173393426

[< К результатам поиска](#) [Следующее >](#)

 **ЭТО НЕ ФАНТАСТИКА, ЭТО ПРОСТО СКАЗКА!**
РАССРОЧКА 0% ОТ ЗАСТРОЙЩИКА


КВАРТИРА + ФИТНЕС
С ОДНОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИЕЙ ДО

1.500.000
РУБЛЕЙ


16 358 600 РУБ.

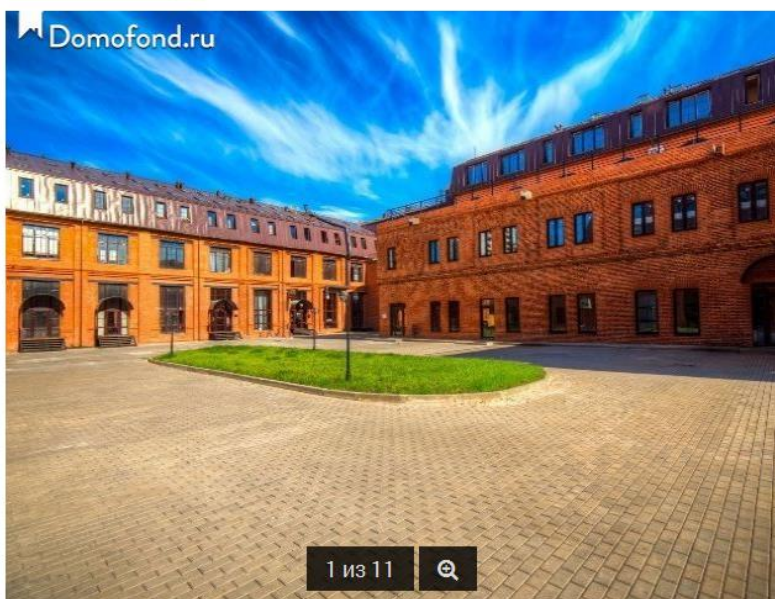
Офис на продажу

Москва, переулок Духовской 17, Донской, Москва

 Площадь Гагарина 1,9 км

★ В избранное

 **Рассчитать ипотеку**
по энциклопедии БИИЖИ. ДИД. 2013



Компания:

Mr.Loft

Размещает объявления: 2 года 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 131

Всего за 3 месяца: 61

8 495 374-72-94

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Связаться с владельцем


8 495 374-72-94

Продам офисное помещение, 62.2 м²

Офисное помещение (ритейл) с отделкой и отдельным входом в готовом комплексе THE LOFT CLUB. Свободная планировка, высокие потолки (4.00 метров), делают данное офисное помещение (ритейл) привлекательным для всех ценителей больших и светлых пространств или позволяют сделать 1 или 2 комнатное офисное помещение для себя или арендного бизнеса. Огороженная, охраняемая, уютная и продуманная до мелочей внутренняя территория. Оптико-волоконный кабель обеспечит подключение к сети интернет, телефонии и интерактивному кабельному ТВ. Автономное отопление, городское водоснабжение, бесперебойное электроснабжение. Удачное расположение, в шаговой доступности метро - ТУЛЬСКАЯ. Отличная транспортная доступность (удобные выезды к ТТК, Варшавскому и Загородному шоссе), развитая инфраструктура, максимальная безопасность, охраняемый паркинг, собственная зона отдыха. Ипотека возможна. Возможна беспроцентная рассрочка до 30 июня 2017 года при первоначальном взносе от 20%. Индивидуальные условия по цене каждому покупателю. Быстрый выход на сделку. Ключи в день сделки.

 Создать заметку

 Распечатать

 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 16 358 600 РУБ.

Цена за м²: 263 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Площадь: 62,2 м²

Дата обновления объявления: 10/01/2017

Дата публикации объявления: 07/11/2016

Номер в каталоге: 173393426

Расположение

Москва, переулок Духовской 17, Донской, Москва

Донской

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Яндекс Директ

Офисы в Тюмени от 500 руб/кв.м!

bcflagman.ru



<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-173393426>

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Domofond.ru

Продажа Аренда Новостройки Еще ▾

Дать объявление ★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Москва > Даниловский > Ленинский проспект > Номер в каталоге: 173552020

< К результатам поиска Следующее >

24 900 000 РУБ.

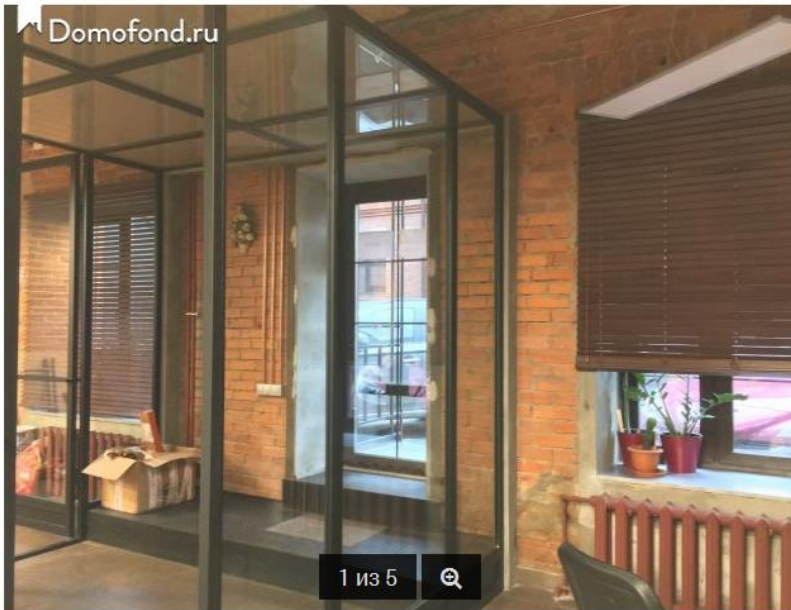
Офис на продажу

Духовской пер, 17, Даниловский, Москва

М Ленинский проспект 2,28 км

★ В избранное

Рассчитать ипотеку
по «Тинькофф Банку» ЛИЦ 2373



Частное лицо: ?

Александр

Размещает объявления: 1 год 2 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 2

8 905 588-38-10

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Связаться с владельцем

8 905 588-38-10

Офис в стиле лофт, 93 м

Продается офис в стиле лофт с отдельным входом. 2 комнаты и отдельный санузел. Качественные материалы отделки. Имеются арендаторы.

 Создать заметку

 Распечатать

 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 24 900 000 РУБ.

Цена за м²: 267 742 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Готовый бизнес: В

Площадь: 93 м²

Дата обновления объявления: 23/01/2017

Дата публикации объявления: 09/11/2016

Номер в каталоге: 173552020

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить


Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)





Расположение


Духовской пер, 17, Даниловский, Москва

Даниловский

 Тульская 0 м

 Серпуховская 2 км

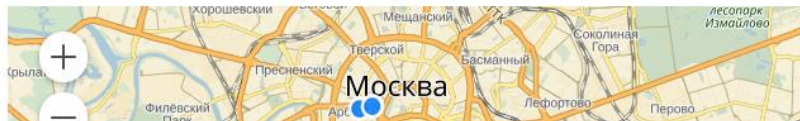
 Верхние котлы 2,1 км

 Шаболовская 1,4 км

 ЗИЛ 2 км

 Автозаводская 2,2 км

 Это предложение  Похожие предложения



Яндекс Директ

Снять офис 18+

mbc66.ru



<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-173552020>

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Недвижимость на продажу > Москва > Донской > Ленинский проспект > Номер в каталоге: 171503907

[< К результатам поиска](#) [Следующее >](#)



ЖК «Лобачевский» квартиры

от 162 000 р. Сдача 2016 г. Машинместа по спец. цене! Скидки до 950 000 р

БЭСТКОН

[Посмотреть](#)

39 936 000 РУБ.

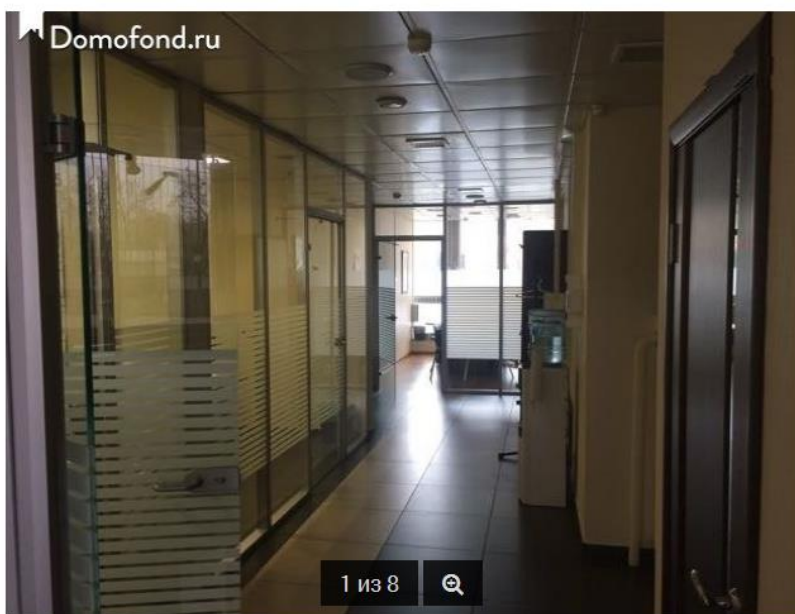
Офис на продажу

ул Вавилова, 2, Донской, Москва

М Ленинский проспект 420 м

В избранное

[Рассчитать ипотеку](#)



Частное лицо: ?

Денис

Размещает объявления: 3 года 10 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)

Всего за 3 месяца: 0

8 925 032-64-68

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Связаться с владельцем

8 925 032-64-68

Офисное помещение, 96 м²

Современное офисное помещение с отделкой и всеми коммуникациями от собственника. 96 кв.м., отдельный вход, панорамное остекление.

- четыре изолированных помещения,
- два санузла,
- тамбур, коридор, 2 подсобных помещения, пожарный выход,
- несущих стен нет, можно сделать свободную планировку.

Телефония, интернет, охраняемая территория, удобная транспортная доступность.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 39 936 000 РУБ.

Цена за м²: 416 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Площадь: 96 м²

Дата обновления объявления: 15/01/2017

Дата публикации объявления: 05/10/2016

Номер в каталоге: 171503907

Расположение

ул Вавилова, 2, Донской, Москва

Донской

Ленинский проспект 420 м

Шаболовская 1,4 км

Воробьевы Горы 2 км

Площадь Гагарина 460 м

Тульская 1,9 км

Фрунзенская 2,1 км

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-171503907>

- Запомнить меня
- Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Яндекс.Директ

Купить квартиру в Москве

filigrad.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте ...

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Недвижимость на продажу > Москва > Якиманка > Ленинский проспект > Номер в каталоге: 175221739

< К результатам поиска Следующее >

ЭТО НЕ ФАНТАСТИКА, ЭТО ПРОСТО СКАЗКА!
РАСРОЧКА 0% ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

КВАРТИРА + ФИТНЕС
С ОДНОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИЕЙ ДО

1.500.000
РУБЛЕЙ

43 840 000 РУБ.

Офис на продажу

Крымский вал, д. 3 стр. 1, Якиманка, Москва

М Ленинский проспект 2,84 км

★ В избранное

Рассчитать ипотеку



Компания:

CapitalRent

Размещает объявления: 4 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 10

Открыть другие объекты в аренду: 44

Всего за 3 месяца: 77

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Связаться с владельцем

8 499 551-55-11

Офисное помещение, 227 м²

Предлагается на продажу помещение общей площадью 227 кв. м, находящееся в цокольном этаже бизнес центра рядом с Парком культуры. Потолки 4 метра. Метро Октябрьская 2 минуты пешком. Контактное лицо: Анжелика

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 43 840 000 РУБ.

Цена за м²: 193 128 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Площадь: 227 м²

Дата обновления объявления: 23/01/2017

Дата публикации объявления: 08/12/2016

Номер в каталоге: 175221739

Расположение

Крымский вал, д. 3 стр. 1, Якиманка, Москва

Якиманка

Октябрьская 270 м

Полянка 980 м

Шаболовская 1,2 км

Добрынинская 820 м

Серпуховская 1 км

Парк культуры 1,2 км

Это предложение Похожие предложения



Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Яндекс.Директ

Купить квартиру в Москве

filigrad.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте...

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175221739>

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Domofond.ru

Продажа Аренда Новостройки Еще ▾

Дать объявление ★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Москва > Гагаринский > Университет > Номер в каталоге: 175014903

< К результатам поиска Следующее >



45 000 000 РУБ.

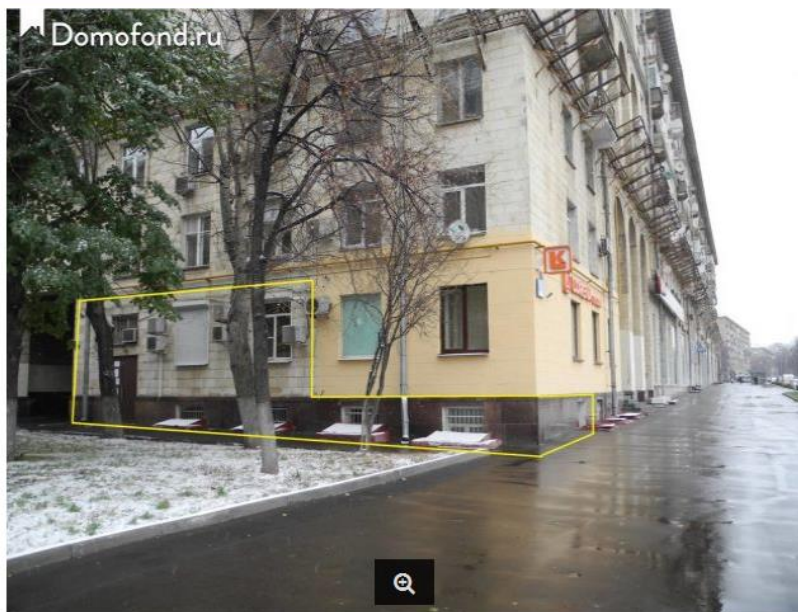
Офис на продажу

Ленинский пр-кт, 70/11, Гагаринский, Москва

Университет 780 м

★ В избранное

Рассчитать ипотеку



Частное лицо: ?

Владимир

Размещает объявления: 8 лет 2 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)

Всего за 3 месяца: 3

8 926 566-58-90

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Связаться с владельцем

8 926 566-58-90

Продам Офисное помещение

Фото, видео и виртуальный тур по запросу.

Офисные помещения располагаются в первом и цокольном(подвальном) этажах по адресу: Ленинский проспект д.70/11

Пересечение Ленинского и Ломоносовского проспектов. Первая линия домов Ленинского проспекта. Помещение имеет отдельный вход с торца здания. Имеются рядом парковочные места(бесплатная стоянка).

Общая площадь помещений: 191,2 кв. м. Кабинетная система. Высота потолков: 3м. Первый этаж: 4 офисных помещений(комнаты). Цокольный (подвальный этаж): 8 офисных помещений(комнат).

На цокольном этаже (подвальном) имеется оборудованное банковское помещение.

Помещения офиса переданы в аренду на долгосрочный и краткосрочный период.

Более подробная информация по запросу.

 Создать заметку

 Распечатать

 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 45 000 000 РУБ.

Цена за м²: 234 375 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Площадь: 192 м²

Дата обновления объявления: 19/01/2017


Дата публикации объявления: 04/12/2016


Номер в каталоге: 175014903


Расположение


Ленинский пр-кт, 70/11, Гагаринский, Москва


Гагаринский


 Университет 780 м

 Академическая 1,9 км

 Проспект Вернадского 2,6 км

 Профсоюзная 1,6 км

 Новые Черемушки 2,1 км

 Воробьевы Горы 2,8 км

 Это предложение  Похожие предложения

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175014903>

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Яндекс Директ

Купите жилье в новостройке! ×
gk-mic.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте ...

ЖК «Лобачевский» квартиры



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾


Недвижимость на продажу > Москва > Донской > Ленинский проспект > Номер в каталоге: 174836912 < К результатам поиска Следующее >

 **ЖК Опалиха 03** Квартиры в Красногорске от 2,8 млн. рублей. Акция!

50 000 000 РУБ.

Офис на продажу

ул Вавилова, 2, Донской, Москва

 Ленинский проспект 420 м

 **Рассчитать ипотеку**

 В избранное



Компания:

Александр

Размещает объявления: 4 года 5 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 16](#)

[Открыть другие объекты в аренду: 1](#)

Всего за 3 месяца: 3

8 903 729-97-87

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Связаться с владельцем

8 903 729-97-87

Офисное помещение, 115 м²

Предлагается в продажу нежилое помещение (офис) 115 кв.м. на первом этаже нового элитного ЖК "Байконур" в 5 минутах пешком от м. Ленинский проспект по ул. Вавилова д. 2. Отдельный вход. Охраняемая территория. Возможно использовать под косметологический салон и т.д. Панорамное остекление, окна выходят в тихий двор. Отличный ремонт. В офисе четыре изолированных помещения, стеклянные перегородки, с/узел. Несущих стен нет, можно сделать планировку под свои пожелания. Телефония и интернет. В собственности более 3-х лет. Полная стоимость. Цена 50 000 000.

 Создать заметку  Распечатать  Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 50 000 000 РУБ.

Цена за м²: 434 783 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Готовый бизнес: В

Площадь: 115 м²

Дата обновления объявления: 16/01/2017

Дата публикации объявления: 01/12/2016

Номер в каталоге: 174836912


Расположение


ул Вавилова, 2, Донской, Москва

Донской


 Ленинский проспект 420 м

 Шаболовская 1,4 км

 Воробьевы Горы 2 км

  Площадь Гагарина 460 м

 Тульская 1,9 км

 Фрунзенская 2,1 км

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Офисы в Тюмени от 500 руб/кв.м! 

bcflagman.ru



<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-174836912>

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Москва > Донской > Ленинский проспект > Номер в каталоге: 175253281 < К результатам поиска Следующее >

ЖК Опалиха 03 (15 мин. до метро)
Редкие, необычные, нестандартные квартиры [УЗНАТЬ БОЛЬШЕ >](#)

URBAN КВАРТИРЫ от 2,7 млн руб.

51 175 000 РУБ.

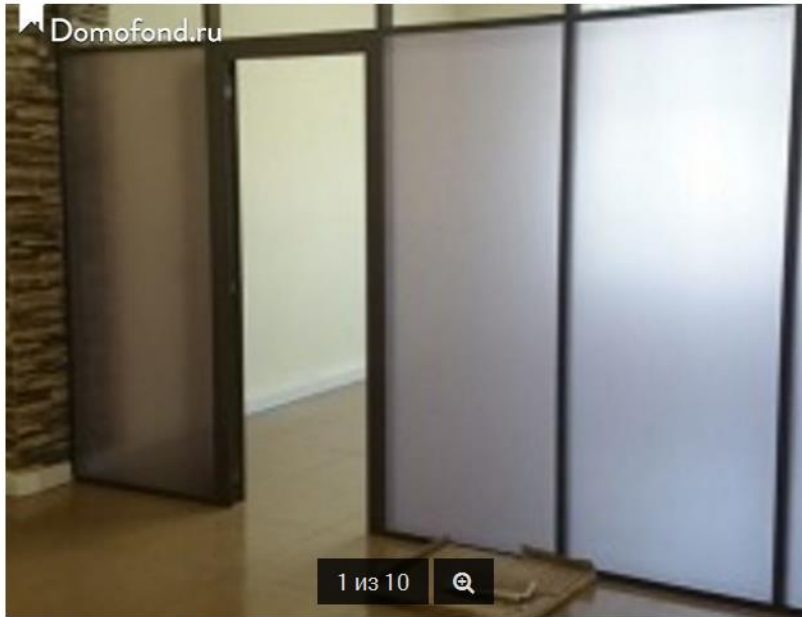
Офис на продажу

Варшавское ш., 1, Донской, Москва

М Ленинский проспект 2,5 км

★ В избранное

Рассчитать ипотеку



Компания:

ILM

Размещает объявления: 9 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 864](#)

[Открыть другие объекты в аренду: 640](#)

Всего за 3 месяца: 1000+

8 495 637-80-47

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Связаться с владельцем


Показать номер

Продам офисное помещение, 222.5 м²

Офис на продажу 222.5 метров. 7-этажное офисное здание общей площадью 37 000 кв. м. Площадь застройки – 6 229 кв. м. Полезная площадь здания - 30 686 кв. м. Панорамное остекление верхних этажей. Просторный стеклянный атриум обеспечивает освещение офисного пространства в любой точке. Площадь типового этажа - 4 600 кв. м. Открытая планировка. Переменная высота этажа - от 3,4 до 5,2 м. Для удобства и комфорта посетителей и арендаторов в бизнес-центре предусмотрены: торговая галерея, кафе, столовая для сотрудников. Непосредственный доступ к Третьему транспортному кольцу и Варшавскому шоссе.

 Создать заметку

 Распечатать

 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 51 175 000 РУБ.

Цена за м²: 230 000 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Готовый бизнес: В

Площадь: 222,5 м²

Дата обновления объявления: 18/01/2017


Дата публикации объявления: 09/12/2016


Номер в каталоге: 175253281


Расположение


Варшавское ш., 1, Донской, Москва


Донской

 Тульская 560 м

 Верхние котлы 1,6 км

 Автозаводская 2 км

 ЗИЛ 1,6 км

 Шаболовская 2 км

 Крымская 2 км

- Запомнить меня
- Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Яндекс.Директ

Продажа коммерческая
недвижимость

placeofbusiness.plp7.ru



<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175253281>

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Domofond.ru

Продажа Аренда Новостройки Еще ▾

Дать объявление ★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Москва > Донской > Площадь Гагарина > Номер в каталоге: 175277493

< К результатам поиска Следующее >

ЕСТЬ 112 900Р? КУПИТЕ КВАРТИРУ

Ежемесячный платеж всего 25 500 р. Только до 31 января, торопитесь!


99 000 000 РУБ.

Офис на продажу

Загородное ш., 10, кор. 8, Донской, Москва

М М Площадь Гагарина 1,76 км

★ В избранное

 **Рассчитать ипотеку**
до 100% от стоимости объекта



Компания:

ILM

Размещает объявления: 9 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 864](#)

[Открыть другие объекты в аренду: 640](#)

Всего за 3 месяца: 1000+

8 495 637-80-47

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Связаться с владельцем

8 495 637-80-47

Продам офисное помещение, 642 м²

Офис на продажу 642 метров. 2-этажный офисный особняк общей площадью 642 кв. м. Кабинетная планировка.

 Создать заметку  Распечатать  Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 99 000 000 РУБ.

Цена за м²: 154 206 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Готовый бизнес: В

Площадь: 642 м²

Дата обновления объявления: 18/01/2017

Дата публикации объявления: 09/12/2016

Номер в каталоге: 175277493

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить


Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)






Расположение


Загородное ш., 10, кор. 8, Донской, Москва


Донской


 Крымская 490 м

  Площадь Гагарина 1,8 км

 Ленинский проспект 1,8 км

 Верхние котлы 1,2 км

 Нагатинская 1,8 км

 Академическая 1,9 км

 Это предложение  Похожие предложения



Яндекс.Директ

Офисы в Тюмени от 500 руб/кв.м!

bcflagman.ru



<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175277493>

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еще ▾ [Дать объявление](#) ★ [Войти](#) ▾

Недвижимость на продажу > Москва > Донской > Площадь Гагарина > Номер в каталоге: 175572910 [< К результатам поиска](#) [Следующее >](#)

120 000 000 РУБ.

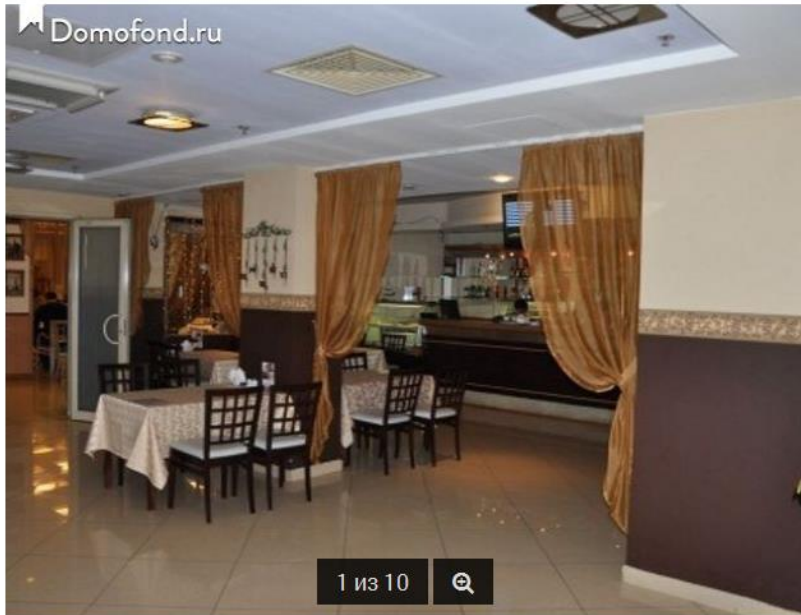
Офис на продажу

Новоданиловская наб., 4А, Донской, Москва

М М Площадь Гагарина 2,56 км

★ **В избранное**

 **Рассчитать ипотеку**
по ставке от 8,5% в банке. Анк. 2072



Компания:

ILM

Размещает объявления: 9 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 864](#)

[Открыть другие объекты в аренду: 640](#)

Всего за 3 месяца: 1000+

8 495 637-80-47

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Связаться с владельцем

Показать номер

Продам офисное помещение, 665 м²

Офис на продажу 665 метров. 7-этажное офисное здание общей площадью примерно 17 600 кв. м. Высота потолков - 3.9 м. Смешанная планировка. Непосредственный доступ к Третьему транспортному кольцу и ко всем частям города.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 120 000 000 РУБ.

Цена за м²: 180 451 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Готовый бизнес: В

Площадь: 665 м²

Дата обновления объявления: 18/01/2017

Дата публикации объявления: 14/12/2016

Номер в каталоге: 175572910

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Расположение

Новоданиловская наб., 4А, Донской, Москва

Донской

Тулльская 900 м

ЗИЛ 1,5 км

Нагатинская 1,9 км

Верхние котлы 1,3 км

Крымская 1,8 км

Автозаводская 2,1 км

● Это предложение ● Похожие предложения



Яндекс Директ

Купите жилье в новостройке!

gk-mic.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте ...

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175572910>

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Москва > Академический > Университет > Номер в каталоге: 169929214 < К результатам поиска Следующее >

URBAN GROUP ГОРОДА ДЛЯ ЖИЗНИ

O₃ Опалиха

Живите в Красоте

ООО «Хайгейт». Проектная декларация на сайте www.opalika-o3.ru


124 300 000 РУБ.

Офис на продажу

ул Кржижановского, 15к1, Академический, Москва

М Университет 2,64 км

★ В избранное

 **Рассчитать ипотеку**



Компания:

ООО "ЦУН"

Размещает объявления: 4 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 11](#)

Всего за 3 месяца: 1

8 499 110-87-04

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Связаться с владельцем

8 499 110-87-04

Офисное помещение, 706 м²

Продажа: помещение под офис 706.3 м2. Удобное расположение в ЮЗАО, р-н Академический. м. Профсоюзная, 9 мин. пешком. Офисное здание, 1954 год постройки. Класс В, этаж 4/6. Первая линия домов. Хорошая типовая отделка офиса. Потолки 3.4 м. Материал стен: кирпичный. Высокий уровень инсоляции - множество окон. В здании: центральная система отопления, кондиционирование, все необходимые коммуникации. Интернет, телефон.

 Создать заметку

 Распечатать

 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 124 300 000 РУБ.

Цена за м²: 176 062 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Готовый бизнес: В

Площадь: 706 м²

Дата обновления объявления: 28/12/2016


Дата публикации объявления: 13/09/2016


Номер в каталоге: 169929214


Расположение


ул Кржижановского, 15к1, Академический, Москва

Академический


 Профсоюзная 580 м

 Новые Черемушки 1,5 км

 Нагорная 2,6 км

 Академическая 840 м

 Крымская 2,4 км

 Университет 2,6 км

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Купите жилье в новостройке! ×

gk-mic.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте. Застр...
Яндекс Директ

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-169929214>

Объявления Магазины Помощь Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Коммерческая недви... Поиск по объявлениям Москва Найти

Скидки!
Аренда офиса у МКАД, в Москве и Подмосковье

- От 30 до 1000 кв. м
- Выгодные предложения
- Аренда офисов класса В и В+
- Сезонные скидки

+7 (499) 112-13-65

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

Назад Следующее →

★ Продам офисное помещение, 730 м²

155 000 000 ₽

№ 461532740, размещено 10 января в 14:33 592 (+3)



8 910 403-54-24

Написать сообщение

Агентство

АН БЕСТ-Недвижимость

На Avito с сентября 2011

Контактное лицо

Купреев Владимир Васильевич

Адрес

Москва, м. Университет, Мичуринский проспект

АН БЕСТ-Недвижимость

Корпорация «БЕСТ-Недвижимость». Все операции с недвижимостью. офис ЦЗН

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

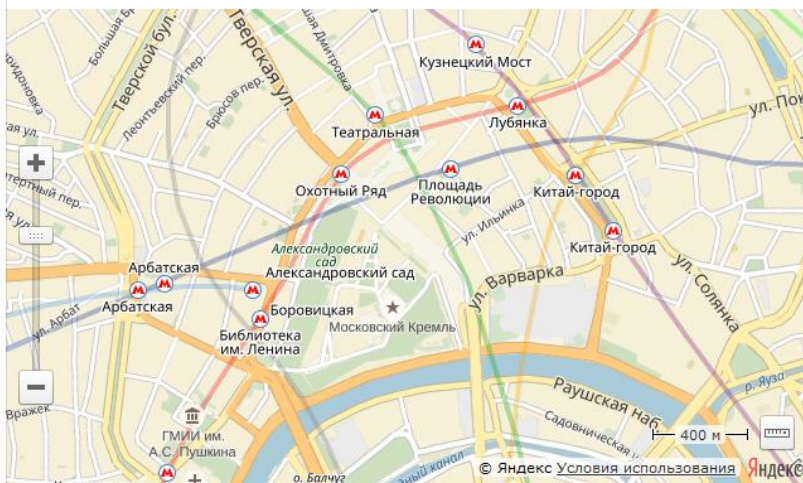
Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Адрес: Москва, Мичуринский проспект
М Университет (2.7 км) М Проспект Вернадского (2 км)
М Юго-Западная (3.4 км) Скрыть карту



Лот N 18576. Агент: Купреев Владимир Васильевич. ЗАО. Тихий спокойный район. 1,5 км до Третьего Транспортного Кольца; Быстрый многовариантный выезд на Третье Транспортное Кольцо; Удобный выезд на улицы Косыгина, Мосфильмовскую, Минскую, Университетский, Мичуринский, Ленинский и Комсомольский проспекты; Близость больших парковых зон. Прекрасная экология. Площадь офиса - 730 кв.м. 1-й этаж 17-ти этажного жилого дома. Отдельный вход. Вторая линия домов. Отделка помещений соответствует классу В+. Огороженная охраняемая территория. Кабинетная планировка. Большая площадь остекления помещений. Высота потолков 3 м. Оборудована кухня / столовая. Приточно-вытяжная вентиляция; Кондиционирование. Охранная и пожарная сигнализация. Система доступа.



Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_730_m_461532740

Предложения к аренде

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье
Поиск квартир по районам
16+
Начать поиск

Яндекс.Директ
Ищете недорогой офис в Тюмени?
bcflagman.ru

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Объявления Магазины Помощь ★ Вход и регистрация

ЗАГРУЗИТЕ НА Google Play Загрузите в App Store +7 _____ - - - - Выслать ссылку 16+ ✕



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвиж...

Поиск по объявлениям

Москва

Найти



"Этажи" -
коммерческая
недвижимость

Более 200 помещений с
арендаторами.
Выбирайте!

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

Назад Следующее →

★ Сдам офисное помещение, 462.8 м²

1 542 667 ₽/мес.

№ 885755377, размещено 8 января в 19:09 👁 162 (+1)

Залог не указан



8 495 637-80-29

Написать сообщение

Агентство
ILM

Адрес
Москва, м. Смоленская, Смоленская
пл., 3



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК

+ Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Хамовники > метро Спортивная > улица Хамовнический Вал

Изменить условия

Подписаться на похожие

офис

Москва, район Хамовники, ул. Хамовнический Вал, 36

[Показать на карте](#)

М Спортивная, 3 мин. пешком

800 000 руб. в месяц

45 715 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

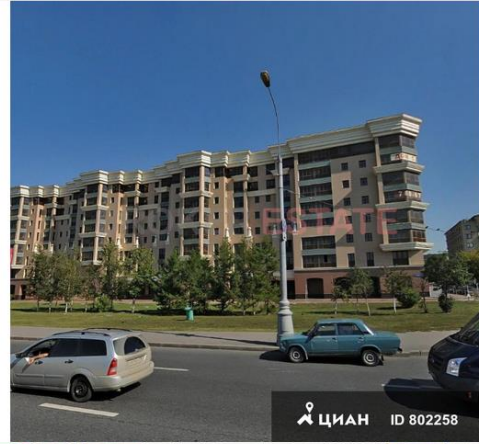
Площадь: 210 м²
Этаж: 1 из 8
Мебель: нет

О здании

Тип здания: жилой дом
Класс: В
Общая площадь: 210 м²

Сдать быстрее

Просмотров: всего 2, за сегодня 2 вчера, 15:47



Лот ID 3851 Шикарный офис в престижном доме ЖК "Лужники хаус". Выходная группа выходит на улицу Хамовнический вал. До метро "Спортивная" 3 минуты пешком. Закрытая бесплатная парковка! Площадь 210 кв. м. Высота потолков 5,4 метра. Новый, качественный ремонт. Панорамные окна. Мощность 45 кВт. Возможные варианты назначения: офис, интернет-магазин, приемный пункт, шоурум, юридическая консультация, консалтинговые услуги, адвокатская контора, проектное бюро, ателье, дизайнерская мастерская, административный персонал, офис продаж, учебный центр, фотостудия, кабинет для психолога, call-центр, дистанционное образование, помещение под мастер-класс



BROKER ESTATE PRO

+7 499 394-38-47, +7 968 919-02-34

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

[Экспорт](#) [Поделиться](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153109499/>

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Avito mobile app download banner with Google Play and App Store logos, a phone number field (+7 _____), and a "Выслать ссылку" button.

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Avito

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Москва

Найти



"Этажи" -
коммерческая
недвижимость

Более 200 помещений с
арендаторами.
Выбирайте!

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

Назад Следующее →

★ Сдам офисное помещение, 690 м²

2 916 371 ₽/мес.

№ 847879422, размещено 10 января в 14:35 👁 330 (+1)

Залог не указан



8 910 403-54-24

Написать сообщение

Агентство

[АН БЕСТ-Недвижимость](#)

На Avito с сентября 2011 🏆

Контактное лицо

Купреев Владимир Васильевич

Адрес

Москва, м. Улица 1905 года, Красная
Пресня

[АН БЕСТ-Недвижимость](#)

Корпорация «БЕСТ-Недвижимость». Все
операции с недвижимостью. офис ЦЗН

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

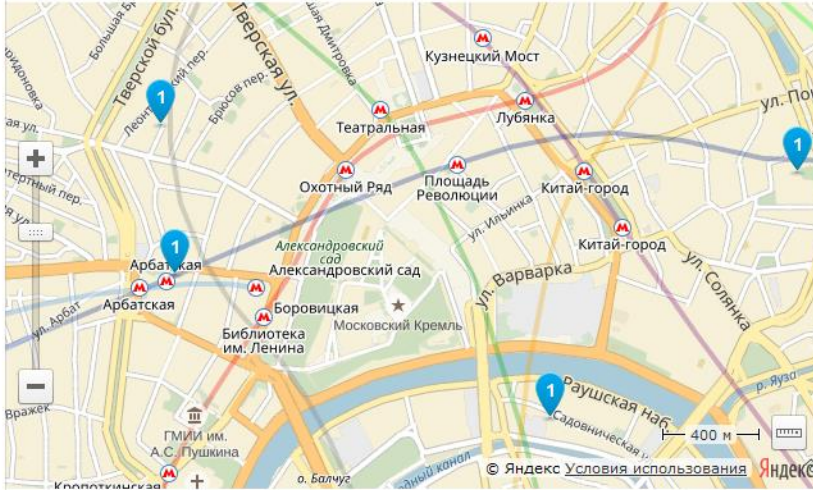
Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Адрес: Москва, Красная Пресня

Улица 1905 года (700 м) Краснопресненская (400 м)

Баррикадная (700 м)

3417 объявлений агентства



Лот N 15911. Агент: Купреев Владимир Васильевич. Этажность : 12 этажей Год постройки : 2004 Площадь бизнес-центра : 15 000 кв. м Общая площадь офисов : 10 000 кв. м Особенности здания : отдельно стоящее здание Планировка : коридорно-кабинетная, свободная Отделка : ламинат, стены окрашены, подвесные потолки Состояние помещений : готовы к въезду Техническое оснащение : системы приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования Телекоммуникации : АСТ-Телеком Охрана, доступ : круглосуточная охрана, видеонаблюдение, контроль доступа Лифты : 4 лифта, производство "LG" (Ю. Корея) Парковка : стихийная

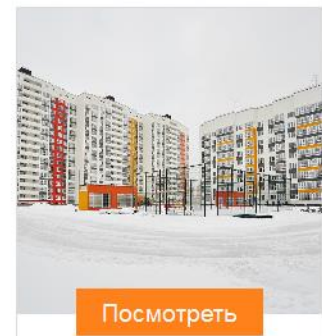


Опалиха Парк
 жилой комплекс

95 + 20,5
 ТЫС. РУБ. ПЕРВЫЙ ВЗНОС = ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ

СВОЯ КВАРТИРА

г. Красногорск 14км от МКАД



Просмотреть другие объявления агентства www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_690_m_847879422

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Avito mobile interface header with navigation links: [Объявления](#), [Магазины](#), [Помощь](#), [Вход и регистрация](#), [Подать объявление](#). Search bar:

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

[Назад](#) [Следующее](#) →

★ Сдам офисное помещение, 480 м²

№ 614746863, размещено 26 декабря в 12:23 👁 291 (+2)

1 837 836 ₽/мес.

Залог не указан



8 910 403-54-24

Написать сообщение

Агентство

[АН БЕСТ-Недвижимость](#)

На Avito с сентября 2011 🏆

Контактное лицо

Купреев Владимир Васильевич

Адрес

Москва, м. Серпуховская, Щипок

[АН БЕСТ-Недвижимость](#)

Корпорация «БЕСТ-Недвижимость». Все операции с недвижимостью. офис ЦЗН

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

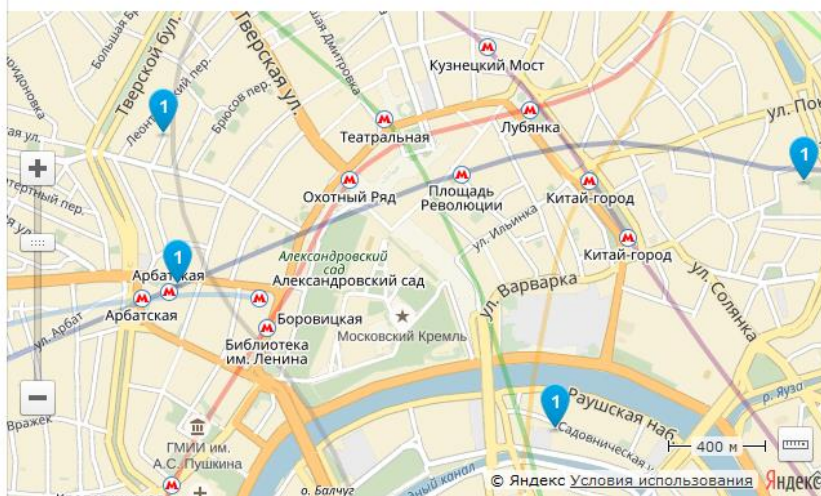
i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Адрес: Москва, Щипок

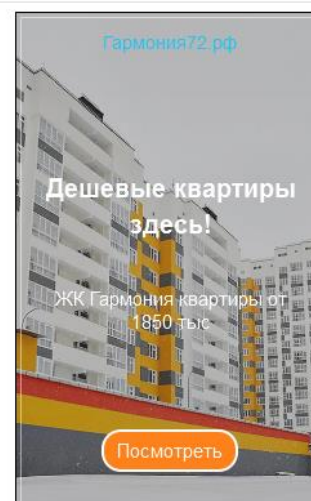
М Серпуховская (500 м) М Добрынинская (700 м) М Павелецкая (700 м)

Скрыть карту



Лот N 6676. Агент: Купреев Владимир Васильевич. м. "Серпуховская", офисный центр класса В, сдаваемая площадь - 480 кв.м. 2 этаж. Презентабельный фасад, удобный подъезд со стороны улицы Щипок и Большого Строченовского переуллка, от кольцевой станции метро ; три минуты пешком. Здание в полном объеме снабжено всеми необходимыми системами : теплоснабжение, холодного водоснабжения, канализации, водостока, электроснабжение и освещение; имеются: индивидуальный тепловой пункт, внутренняя система отопления, водоснабжения и водоотведения, система вентиляции и центрального кондиционирования воздуха, локальные системы вентиляции и кондиционирования, дымоудаления, поэтажная система водяного пожаротушения, система охранно-пожарной сигнализации, система видеонаблюдения и контроля доступа, системы связи, телефония, интернет. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Подземная парковка. Арендная

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_480_m_614746863



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

AVITO Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям

Москва

Найти



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

Назад Следующее →

★ 193 м² Офисный блок с сан узлом.
Прямая аренда

1 689 625 ₽/мес.

Без залога

№ 902816850, размещено 17 января в 13:56 166 (+2)



8 495 663-31-84

Написать сообщение

Агентство

Dream Group. Собственник бизнес-центров

Контактное лицо

Оксана Вита

Адрес

Москва, м. Бауманская,
Спартакoвская пл, 10с10

Dream Group. Собственник бизнес-центров

Управляющая компания Дрим Групп - собственник 9 бизнес-центров Москвы.



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

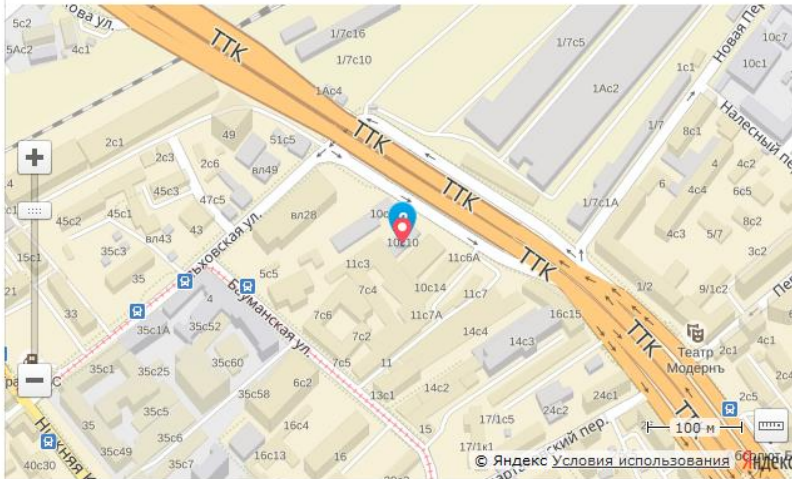
i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Адрес: Москва, Спартаковская пл, 10с10

М Бауманская (600 м) М Красносельская (700 м) М Сокольники (1.3 км)

Скрыть карту



Прямая аренда от собственника бизнес-центра "Флеш ланж". Помещение расположено на 1 этаже, представляет собой блок, состоящий из 4-х комнат (одни из них: зал 114,7 кв.м. без окна, кабинет 41,5 с окном), с/у расположен в блоке.

Ставка аренды включает НДС и коммунальные платежи, кроме эл-ва. Имеется своя парковка.

Режим работы БЦ - круглосуточный. Налоговая № 1. Адрес БЦ : г. Москва, Спартаковская площадь д. 10 (м. Красносельская или Бауманская, 8-10 мин. пешком от метро). **БЕЗ КОМИССИИ!**



Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/193_m_ofisnyy_blok_s_san_uzlom_pryamaya_arend_a_902816850



ЖК «Лобачевский» квартиры



от 162 000 р. Сдача 2016 г. Машинместа по спец. цене! Скидки до 950 000 р

БЭСТКОН

Посмотреть



**Приложение № 4. Копии документов, предоставленных Заказчиком, используемых
Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные
характеристики Объекта оценки (правоустанавливающие и правоподтверждающие
документы, а также документы технической инвентаризации, заключения
специальных экспертиз и другие документы по Объекту оценки (при их наличии))**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 26 ИЮН 2008 " г.

Документы-основания: Договор о совместной деятельности от 01.12.1994 с Дополнительным соглашением от 13.05.1997;
Договор № 3-02/и по инвестированию строительства жилого дома от 06.02.2004 с Дополнением № 1 от 11.02.2004;
Акт приема-передачи нежилых помещений от 03.11.2004;
Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией № 7945 от 01.07.2004, утвержденный распоряжением Префекта ЮЗАО г. Москвы № 1702-РП от 20.07.2004

Субъект (субъекты) права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СЕВЕРГАЗСТРОЙ"
ИНН/КПП: 8903000782/890301001
Местонахождение: 626711, г. НАДЫМ ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛ., ул. ЗВЕРЕВА, д.10
Зарегистрировано: 15.10.2002г., Инспекция МНС России по г. Надыму Ямало-Ненецкого автономного округа,
Свидетельство МНС
ОГРН: 1028900578640

Вид права: собственность


Объект права: Адрес: МОСКВА, просп. ЛОМОНОСОВСКИЙ, д.7, корп.5
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 515.4 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-05/019/2005-770

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 21 " сентября 2005 года
сделана запись регистрации № 77-77-05/019/2005-770

26 ИЮН 2008 » года внесены изменения по заявлению № 77-77-06/036/2008-455

77 Регистрационный № 994546  НОСОВА Н.В.

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Перечень помещений:

этаж 1 ком.Д,пом.IX ком.1-9,9а,9б,10-20,этаж 2 ком.Д,пом.XIIа ком.1-11,13-15,15а,15б,16-23

Регистратор



НОСОВА И.В.

МОСКВА



МОСКВА

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

- Дата 15.05.2008
- Кадастровый номер _____
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2621/21 (00068104:0212)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 276,4 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Гагаринский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Ломоносовский просп.
	наименование	
Номер дома	7	
Номер корпуса	5	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	IX	
Иное описание местоположения	-	

- 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 IX
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 16.04.2008
помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,3,8,9,15)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное N 1 ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник ТБТИ

М.П. _____
(подпись)

Юго-Западного №1 ТБТИ
Колцова Надежда Сергеевна
Ж.В. Владимирова
(инициалы, фамилия)



01 60 08 0027026

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 2, всего листов 3

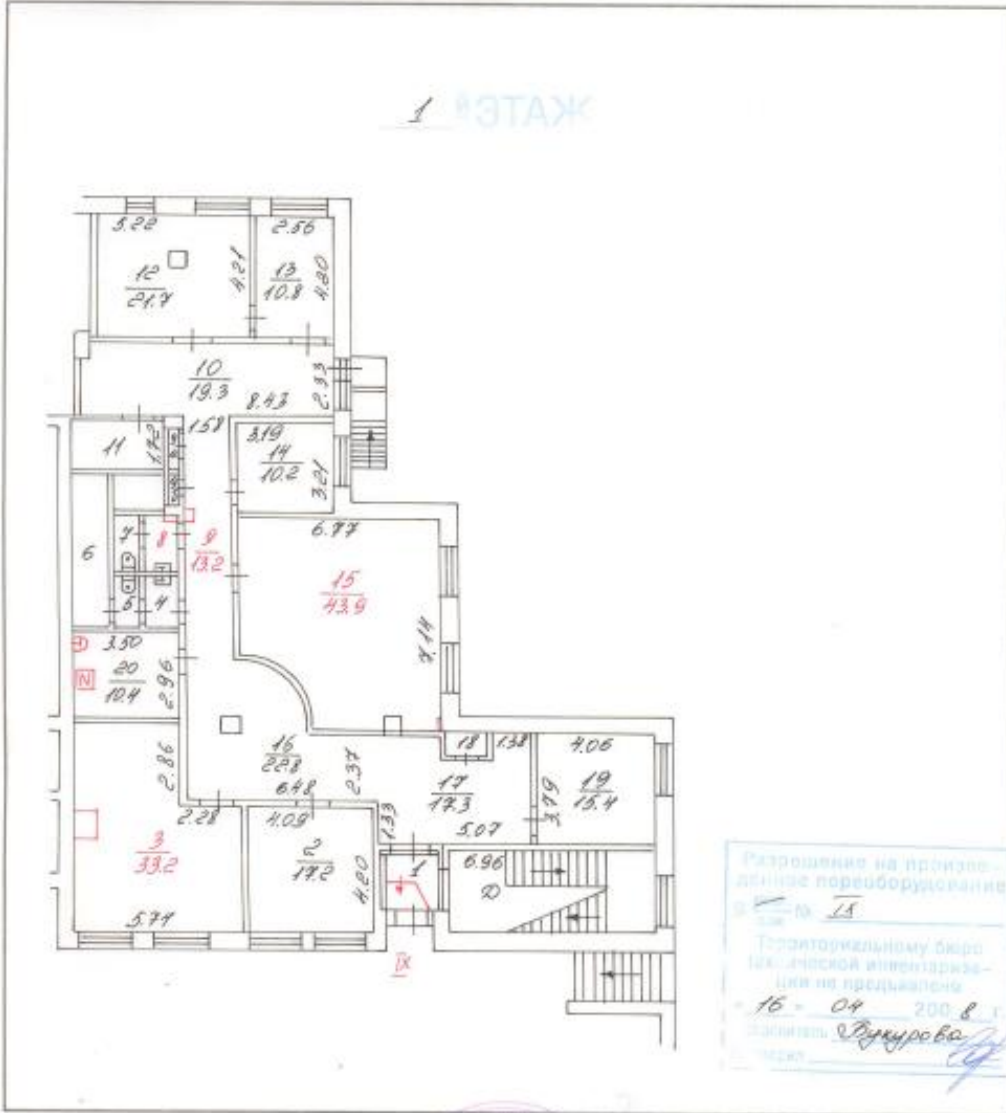
Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

2621/21/00068104:0212

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное лицо)

(полное наименование должности)



(подпись)

Зам. начальника Юго-Западного № 1 ТБТИ Колцова Надежда Сергеевна

М.П. (инициалы, фамилия)

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2621/21 (00068104:0212)
 План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Ломоносовский просп., 7, кор.5

Помещение N IX Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 16.04.2008
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,3,8,9,15)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	3,2		3,2				334
	2	кабинет	17,2	17,2					
	3	кабинет	33,2	33,2					
	4	умывальная	2,1		2,1				
	5	уборная	1,5		1,5				
	6	венткамера	5,9	5,9					
	7	уборная	1,7		1,7				
	8	умывальная	2,2		2,2				
	9	коридор	13,2		13,2				
	9а	шкаф	0,6		0,6				
	9б	шкаф	0,3		0,3				
	10	коридор	19,3		19,3				
	11	пом.подсобное	5,1		5,1				
	12	кабинет	21,7	21,7					
	13	кабинет	10,8	10,8					
	14	кабинет	10,2	10,2					
	15	кабинет	43,9	43,9					
	16	коридор	22,8		22,8				
	17	коридор	17,3		17,3				
	18	пом.подсобное	1,1		1,1				
	19	кабинет	15,4	15,4					
	20	кухня	10,4		10,4				
	Д	клетка лестнич	17,3		17,3				
Итого по помещению			276,4	158,3	118,1				
---Нежилые помещения всего			276,4	158,3	118,1				
в т.ч. Учрежденческие			270,5	152,4	118,1				
Прочие			5,9	5,9					

Начальник ТБТИ


Исполнитель

Свердлов
 Валерий Викторович
 Руководитель группы



М.П.



Юго-Западного №1 ТБТИ
 Кухарь Надежда Сергеевна
 Ж.В. Владимирова
 (инициалы, фамилия)

 (инициалы, фамилия)

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 2, всего листов 3

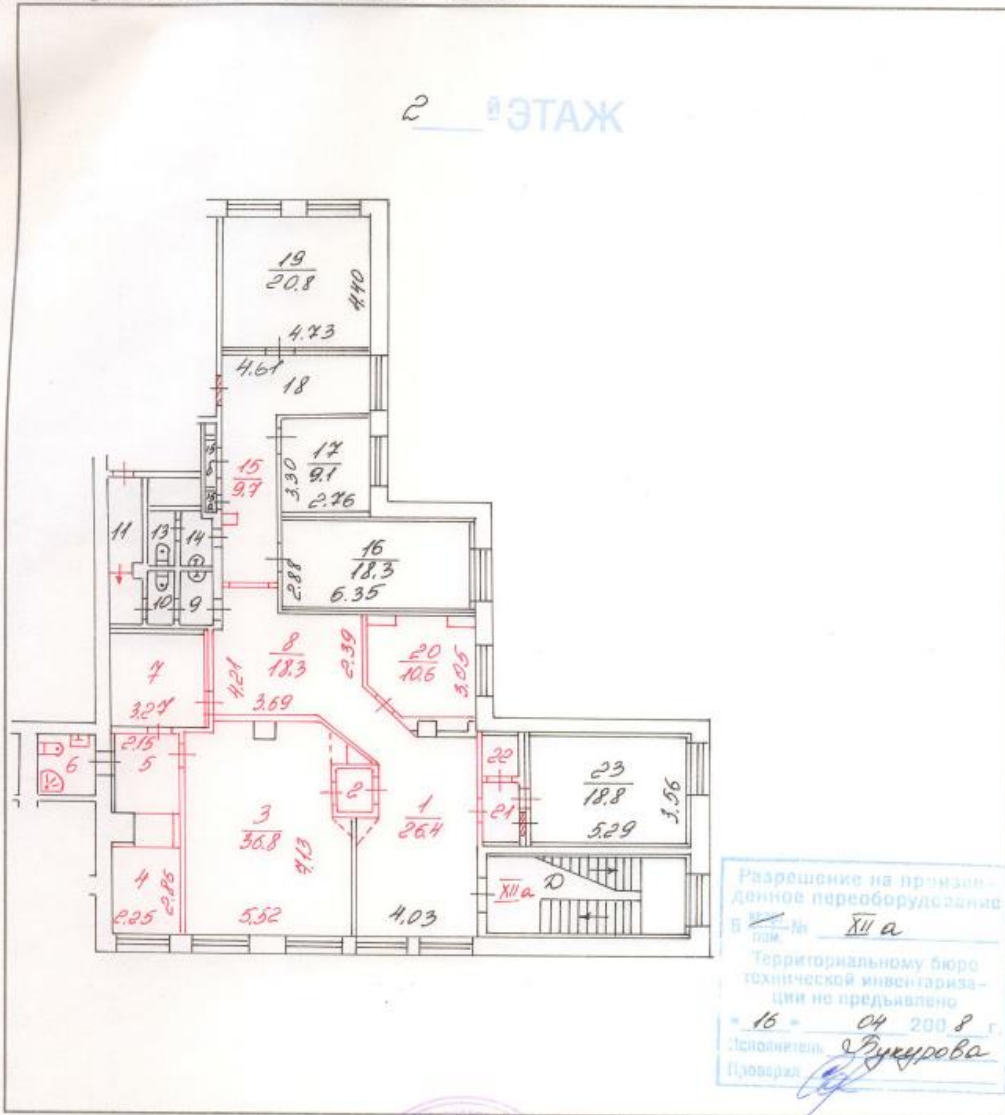
Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

2621/01/00068104.0213

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:200

Руководитель (уполномоченное лицо)

(полное наименование должности)



(подпись)

Ф.И.И. инвентаризатора
Юго-Западного №1 ФБТИ
Колцова Надежда Сергеевна

М.П. (инициалы, фамилия)

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2621/21 (00068104:0213)
 План расположения помещения на этаже (описание графической части) _____

По адресу: Ломоносовский просп., 7, кор.5

Часть помещения N XIIa Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 16.04.2008
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-8,11,15,20-22)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
2	1	холл	26,4			26,4			учрежд.	333
	2	тамбур	2,0			2,0			учрежд.	
	3	кабинет	36,8	36,8					учрежд.	
	4	комн.для отдыха	6,4	6,4					учрежд.	
	5	коридор	5,6			5,6			учрежд.	
	6	санузел	3,6			3,6			учрежд.	
	7	кухня	9,5			9,5			учрежд.	
	8	коридор	18,3			18,3			учрежд.	
	9	умывальная	1,8			1,8			учрежд.	
	10	уборная	1,2			1,2			учрежд.	
	11	венткамера	5,6	5,6					прочая	
	13	уборная	1,5			1,5			учрежд.	
	14	умывальная	2,0			2,0			учрежд.	
	15	коридор	9,7			9,7			учрежд.	
	15a	шкаф	0,4			0,4			учрежд.	
	15b	шкаф	0,3			0,3			учрежд.	
	16	кабинет	18,3	18,3					учрежд.	
	17	кабинет	9,1	9,1					учрежд.	
	18	коридор	8,9			8,9			учрежд.	
	19	кабинет	20,8	20,8					учрежд.	
	20	кабинет	10,6	10,6					учрежд.	
	21	коридор	2,4			2,4			учрежд.	
	22	гардеробная	1,8			1,8			учрежд.	
	23	кабинет	18,8	18,8					учрежд.	
	Д	клетка лестнич	17,2			17,2			учрежд.	
Итого по части помещения			239,0	126,4	112,6					
---Нежилые помещения всего			239,0	126,4	112,6					
в т.ч. Учрежденческие			233,4	120,8	112,6					
Прочие			5,6	5,6						

Начальник ТБТИ

Исполнитель

Солдатова
 Руководитель подразделения
 Руководитель группы




М.П. (подпись)

(подпись)

Зам. Начальника
 Юго-Западного №1 ТБТИ
 Колцова Надежда Сергеевна

Ж.В. Владимирова
 (инициалы, фамилия)

Ж.В. Колцова
 (инициалы, фамилия)

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Скреплено 3 листов

Юго-Западного №1 ТБТИ
Копцова Надежда Сергеевна

(Подпись)

Владимирова
Жанна Владимировна
Начальник
Юго-Западного №1 ТБТИ
г. Москвы



Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

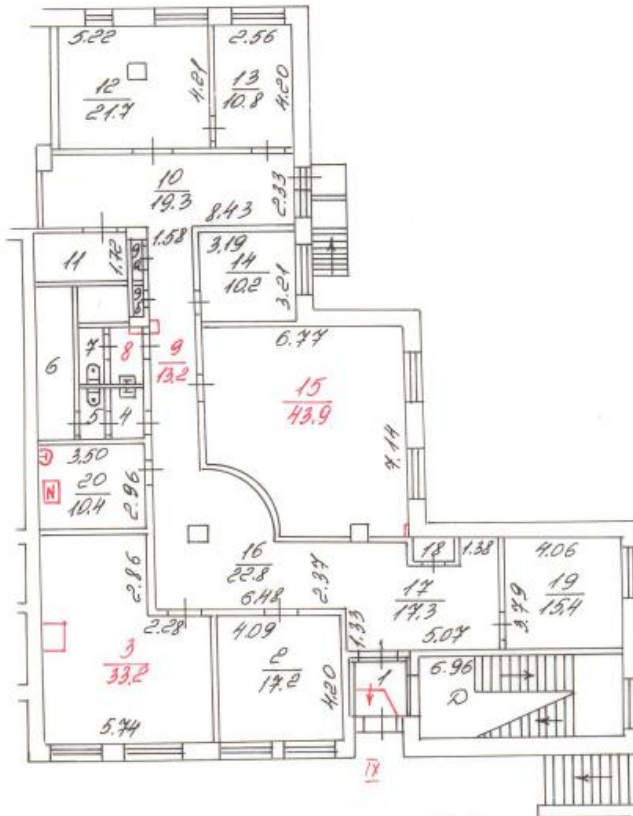
i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Малиновский пр-ск.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
домовл. (вл.) _____ дом 4
корпус 5 строение (сооружение) _____
на часть 1 этажа помещ. (квартира) IX
квартал № 90-3 АО г. Москвы

1 й ЭТАЖ



Разрешение на произведенное переоборудование
в дом № IX
Территориальному бюро технической инвентаризации не продляемо
№ 16 от 04 2008 г.
Исполнитель Внукова
Проверил _____

Июль-август №1 №1
территориальное бюро
технической инвентаризации
№ 84 60 050355 Москва 02.03.08г.
Поэтажный план составлен по состоянию на
" 16 " _____ 04 _____ 2008 г.
Исполнитель Внукова
Проверил Лумпов
" 05 " _____ 05 _____ 2008 г.

Масштаб 1:200

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

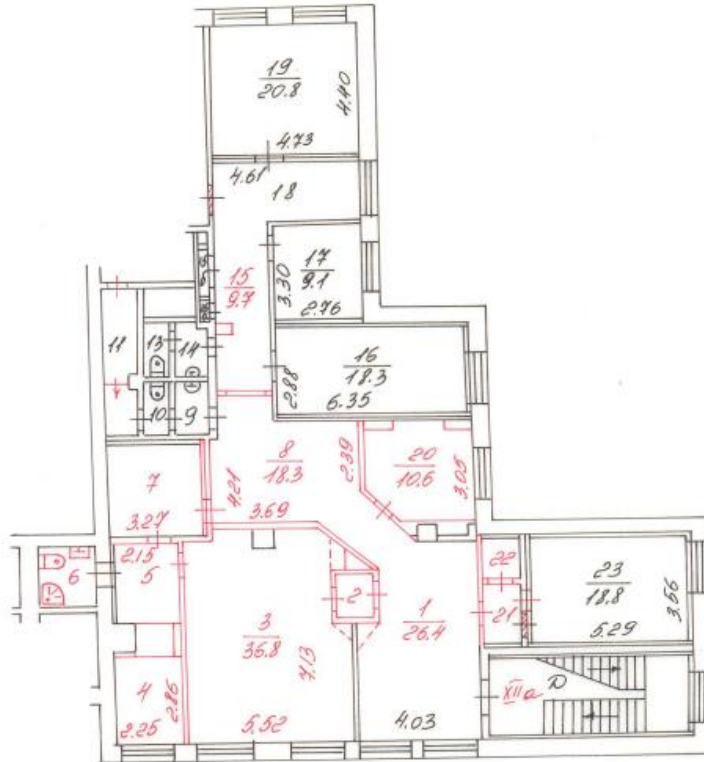
г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Малиновский просп.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 4
нужное подчеркнуть
 корпус 5 строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть
 на часть 2 этажа помещ. (квартира) XIIa
 квартал № 40-3 АО г. Москвы

2 Й ЭТАЖ



Разрешение на произведенное переоборудование в пом. № XIIa Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
 № 16 от 04 2008 г.
 Исполнитель Вукорова
 Проверил _____

184-60-000366 от 05.03.08
 территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
 поэтажный план составлен по состоянию на
 " 16 " 04 2008 г.
 Исполнитель Вукорова
 Проверил Вукорова
 " 05 " 05 2008 г.

Масштаб 1:200

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Западное N 1 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2621/21 Литер -
по состоянию на 16.04.2008 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00068104		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Ломоносовский просп.	
Дом	7	Корп.	5
		Строение	-
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	15743,9	Количество квартир	73
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	2937,3	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	533,4	Год постройки	2000
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	23
вент. камер	92,3	Подземных этажей	1
других помещений	2311,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	4975,0
Площадь застройки (кв.м.)	1350	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	6513,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	4738,5 -



01 60 08 0027022

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "СЕВЕРГАЗСТРОЙ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	515,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	515,4
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ Ж.В. Владимирова 15.05.2008 Подпись 

Исполнитель Кигаев Р.В. 15.05.2008 Подпись 

Зам. начальника
Юго-Западного №1 ТБТИ
Копцова Надежда Сергеевна



01 00 08 0027022

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	15.05.08	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2621/21		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-западный	Квартал № 2621		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Ломоносовский просп.			
Дом	7	Корпус	5	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	0	на	2000	Год постройки	2000
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hц=2,75 hц=2,78 hц=3,35 hц=3,75 h1эт=2,75 h1эт=3,34 h2эт=2,75 h2эт=3,33 h3эт=2,75 h3-23эт=3,40				

Бюро технической инвентаризации Юго-Западное N 1 ТБТИ

Начальник ТБТИ Ж.В. Владимирова

"15" мая 2008 г. *Зам. начальника*
Юго-Западного №1 ТБТИ
Колцова Надежда Сергеевна

Исполнитель Китаев Р.В.



01 60 08 0027024

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

Юго-Западное N 1 ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ломоносовский просп., 7, корп.5

стр. 1

Помещение N IX Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 16.04.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,3,8,9,15)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	тамбур	3,2			3,2			334
	2	кабинет	17,2	17,2				учрежд.	
	3	кабинет	33,2	33,2				учрежд.	
	4	умывальная	2,1			2,1		учрежд.	
	5	уборная	1,5			1,5		учрежд.	
	6	венткамера	5,9	5,9				прочая	
	7	уборная	1,7			1,7		учрежд.	
	8	умывальная	2,2			2,2		учрежд.	
	9	коридор	13,2			13,2		учрежд.	
	9а	шкаф	0,6			0,6		учрежд.	
	9б	шкаф	0,3			0,3		учрежд.	
	10	коридор	19,3			19,3		учрежд.	
	11	пом.подсобное	5,1			5,1		учрежд.	
	12	кабинет	21,7	21,7				учрежд.	
	13	кабинет	10,8	10,8				учрежд.	
	14	кабинет	10,2	10,2				учрежд.	
	15	кабинет	43,9	43,9				учрежд.	
	16	коридор	22,8			22,8		учрежд.	
	17	коридор	17,3			17,3		учрежд.	
	18	пом.подсобное	1,1			1,1		учрежд.	
	19	кабинет	15,4	15,4				учрежд.	
	20	кухня	10,4			10,4		учрежд.	
Итого по помещению			259,1	158,3	100,8				
---Нежилые помещения всего			259,1	158,3	100,8				
в т.ч. Учрежденные			253,2	152,4	100,8				
Прочие			5,9	5,9					

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 16.04.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	Д	клетка лестнич	17,3			17,3			275
Итого по части помещения			17,3			17,3			
---Нежилые помещения всего			17,3			17,3			
в т.ч. Учрежденные			17,3			17,3			



01 60 08 0027019

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

По адресу: Ломоносовский просп., 7, корп.5

стр. 2

Часть помещения N XIIa Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 16.04.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-8,11,15,20-22)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	холл	26,4			26,4			333
	2	тамбур	2,0			2,0			
	3	кабинет	36,8	36,8					
	4	комн.для отдыха	6,4	6,4					
	5	коридор	5,6			5,6			
	6	санузел	3,6			3,6			
	7	кухня	9,5			9,5			
	8	коридор	18,3			18,3			
	9	умывальная	1,8			1,8			
	10	уборная	1,2			1,2			
	11	венткамера	5,6	5,6				прочая	
	13	уборная	1,5			1,5			
	14	умывальная	2,0			2,0			
	15	коридор	9,7			9,7			
	15а	шкаф	0,4			0,4			
	15б	шкаф	0,3			0,3			
	16	кабинет	18,3	18,3					
	17	кабинет	9,1	9,1					
	18	коридор	8,9			8,9			
	19	кабинет	20,8	20,8					
	20	кабинет	10,6	10,6					
	21	коридор	2,4			2,4			
	22	гардеробная	1,8			1,8			
23	кабинет	18,8	18,8						

Итого по части помещения	221,8	126,4	95,4				
---Нежилые помещения всего	221,8	126,4	95,4				
в т.ч. Учрежденные	216,2	120,8	95,4				
Прочие	5,6	5,6					

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 16.04.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	Д	клетка лестнич	17,2			17,2			275
Итого по части помещения			17,2			17,2			
---Нежилые помещения всего			17,2			17,2			
в т.ч. Учрежденные			17,2			17,2			

Отчет №03/02-17 об оценке Объекта оценки

Тел.: +79123983328

г. Тюмень, ул. Малиновского, 6а, корп. 1, 102

i.lumpov@yandex.ru

Индивидуальный предприниматель Лумпов Игорь Александрович

По адресу: Ломоносовский просп., 7, корп.5

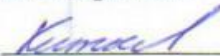
стр. 3

Итого	515,4	284,7	230,7				
---Нежилые помещения всего	515,4	284,7	230,7				
в т.ч. Учрежденческие	503,9	273,2	230,7				
Прочие	11,5	11,5					

Экспликация на 3 страницах

4.05.2008 г.

Исполнитель



Китаев Р.В.

2008.4.000366

Солдагова
Валентина Николаевна
Руководитель группы



3
гос-заказ №1
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы