



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

Ассоциация «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»
109028, г.Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1

**Оценщик индивидуальный
предприниматель
Синютин Евгений Николаевич**
*г.Ливны, т.920-808-82-92,
senexpert@rambler.ru*

ОТЧЕТ 6-4/2019

*об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего АО «АПРЭО»,
по состоянию на 26 апреля 2019 года*



Заказчик: *АО «АПРЭО»*

Оценщик: *ИП Синютин Евгений Николаевич*

**Дата
составления
отчета** *26 апреля 2019 года*

Дата оценки *26 апреля 2019 года*

2019

Основные факты и выводы

В соответствии с Договором оказания услуг по оценке 6-4/2019 от 26 марта 2019 года, направляю Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, принадлежащего АО «АПРЭО»

Рыночная стоимость объекта оценки –по состоянию на 26 апреля 2019 года округленно, без НДС составляет

181 125 000 рублей

В том числе:

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, округленно, руб.
Здание, назначение: нежилое, 3-этажный	г.Москва, ул.Паршина, д.4	2220,7	181 125 000

Справочно приведены результаты, полученные при применении различных подходов

	Сравнительный	Доходный	Согласованная рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.</i>	0,35	0,65	1
Здание, назначение: нежилое, 3-этажный г.Москва, ул.Паршина, д.4	187657798	177611225	181 125 000

Настоящее заключение и полученную итоговую стоимость необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета и с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в редакции на дату оценки), Федеральными стандартами оценки (ФСОН№1, ФСОН№2, ФСОН№3, ФСОН№7) на дату оценки.

Индивидуальный предприниматель
оценщик



Синютин Е.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ	7
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
АНАЛИЗ РЫНКА	17
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	71
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ.....	75
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	80
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	90
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	100
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	105
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ.....	106
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	107

Задание на оценку

Объект оценки	нежилое здания принадлежащее АО «АПРЭО» (Подробная информация об объекте оценки приведена в разделе его описания)
----------------------	--

Имущественные права на объект оценки	собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Совершение сделки с объектом оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	26 апреля 2019 г.
Срок проведения оценки	С 26 марта по 26 апреля 2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<i>См. раздел допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки</i>
Диапазон значения цен	В соответствии с заданием не определяется
Итоговая стоимость	указывать в рублях, без указания диапазона возможных значений

Дата составления отчета об оценке	26 апреля 2019 года
Порядковый номер отчета об оценке	6-4/2019
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оказании услуг по оценке 6-4/2019 от 26 марта 2019 года
Дата осмотра	15 апреля 2019
Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) (в действующих на дату оценки редакциях)

сведения о заказчике оценки и об оценщике

сведения о заказчике

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Наименование (ФИО)	АО «АПРЭО»
Идентифицирующие данные	АО "АПРЭО" (ИНН 7734048880, ОГРН 1027739104007, 107140, г. Москва, ул. Краснопрудная,24/2,стр.1) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Акулов Евгений

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

	Евгеньевич (ИНН 570202665006, СНИЛС 107-405-261 20, рег. № 9633) - член Ассоциации СОАУ «Меркурий» (125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д. 2/11, стр. 2 ИНН 7710458616, ОГРН 1037710023108). Адрес для направления корреспонденции: 303850, Орловская область, г. Ливны, ул. Фрунзе, 153г.
сведения об оценщике	
Фамилия имя отчество	Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 109028, г.Москва, Хохловский пер. д.13, стр.1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей Договор обязательного страхования (страховой полис) ответственности № 1700SB4002820 от 23 мая 2017 г. Страховщик: СОАО «ВСК» Срок действия полиса с 1 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.;
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Место нахождения оценщика	303852 Орловская область, г.Ливны, пер.Октябрьский,2 тел. 8-920-808-82-92, E-mail: senexpert@rambler.ru

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки.

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 стоимость объекта.

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.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Оценщик запрещает публикацию всего отчета или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете без письменного согласия Оценщика.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Осмотр лично оценщиком не производился в связи со значительной удаленностью объектов оценки. Проведение осмотра объектов оценки было поручено арбитражному управляющему, который при интервьюировании оценщиком описал объекты, подтвердив это описание документами и результатами применения средств фотофиксации, примененных при осмотре объектов. Оценщик исходит из допущения о достоверности этой информации, учитывая, что она ни в какой мере не противоречит информации об объектах оценки, полученной из других источников. Каких либо ограничений, связанных с непроведением осмотра лично оценщиком, в рамках настоящей работы не установлено

Применяемые стандарты оценочной деятельности

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки
- 2) Приказы Минэкономразвития России об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 в редакциях на дату оценки
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС»

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

Содержание и объем работ

Применение подходов оценки объекта: для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

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 относятся 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.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

Оценка стоимости объекта оценки: стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Описание объекта оценки

Имущественные права на объекты оценки:

Оценке подлежит право собственности на нежилое здание, земельный участок под зданием находится в аренде.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ :

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом ([статья 129](#)), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

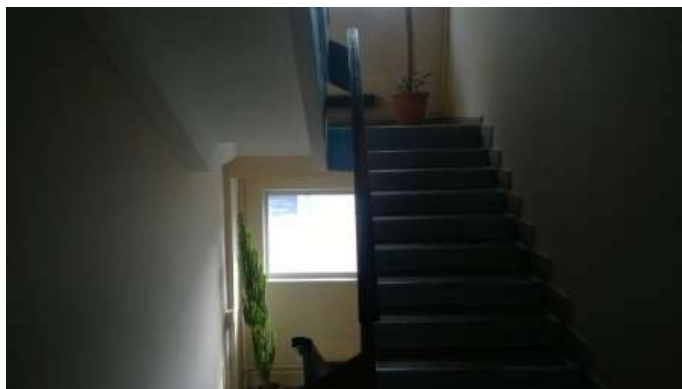
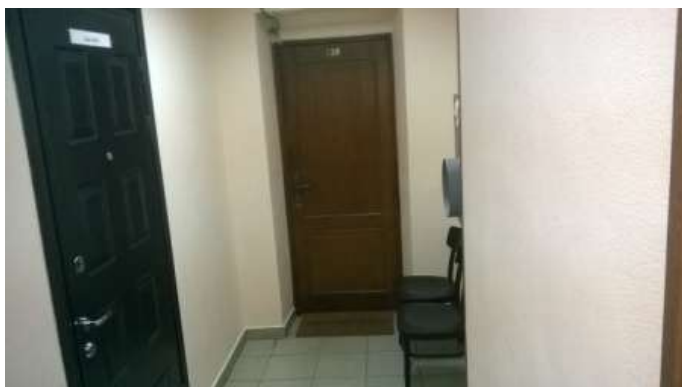
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Информация о текущем использовании объекта оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки (элементов, входящих в состав объекта оценки):

Здание, расположенное по адресу: г.Москва ул.Паршина, 4 торгово-офисное. Практически все помещения сдаются в аренду. В здании расположены офисы различных фирм, магазин «Пятерочка», в подвале спортивный зал. Состояние здания удовлетворительное, простая отделка соответствует современным представлениям. Все коммуникации.

Фото здания г.Москва ул.Паршина, 4

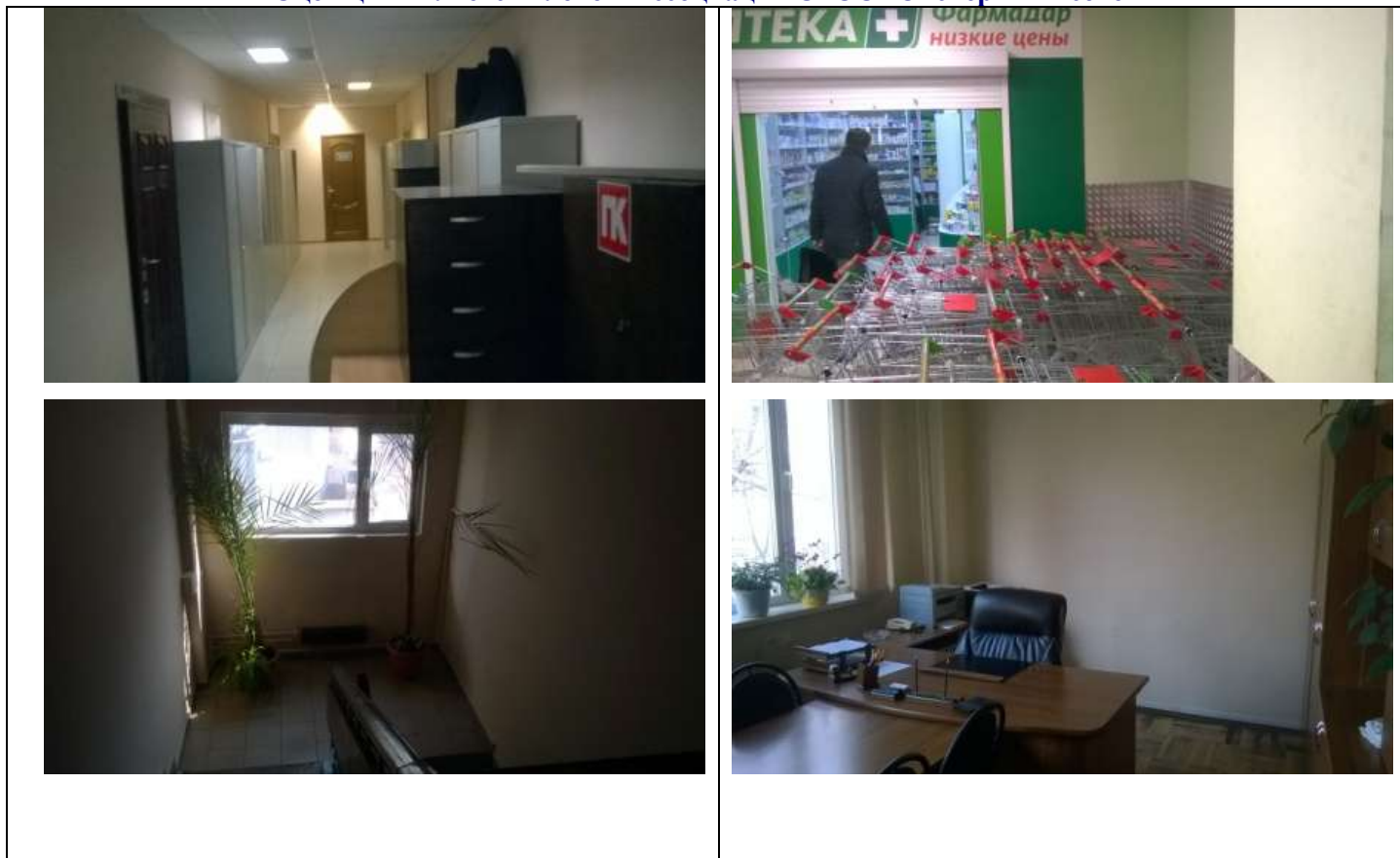




Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

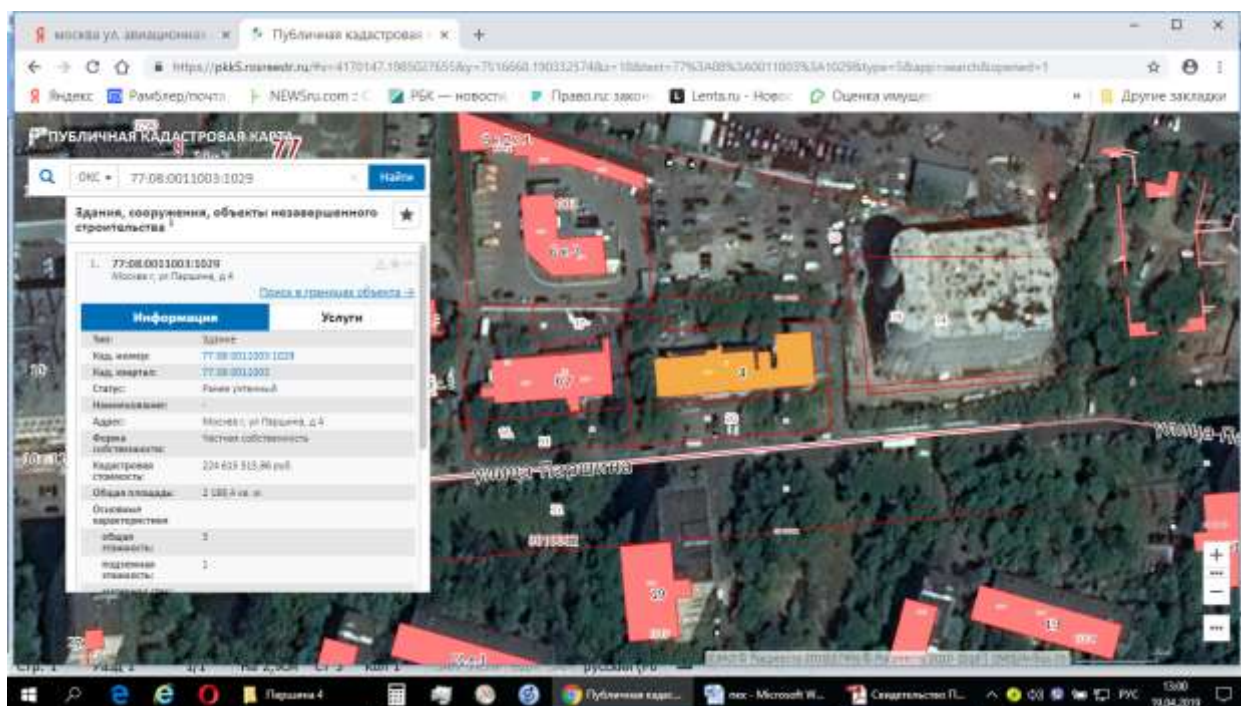


Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



Заказчиком частично представлена техническая документация на объекты оценки. Планировка объектов соответствует технической документации. Сведения о составных частях объектов, их характеристики пользователь отчета может получить, ознакомившись с этими документами в приложении к отчету.

Сведения с публичной кадастровой карты приведены ниже:



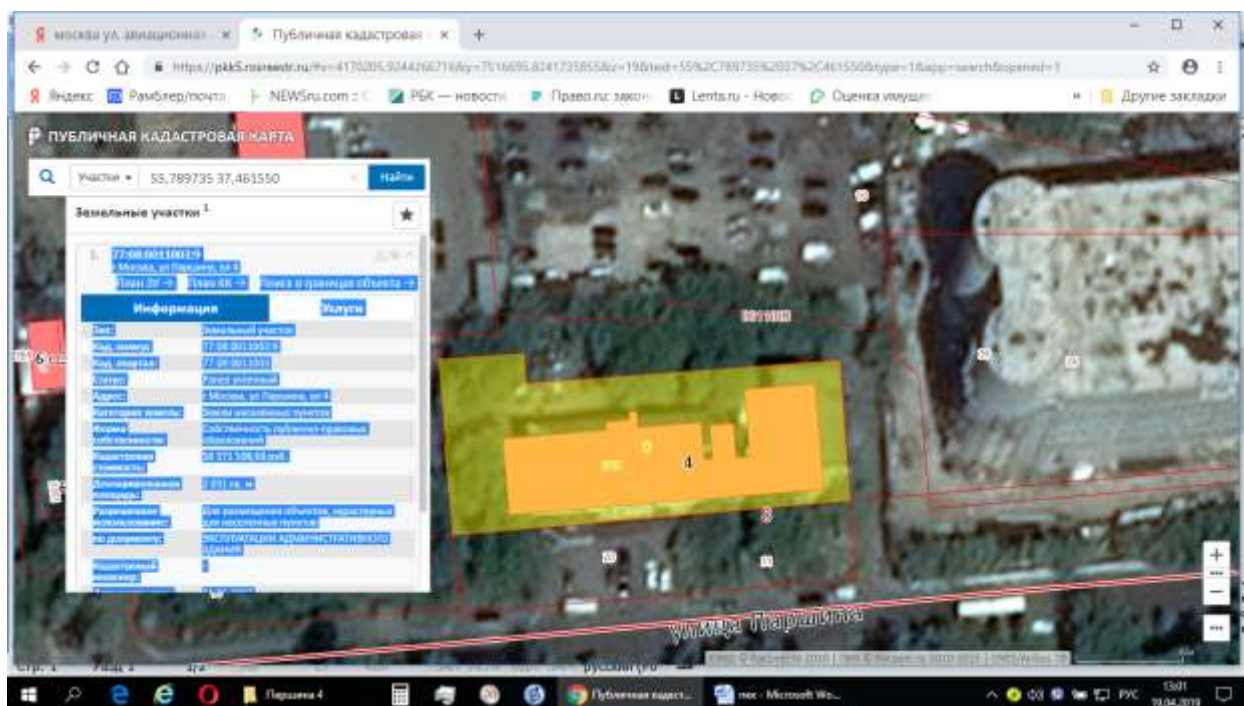
77-08-0011003-1029
Москва г, ул Паршина, д 4

Поиск в границах объекта → [План КК](#) → [План ЗУ](#) →

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

- [Информация](#)
- [Услуги](#)

Тип:	Здание
Кад. номер:	77:08:0011003:1029
Кад. квартал:	77:08:0011003
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	Москва г, ул Паршина, д 4
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	224 615 515,86 руб.
Общая площадь:	2 188,4 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	3
подземная этажность:	1
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1975
ввод в эксплуатацию:	1975
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый инженер:	Айсенов Артур Махмудович
Дата постановки на учет:	23.05.2012
Дата изменения сведений в ГКН:	17.04.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	17.04.2019



77:08:0011003:9

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

г Москва, ул Паршина, вл 4

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → Поиск в границах объекта →

- [Информация](#)
- [Услуги](#)

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:08:0011003:9
Кад. квартал:	77:08:0011003
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Паршина, вл 4
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	58 371 508,68 руб.
Декларируемая площадь:	2 031 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	09.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	09.01.2019

Определение износа здания

Накопленный износ – это уменьшение стоимости строительства улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. В рамках затратного подхода износ используется для учета различий в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ является результатом естественного износа в процессе эксплуатации, выражающегося в ветхости, сухом гниении, трещинах, ржавчине или конструктивных дефектах зданий, сооружений, оборудования.

Физический износ разделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый физический износ воздействует на объект в том случае, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Устранимый физический износ обычно относят за счет плохой эксплуатации, поэтому его еще называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики имущества. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Неустранимый физический износ – естественный износ, возникающий в процессе эксплуатации и временного старения зданий. Затраты на его устранение не увеличивают в адекватном размере рыночную стоимость объекта. В целях определения этого типа износа мы учитывали возраст помещения и его фактическое состояние. Срок службы объектов недвижимости в целом зависит от долговечности его составляющих конструктивных элементов. В зависимости от типа конструкций, вида примененных основных материалов, для них установлены нормативные усредненные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

- нормативный;
- стоимостной;

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

- метод срока жизни.

Определение физического износа зданий

Накопленный износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена стоимость нового строительства оцениваемого сооружения в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

В практике оценки применяются несколько методов определения износа зданий и сооружений:

- метод срока жизни;
- метод разбивки.

Метод разбивки на виды износа заключается в рассмотрении и учете всех видов износа. Для физического и функционального типов износа необходимо различать исправимый и неисправимый износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость объекта.

Метод срока жизни используется как для расчета совокупного износа, так и для вычисления какого-либо одного вида износа. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы.

В связи с тем, что не на все объекты представлены данные о дате их строительства, произведенных ремонтов, наиболее доступным методом определения износа в рамках настоящей оценки является метод экспертизы состояния.

Физический износ методом экспертизы состояния, основывается на результатах осмотра объектов оценки и может быть определен по таблице Росстата.

Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть	от 30 до 50

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

	помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодным для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Удовлетворительному состоянию зданий и помещений соответствует среднее табличное значение износа 40%

Плохому состоянию зданий и помещений соответствует среднее табличное значение износа 62%

Неудовлетворительному состоянию зданий и помещений соответствует среднее табличное значение износа 88%

Физический износ объектов оценки методом экспертизы состояния определен в таблице ниже:

Наименование, объекта	Адрес	Состояние	Износ, %
Здание, назначение: нежилое, 3-этажный	г.Москва, ул.Паршина, д.4	удовлетворительное	40%

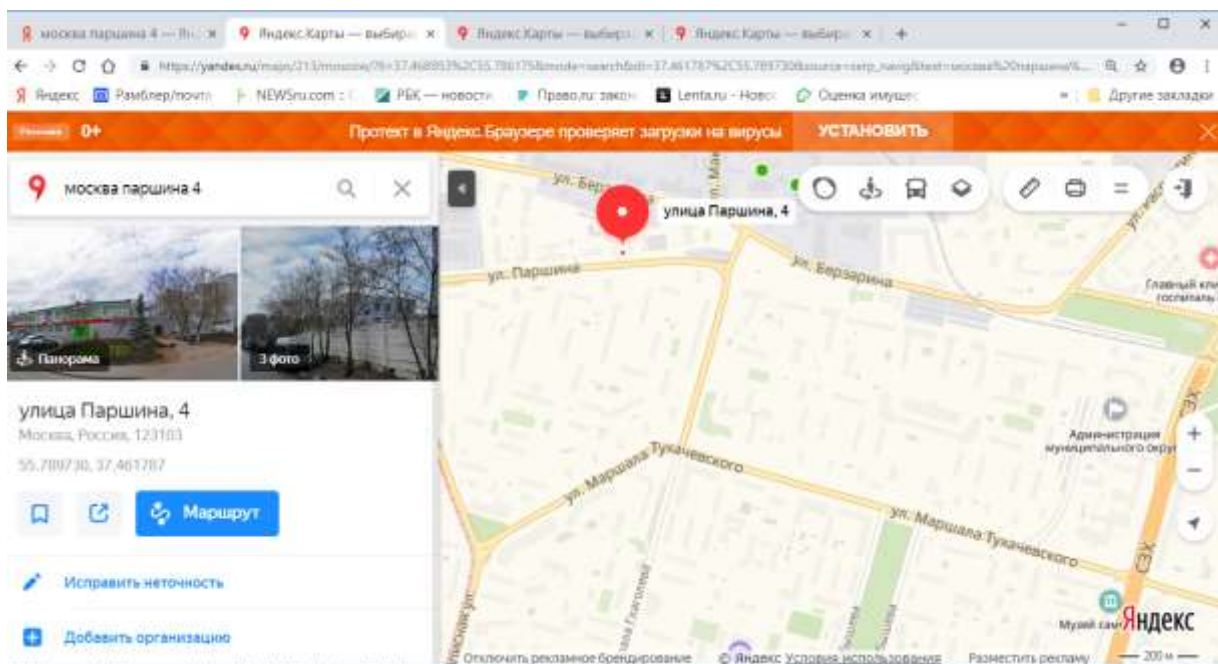
Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. Оцениваемый объект в целом соответствует современным представлениям о небольших офисных помещениях. Функциональный износ принимается равным 0.

Внешний (экономический) износ - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. Внешний износ, аналогично функциональному износу, рассматривался для всего здания. В отношении оцениваемого объекта признаков внешнего износа обнаружено не было

Правоподтверждающие и технические документы

Копии свидетельства о регистрации права, техпаспорта, приведены в приложении к отчету. Все документы исходили от заказчика и оценщик предполагает их достоверность.

Ниже приведены данные о месторасположении объектов оценки, и их конкретное местоположение на физической карте.



<https://yandex.ru/maps/>

Описание характеристик местоположения

Описание непосредственного окружения	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Жилые и нежилые объекты
Транспортная доступность	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.
Состояние окружающей среды	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ШУМА	Нет сведений о превышении допустимых норм

Источник информации: анализ Оценщика, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>

Район расположения объекта оценки

Улица Паршина — улица на северо-западе Москвы в районе Хорошёво-Мнёвники Северо-Западного административного округа, находится между улицей Берзарина и набережной Новикова-Прибоя.

Улица Паршина проходит от улицы Берзарина на запад, пересекая улицу Генерала Глаголева и Живописную улицу, и заканчивается у берега Москва-реки на набережной Новикова-Прибоя. От объекта оценки до станции метро «Октябрьское Поле» около 2 км <https://ru.wikipedia.org/>

Анализ рынка объекта оценки

Поскольку тенденции рынка коммерческой недвижимости отражаются и рынками других помещений, а также, учитывая, что тенденции рынка характерны для всей страны в целом, в настоящем анализе учитывается информация и по всем сегментам рынка недвижимости (в том числе по жилой недвижимости, как наиболее информативном индикаторе рынка) и по всем регионам

Ниже приведены данные включающие в себя:

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

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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

При анализе рынка оценщик исходил из того, что тенденции свойственные рынку в целом, свойственны также и рынку в районе расположения объекта оценки. В анализе рынка приведены данные, свойственные как для рынка недвижимости России в целом, так и для рынка Москвы- тенденции одинаковы.

Общэкономический обзор

Информация Министерства экономического развития РФ "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность,%					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/#ixzz4a6depZRW>

Рынок строительства

Тенденции и перспективы развития строительной отрасли в России определяются следующими фактами:

В эту сферу направляется четверть всех государственных инвестиций.

Несмотря на кажущуюся привлекательность перспектив, в 2018 году строительной отрасли свойственна стагнация. Объясняется это превалярованием предложения над спросом, вызванным ухудшением экономической конъюнктуры.

Перспективы на 2019 год

По мнению аналитиков, уже в первом квартале 2019 года ситуация изменится к лучшему. Рост будет медленным, но стабильным – на 1-2% ежегодно будет повышаться активность представителей строительной отрасли. Отдельно стоит сказать о государственных программах. Несмотря на комплексность их применения, они не влияют на конъюнктуру рынка, так как проводятся преимущественно в Москве.

Динамика цен

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

После завершения стагнационного периода, цены останутся на текущем уровне, потому что на рынке предложений больше, чем показатель спроса. Некоторое время данная ситуация будет сохраняться, по приблизительным оценкам специалистов – к середине 2019 года. Далее недвижимость может начать расти в цене, и что характерно – одновременно с этим может наблюдаться незначительное снижение цен на квартиры вторичного рынка.

Создание «Центра компетенций» - важный шаг к повышению качества и стандартизации объектов и процессов строительной отрасли. Этот центр представляет собой объединение российских производителей строительных материалов и инженерных конструкций с финансовыми учреждениями, занимающимися ипотечным кредитованием. В результате совместной работы участников центра обеспечивается повышение отраслевой конкурентоспособности.

<http://www.prokinvest.ru/realty/articles/stroitelstvo-v-2018-2019-osnovnye-tendentsii/>

Перспективы проектного и строительного рынка на ближайшее время.

Изменения в сфере строительства и проектирования идут практически по всем фронтам. Если выделить по пунктам, то основных 4:

Изменение законодательства;

Изменение структуры спроса на строительные услуги и, как следствие, и на проектные работы;

Изменение технологий строительства;

Изменение экономической инфраструктуры вокруг строительной отрасли;

Пункт №1.

Всем известный закон 214-ФЗ, который отменяет долевое строительство жилья, как класс, привел к резкому всплеску проектной и строительной активности под конец 2018 года – все проектные и строительные компании хотели успеть по максимуму закинуть текущие проекты в уходящий поезд, который этому закону не подчинялся.

Однако, несмотря на то, что в 2018-м году этот закон еще не действовал и еще не действует сейчас (с новыми поправками он начнет действовать 1 июля 2019 года), было заметно значительное сокращение проектов жилой недвижимости на проектном и строительном рынке.

Большинство экспертов по недвижимости склоняется к тому, что начало действия данного закона приведет к росту цен на недвижимость в силу того, что теперь застройщика будут кредитовать не дольщики (де-факто, дающие застройщику беспроцентный кредит своими взносами), а банки, что автоматически заложит банковский процент и стоимость страховки в стоимость недвижимости. Однако, есть мнение, что рост цен компенсируется упадком спроса на жилье. Как аналогичный пример можно привести падение цен на недвижимость в Японии в 4 раза за последние годы. Какой фактор окажется сильнее в нашей стране сейчас сказать сложно.

Пункт №2.

Планомерно в течение последнего года шло увеличение доли промышленных проектов и проектов государственных, львиную долю которых занимают детские сады, школы, здания судов и т.д. Выросла доля инфраструктурных проектов: дороги, коммуникации, мосты, благоустройство. Например, недавно участвовали в проекте благоустройства парка отдыха, где запроектировали 3 стальных моста через 3 рукава реки, протекающей через парк. Такого разнообразия заказов раньше не было. В основном проектировали жилье и общественные здания. Достаточно редко – промышленное и вообще не было сельскохозяйственных объектов. Поэтому, в целом, картина спектра проектных работ становится ярче, шире и интереснее.

Перебалансировка строительной сферы связана с двумя основными факторами: это компенсация отложенного спроса (школы и дороги, как сами знаете, до недавнего времени вообще не строились – довольствовались советским наследием), а также курсом со стороны

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

государства на постепенное замещение импортных составляющих экономики (кто бы что не говорил, а все же процесс замещения идет): серьезно выросли вложения и помощь государства промышленным проектам и, в особенности, сельскохозяйственному комплексу. Например, за последние 1.5 года только наша компания запроектировала целую площадку большого тепличного комплекса полного цикла и 2 площадки свиноферм полного цикла. При этом, ко мне на экспертизу последние 5 лет приходит множество подобных проектов со многих регионов — тенденция роста сельхозпроизводителей очевидна.

Пункт №3.

Изменение технологий в строительной сфере идет в основном в сторону оптимизации расходов на строительство и эксплуатацию.

Большинство застройщиков окончательно осознали, что, к примеру, строить многоэтажные здания с наружными кирпичными стенами толщиной 640 и более мм – это зарывание денег в землю. Абсолютно неэффективная конструктивная схема. Поэтому уже и в регионах идет массовый переход (начавшийся несколько лет назад с Москвы и Питера) на каркасное домостроение, с несущими колоннами и легкими теплыми наружными стенами из эффективных материалов. Это дает как прирост полезной площади здания, так и экономию на этапе строительства и эксплуатации. В регионах еще достаточно массово строят кирпичные дома по старым лекалам, но жить этому осталось недолго – рынок научит всех считать деньги в любом случае.

Смена технологий в 2018-м году также сильно заметна стала в сфере проектирования. Подтянулось качество программ 3D-проектирования, например, Revit, Tekla. Сильно выросло сообщество энтузиастов, проводящих обучение этим программам, выпускающих качественные дополнения для них по российским нормам оформления. Все чаще от заказчиков идут требования выполнения проектов в 3D. Тут в лидерах Revit в силу широчайшей распространенности в нашей стране и на гораздо более скромных позициях Tekla в силу большей ее оптимизации по металлу.

Изменения технологий проектирования в ближайшей перспективе должны сделать еще больший рывок вперед за счет смены активного поколения – в сферу придут люди младшего поколения с гораздо более высокими требованиями к визуальной части проекта. Только 2-х мерные чертежи будут устраивать людей все меньше.

Пункт №4.

Экономическая инфраструктура строительной сферы изменилась кардинально на данный момент. Ушли большие деньги населения, которые были до этого. Их вымыл местный и общемировой экономический шторм. Значительно выросло присутствие государственных вливаний, количество тендеров.

Вследствие этого серьезно упали расценки на проектирование, цены на строительные объекты – произошел рост конкуренции при сжатии источников финансирования. Если брать жилье. То цена квадратного метра жилья вообще стремительно падает который год.

Выводы:

Какие выводы из всего сказанного можно сделать. Простыми словами: теперь всем участникам проектного и строительного рынка придется работать интенсивнее за меньшие деньги. Тенденция эта наметилась и идет последние годы. В 2018-м году она приобрела абсолютно четкие очертания. Изменения неизбежны, дальше оттянуть их не получится.

Придется оптимизировать структуру предприятий проектного и строительного комплекса. Постоянно обучаться новым методам работы, отсекай неэффективные элементы: устаревшее программное обеспечение, излишние административные структуры, отстающие кадры – всем придется учиться качественно, быстро и недорого работать. Это вопрос выживания на переформатированном рынке.

Самое главное не воспринимать грядущие изменения, как негативные. Эти изменения носят в большей мере позитивный характер, т.к. на сильно конкурентном рынке всегда лучше всего шло развитие новых технологий. Это также подтверждает западный опыт

<https://pro-z.ru/>

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Рынок коммерческой недвижимости 2018: итоговый обзор и прогнозы на 2019 год

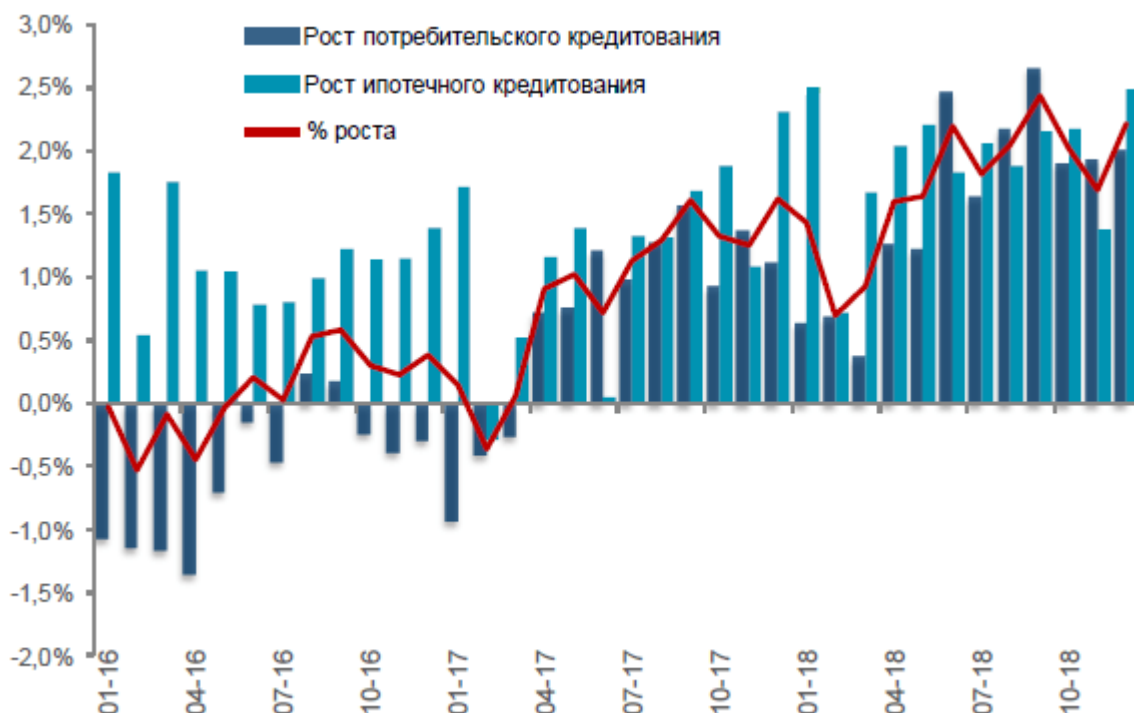
2018 год закончился для рынка недвижимости позитивно. Объем сделок на офисном рынке Москвы за год достиг 2 млн кв.м – абсолютный исторический рекорд. Средние взвешенные ставки на офисы по Москве за год выросли на 2,3% в реальном исчислении. При этом ставки в центре города выросли в реальном исчислении на 13%, а за пределами третьего кольца ставки упали на 3% в реальном исчислении. Разрыв между дорогой недвижимостью и дешевой усугубляется.

Жилое строительство и инфраструктурные проекты рассматриваются как локомотивы роста экономики. Рост потребительского сектора ожидается минимальный, это означает фактический конец потребительского бума. Отсутствие экономического роста в целом означает, что произойдет перераспределение масштаба вклада отраслей в экономику. В соответствии с прогнозом правительства лидерами роста будут строительство, финансовый сектор и перерабатывающие производства. Потребительский сектор, образование и медицина будут расти прежними темпами.

На рынке недвижимости сохранится тенденция к росту диспаритета между успешными объектами и объектами «второго эшелона». Лидерам все труднее будет сохранять высокий статус, а привлекательное местоположение не будет гарантировать успех в связи со значительными переменами в городской структуре, увеличением периферийной плотности населения и сменой поколений. Диспаритет будет увеличиваться не только в социальной сфере, но и в бизнесе: разрыв между лидерами и аутсайдерами даже в одной отрасли будет все больше увеличиваться. Фактически принадлежность к лидерам для бизнеса будет определяться доступом к финансированию и государственным проектам.

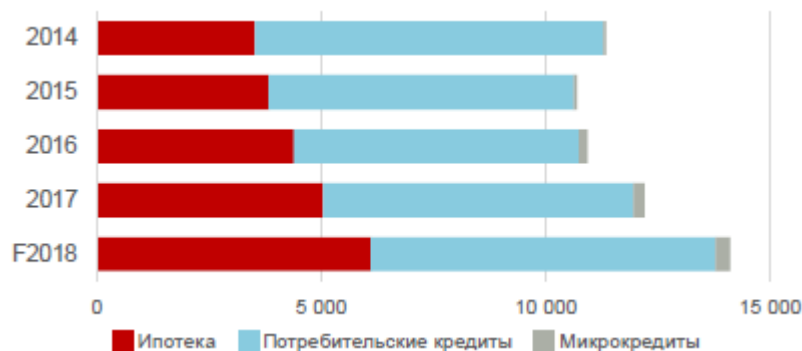
2018 год показал рекордные темпы роста задолженности домохозяйств. За 11 месяцев совокупный долг домохозяйств вырос на 21% и достиг 250 000 рублей на одно домохозяйство в среднем по России. Рост ипотечной задолженности домохозяйств составил 23%. Размер ипотечного долга домохозяйств в России – 6% от ВВП.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Темпы роста задолженности домохозяйств**



Несмотря на высокие темпы роста, соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%. Высокие темпы роста ипотечного долга при высоких процентных ставках означают, что потребительские расходы будут ограничены, так как все большая доля доходов домохозяйств направляется на погашение кредитов.

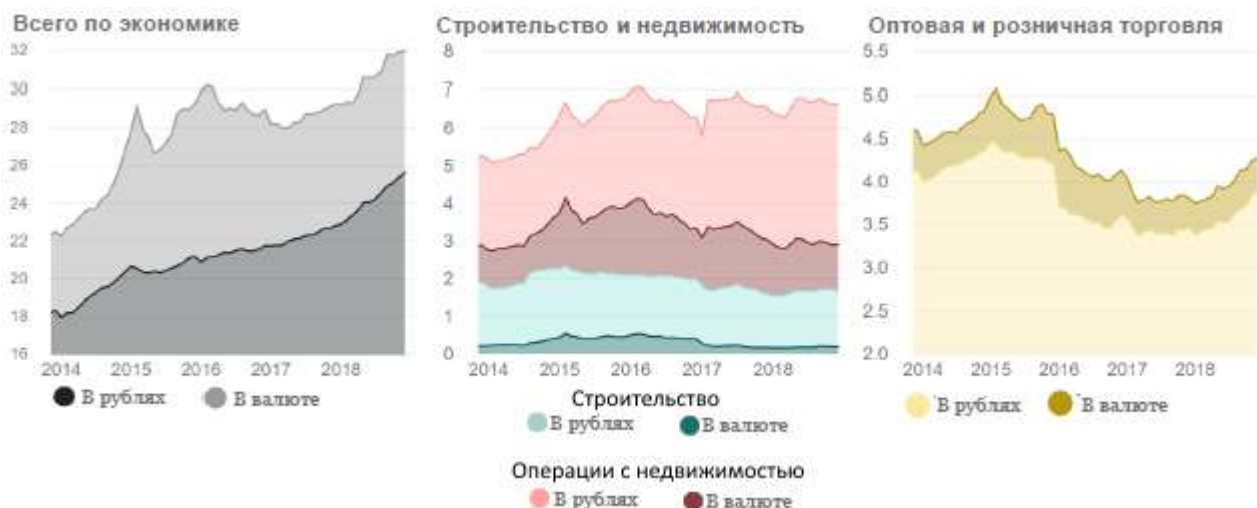
Структура задолженности д/х (млрд рублей)



В конце 2018 года сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны. Скорее всего сжатие розницы возобновится во втором квартале 2019 года.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 годах.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Текущая задолженность (млрд рублей)



Бегство иностранного капитала из российской недвижимости завершилось в 2018 году. Сжатие инвестиционного рынка в прошлом году будет стимулировать рост ставок капитализации. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в 2019 году инвестиционный рынок «оттолкнется от дна» за счет роста интереса со стороны российских корпораций.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России по итогам 2018 года составили 1,6 млрд евро. На 2019 год прогнозируется увеличение объема инвестиции в коммерческую недвижимость РФ до 2,5 млрд евро. Восстановление объемов сделок ожидается в 2019-2020 годах.

Офисная недвижимость

На рынке офисов 2018 год стал годом рекордов: по объему сделок зафиксирован исторический максимум, а объем нового офисного строительства достиг исторического минимума за последние 15 лет. Объем нового офисного строительства в классе «А» и «В» составил 133 000 кв.м. Объем поглощения – 415 000 кв.м. Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы – 2 млн кв.м.

Формирование новой реальности на рынке завершилось. Сформировавшаяся конъюнктура офисного рынка предполагает стабильные объемы строительства, небольшую положительную абсорбцию и умеренный рост арендной ставки на уровне индексации. В реальном исчислении ставки будут стабильны.

Рекорд низкого объема нового строительства превзошел ожидания. Вместо планируемых 200 000 кв.м новое строительство в 2018 году составило всего 133 000 кв.м. В IV квартале 2018 года было введено лишь одно офисное здание (БЦ «Амальтея», класс «А»).

Строительная активность была распределена по всему городу – примерно одинаковое количество квадратных метров офисов было построено в традиционных деловых субрынках в центре города и за пределами ТТК. При этом, площадь большинства новых зданий не превышает 20 000 кв.м. Исключение составили БЦ «Новион» (22000 кв.м) и «Амальтея» (31000 кв.м).

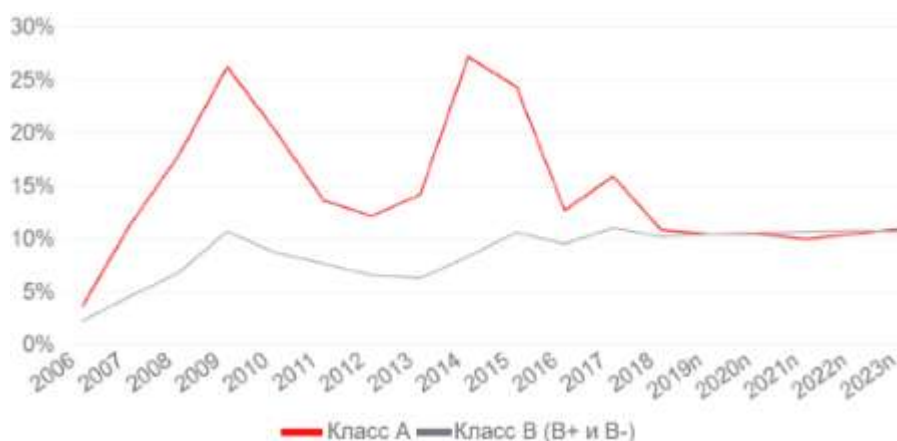
Несмотря на то, что в 2019 году к вводу в эксплуатацию заявлено 400 000 кв.м, по оценкам Cushman & Wakefield новое строительство будет гораздо скромнее (150-200 тысяч кв.м). Крупнейшим станет объект класса «А» – «Искра Парк», с офисной арендуемой площадью 50

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

000 кв.м. Объекты нового строительства будут равномерно распределены по Москве, крупнейшие из них будут построены за пределами ТТК.

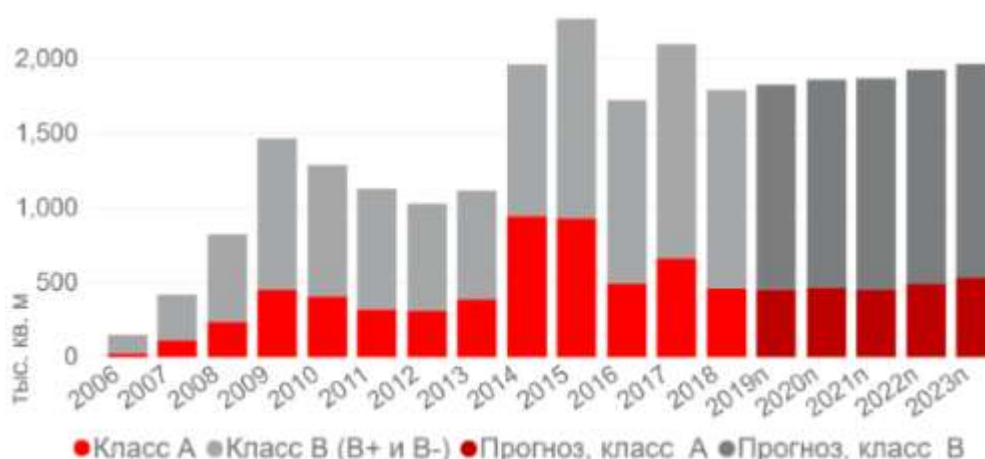
В четвертом квартале объем сделок составил 640 000 кв.м. Значительный скачок роста произошел за счет увеличения спроса в классе «В», спрос на офисы класса «А» продолжает умеренный рост. Самыми активными индустриями в 2018 году по количеству сделок являются сегменты Банки и финансы (12%), ИТ и компьютеры (9%), Розничная торговля (8%). Основной спрос по закрытым сделкам пришелся на блоки менее 2000 кв.м, и лишь 30% спроса – на блоки более 2000 кв.м. Вместе с тем на рынке наблюдается локальный дефицит крупных консолидированных офисных блоков в центре Москвы. В 2019-2020 годах ожидается снижение спроса. Тем не менее, показатель останется на естественном для рынка уровне – 1,6-1,8 млн кв.м. В среднесрочной перспективе к 2022 году спрос снова выйдет на уровень 2017-2018 годов. На фоне рекордно высокого спроса и низкого объема нового строительства, вакансия на рынке офисов снизилась на 1,8 п.п. с конца 2017 года и составила 10,4% в IV квартале 2018 года. В ближайшие годы объем вакантных площадей будет оставаться на уровне, сравнимом с 2018 годом.

Доля свободных офисных помещений



Тренд на снижение уровня вакансии, начавшийся в 2017 году, наблюдался весь прошлый год. По данным на конец 2018 года уровень вакансии составил 10,4%. Данное снижение вызвано главным образом уменьшением вакансии в офисных пространствах класса «А» за пределами Садового кольца столицы. В то время как в историческом центре Москвы уровень вакансии постепенно растет. Начиная с 2015 года вакансия в классе «А» постепенно уменьшается от первого квартала к последнему, в целом, снижаясь последние 4 года схожими темпами. В классе «В» уровень вакансии последние 2 года стабилен.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Свободные помещения по классу офиса**



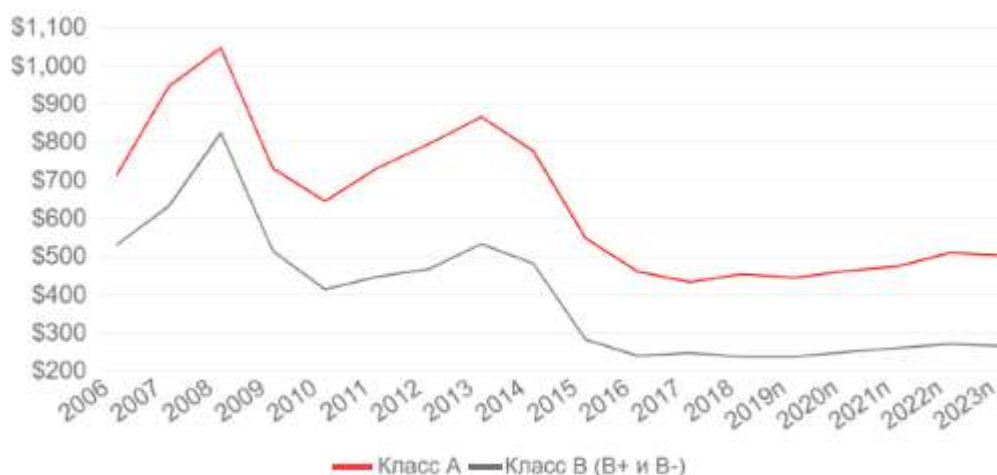
В 2018 году Центр и Западное направление были самыми популярными при выборе офиса. Уровень вакансии в Москве снижался за счет высокого спроса на площади в таких субрынках как: Центральный Деловой, Сити, Юго-Западный и Северо-Западный. Самое заметное снижение уровня вакансии произошло в таких субрынках как: Кутузовский, Белорусский и Басманный. Ввиду недостатка предложения больших офисов в центре Москвы, арендаторы также уделяют больше внимания вариантам размещения в бизнес центрах между ТТК и МКАД.

Ставки аренды на офисные площади продолжают расти. Уровень ставок аренды на офисы в Москве в 2018 году в среднем по рынку вырос на 5% относительно 2017 года. Большое влияние на рост оказало удорожание класса «А» в центре Москвы в пределах Садового кольца.

Рублевые vs долларовые договоры

Класс	Валюта договора	Объем сделок (кв.м)	Ставка
«А»	USD	162 033	605 \$
	RUB	386 179	24 657 руб.
«В+» / «В-»	USD	13 730	494 \$
	RUB	1 330 579	14 847 руб.

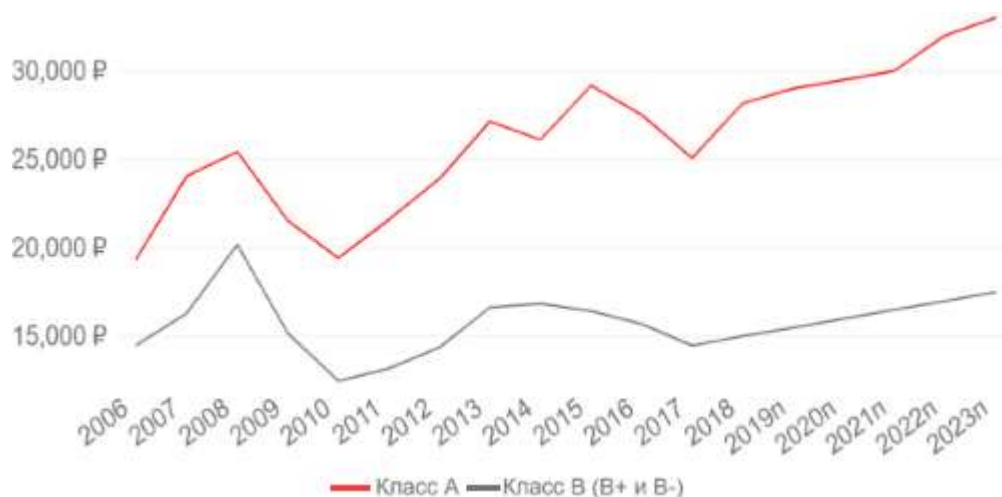
Ставки аренды на офисы в долларовом исчислении



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе «А» по состоянию на конец 2018 года составляет \$454 за кв.м в год (28 177 руб. за кв.м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в офисном классе «В» – 15 030 руб. за кв.м в год (\$238 за кв.м в год). Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

Ставки аренды на офисы в рублевом исчислении



Торговая недвижимость

Возвращение потребителей в магазины в 2018 году было недолгим. Уже к концу года потребительские ожидания стали ухудшаться. И в 2019 году потребительский рынок будет оставаться слабым. В среднесрочной перспективе можно ожидать стагнации. Ввиду высокой конкуренции и ослабленного потребительского рынка сегмент торговой недвижимости чувствителен к появлению новых торговых объектов. Недавно открывшиеся и обновляемые объекты относительно быстро заполняются, в то время как устаревающие ТЦ испытывают ротацию арендаторов и в отдельных случаях рост вакансий.

Онлайн торговля является одним из основных факторов роста для розничного сегмента, особенно по некоторым категориям. Пока доля онлайн продаж в обороте розничной торговли несравнимо мала, и формат дает скорее качественное, а не количественное изменение рынка.

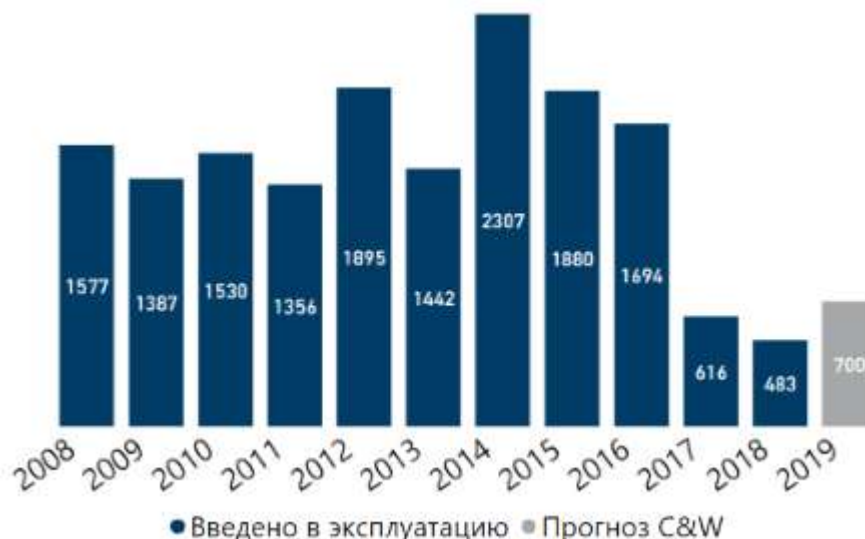
Доля онлайн торговли в структуре оборота розничной торговли России



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

В условиях ограниченных ресурсов потребители выбирают наиболее выгодные предложения и посещают наиболее привлекательные объекты. Таким образом увеличивается разрыв между лидерами и аутсайдерами на рынке ритейла. В 2019 году на рынке торговой недвижимости ожидается незначительный рост строительной активности в 2019 году после рекордно низких значений прошлого года. В основном он будет обеспечен за счет ввода крупных торговых объектов в Москве и Московской области.

Ежегодный ввод новых торговых площадей в России, включая Москву (тыс.кв.м)



Четвертый квартал прошлого года традиционно стал самым богатым на новые открытия, когда было запущено 10 торговых объектов общей арендуемой площадью 219 000 кв.м, что составляет почти половину от годового ввода. В 2018 году был открыт первый аутлет за пределами Москвы и Санкт-Петербурга – Brands’ Stories в Екатеринбурге (GLA – 10 000 кв.м). Развитие формата аутлетов станет одной из тенденций ближайших 2-3 лет. В 2019 году анонсировано открытие еще двух проектов в Москве, и в других городах.

На регионы приходится менее половины заявленного на 2019 год ввода новых торговых площадей. Будут вводиться средние и малые торговые центры (менее 45 000 кв.м). Значительный объем площадей заявлен к вводу в Москве и Московской области. В других крупных и малых городах строительная активность распределяется почти равномерно – 52% площадей, заявленных к вводу, располагается в городах с населением менее 500 000 жителей.

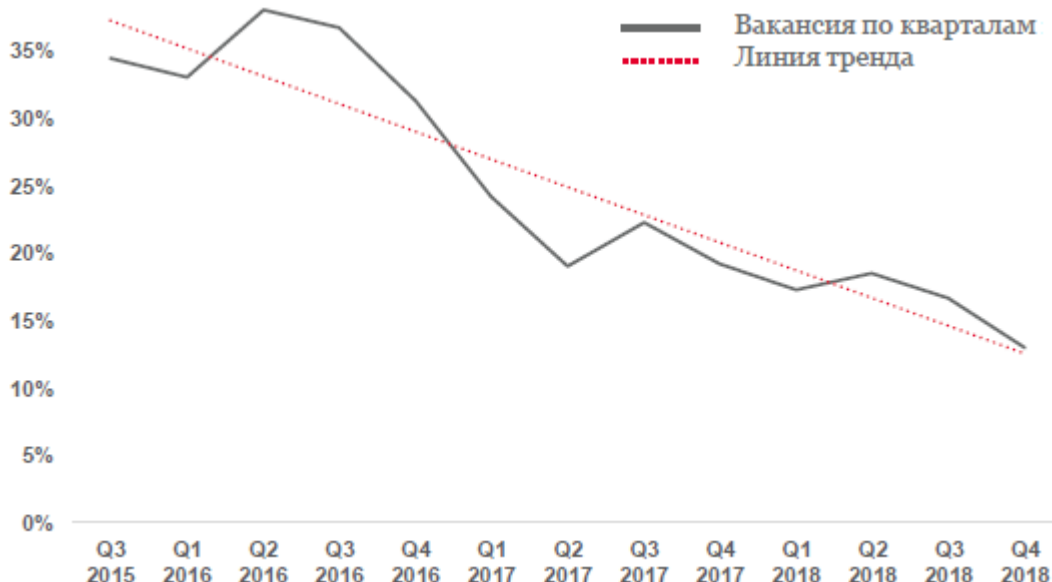
В Москве после рекордно низкого объема нового строительства торговых площадей в 2018 году, в следующем году ожидается значительный рост объема ввода. Такое увеличение будет в основном обеспечено за счет открытия крупномасштабных проектов – ТЦ «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м) и торговой части парка развлечений «Остров Мечты» (GLA – 70 000 кв.м). ТЦ «Саларис» и ТЦ «Сказка» (GLA – 18 000 кв.м) в Рассказовке станут первыми этапами реализации развития торговой функции на крупных ТПУ. Еще несколько подобных проектов запланированы на 2020-2021 годы.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Ежегодный ввод новых торговых площадей в Москве и МО (тыс.кв.м)**



Торговые центры, открытые после 2014 года с высокой долей вакансии, заметно сократили свободные площади. При этом в стабилизированных торговых центрах, выведенных на рынок несколько лет назад и ранее, заметна ротация арендаторов. Новые торговые проекты постепенно перетягивают на себя внимание. В среднем по рынку на конец 2018 года уровень вакансии составил 8,8%. Среднегодовое значение – 9,2%. В текущем году вакансия будет оставаться на уровне прошлого года, на уровне 9-9,5%, если новые крупные объекты будут выведены на рынок в заявленные сроки.

Вакансия по торговым объектам, открытым в 2015-2018 годах



Ритейлеры в условиях ослабленного потребительского рынка в текущем году направят свои силы на укрепление существующих позиций. Можно ожидать качественных изменений, а не количественного роста. В борьбе за внимание потребителя операторы будут пробовать новые форматы, концепции, каналы коммуникации.

По итогам прошедшего и года и наметившимся трендам на 2019 год, на рынке ритейла просматриваются определенные тенденции.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Расширение целевой аудитории за счет новых или гибридных форматов, привлечение дополнительного трафика. Например, в конце года онлайн ритейлер Lamoda запустил первый офлайн-магазин и открыл первую торговую точку в ТЦ «Атриум». Гибридные форматы и коллаборации часто связаны с точками общественного питания. Операторы связи МТС и Билайн объявили об открытии кофеен Costa Coffee в розничных точках с максимальным клиентским трафиком. «Магнит» провел тестирование новой для себя концепции и открыл в магазинах кафе формата eat&go, в его планах покрыть всю географию магазинов сети.

Слияния и поглощения, укрупнение бизнеса. В прошедшем году был объявлен ряд крупных сделок по слиянию и поглощению крупными игроками локальных и федеральных сетей («М.Видео»/«Эльдорадо» и Media Markt «Евросеть» и «Связной», X5 и «Полушка», Billa и «Я любимый», Leroy Merlin и «К-Раута» и другие). Начало этого года уже ознаменовалось объявлением сделки по слиянию трех крупных компаний – «Дикси», «Красное & Белое» и «Бристоль». В этом году можно будет увидеть и другие сделки. Гиганты рынка занимают новые ниши – например, Ozon, продает лекарства с доставкой, планирует запуск доставки еды.

Выход на новые рынки – как физические, так и виртуальные. В прошедшем году многие российские торговые компании заявили о планах экспансии на рынки СНГ, Европы, Америки и Азии (Додо Пицца, Теремок, Детский мир, Black Star Burger, Урюк). Первые российские компании начнут продавать товары на интернет платформе Tmall (Alibaba Group). Ритейлеры развивают собственные онлайн продажи, также войдут в активную фазу реализации планов по созданию российских интернет-агрегаторов, озвученные в прошлом году.

Коммерческие условия в целом по рынку торговых площадей остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент показывает умеренный рост.

Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	Ставка аренды (руб./кв.м/год)	
	Усредненный диапазон	
Гипермаркет (продовольственный якорь)	–	8 000
DIY-гипермаркеты	–	10 000
Развлекательный центр (якорный формат)	–	15 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	–	20 000
Магазины торговой галереи	20 000	250 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни, кафе	20 000	150 000
Фуд-корт	75 000	170 000

** Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки уровня арендных платежей и могут сильно различаться в зависимости от объекта.*

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика различается в различных объектах – в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная

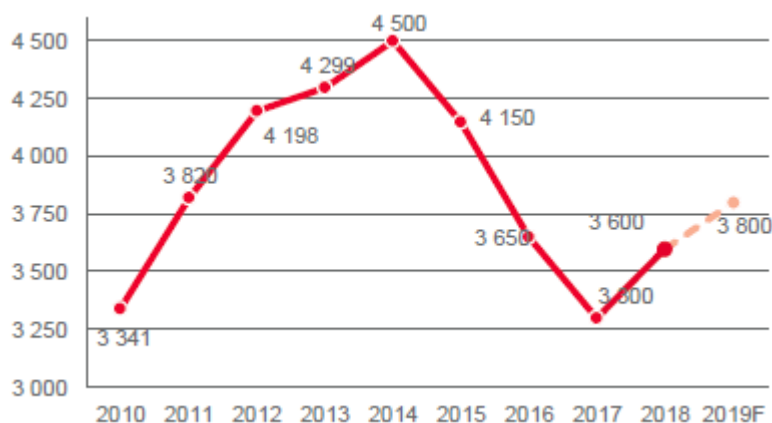
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Складская недвижимость

Спрос на складскую недвижимость стабилен. 2018 год показал рекордный спрос на складские помещения в Московском регионе – объем сделок достиг максимального за 10 лет уровня в 1,9 млн кв.м. Средний размер сделки не изменился по сравнению с 2017 годом и составил 15 000 кв.м, поэтому рост произошел за счет увеличения количества сделок. Доля свободных площадей постепенно снижается, наблюдается отсутствие предложения больших блоков (более 20 000 кв.м) готовых для аренды/покупки. Однако тренда на рост спекулятивного строительства нет, основную долю объектов, планируемых к вводу в 2019 году, составляют проекты built-to-suit. В Московском регионе отмечается дефицит новых площадок для строительства складской недвижимости на наиболее востребованных направлениях (юг и север).

Ставка аренды на склады класса «А» (руб. за кв.м в год)



На фоне рекордного объема сделок, на протяжении 2018 года отмечалось постепенное снижение уровня свободных площадей. В связи с ограниченным вводом спекулятивных объектов (всего 35% от нового строительства в 2019 году) и сохранением высокого спроса на складские площади аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что данный тренд сохранится в следующем году. В 2018 году арендная ставка выросла по сравнению с 2017 на 10% и находится на уровне 3600-3800 руб. за кв.м в год. При условии сохранения благоприятной конъюнктуры рынка – высокого спроса и уменьшения доли свободных площадей, в 2019 году возможен дальнейший рост арендной ставки.

В 2018 году предложение увеличилось на 787 000 кв.м складских площадей, что в два раза превышает показатель 2017 года. Ожидается, что в 2019 году объем ввода составит около 700 000 кв.м, в основном новое строительство будет обеспечено за счет объектов built-to-suit.

В 2018 году было арендовано и куплено 1,9 млн кв.м качественных складских площадей, что является рекордным показателем за последние 10 лет. По прогнозам Cushman & Wakefield в 2019 году спрос снизится до естественного для рынка уровня, объем сделок составит около 1,5 млн кв.м качественных складских площадей. Традиционно наибольшую долю в объеме сделок по продаже и аренде складских площадей занимают компании сегмента розничной торговли. В этом сегменте средний размер сделки выше чем в среднем по рынку – 24 500 кв.м.

Объем ввода новых складских площадей в регионах России находится на низком уровне – в 2018 году в регионах было построено 301 000 кв.м складской недвижимости. Аналогично с

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Московским рынком в регионах отмечается недостаток спекулятивного строительства. В ответ на дефицит предложения в следующем году ожидается рост строительной активности в целом ряде регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

На конец года объем арендованных и купленных складов в регионах РФ составил 556 000 кв.м. При одинаковом количестве сделок по сравнению с 2017 годом, отмечается увеличение среднего размера с 7000 кв.м до 10 000 кв.м. Санкт-Петербург лидирует по объему заключенных сделок – 44% от общего объема арендованных и купленных площадей в регионах России.

В этой связи 2019 год имеет все шансы стать годом всеобщего отрезвления и даже «ценовых войн» между московскими гостиницами, так как увеличение предложения современного качества (порядка 2500 «ключей» за 2017-2018 годы) не сопровождается заметным ростом спроса, который из-за минимальных темпов роста национальной экономики и перманентной ситуации с экономическими и политическими санкциями продолжает демонстрировать чувствительность к цене.

<https://zдание.info/2393/2467/news/13212>

Общие тенденции офисного рынка

В Москве сохраняется высокий спрос на качественные офисы. За 12 месяцев 2018 года было куплено и арендовано 768 000 кв.м офисных площадей. Снижение на 13% относительно прошлого года вызвано вымыванием востребованных площадей и недостатком предложения в центральных локациях (зоны Садового кольца и Бульварного кольца).

Минимальный ввод нового офисного предложения в 2018 году (128 000 кв.м) привел к снижению вакансии и росту арендных ставок. Уровень вакансии (усредненный для классов «А», «В+» и «В») впервые за последние 10 лет снизился ниже 10% и составил 9% по итогам 2018 года. Особенно интенсивно вакансия снизилась в классах «А» и «В+» (более чем на 5 п.п.). Средневзвешенная ставка аренды (усредненная для офисов класса «А», «В+» и «В») за 2018 год выросла на 3% до уровня 18 000 руб. за кв.м в год. Драйвером роста стал класс «А», где прирост составил 7%, в то время как в классе «В» ставка, напротив, снизилась на 2%.

По заявлению девелоперов, в 2019 году к вводу в столичном регионе планируется порядка 400 000 кв.м офисных площадей. Реализация планов будет свидетельствовать о постепенном выходе рынка офисной недвижимости на новый цикл. Темп снижения уровня вакансии будет замедляться, тем не менее, сдержанный рост ставки сохранится.

Показатели офисного рынка Москвы в 2018 году

Показатель	Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В»
Объем общего предложения (млн кв.м)	6	5,8	4
Объем нового предложения (тыс. кв.м)	108	20	–
Объем сделок (тыс. кв.м)	420	271	77
Доля вакантных площадей (%)	11%	9%	6,50%
Ставка аренды* (руб./кв.м/год)	24 800	13 100	11 900

* Для офисных помещений в состоянии под чистовую отделку, без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Вакантность на офисном рынке Москвы

Усредненный показатель уровня вакантных площадей на офисном рынке Москвы (классы «А», «В+» и «В») впервые за последние 10 лет снизился ниже уровня 10% и составил 9% по итогам 2018 года. Наибольшее снижение за год (на 5 п.п.) наблюдалось в классах «А» и «В+», которые были наиболее востребованы в последние годы:

- 11% вакантных площадей в объектах класса «А»;
- 9% вакантных площадей в объектах класса «В+»;
- 6,5% вакантных площадей в объектах класса «В».

Аналитики S.A.Ricci ожидают сохранения тенденции снижения уровня вакантности, однако темпы замедлятся при вводе в эксплуатацию всех запланированных на 2019 год новых офисных объектов.

Главные тренды рынка торговой недвижимости

Совокупный объем ввода торговых центров в первом квартале 2019 года составил 79 300 кв.м, что составляет всего около 25% от запланированного к вводу объема новых торговых центров. В результате объем ввода качественных торговых площадей оказался сопоставим с показателем за аналогичный период прошлого года.

Реконцепция торговых центров продолжается: меняются как районные, так и крупные торговые центры, в которых усиливается развлекательная составляющая.

Наиболее популярным форматом среди новых арендаторов как в ТЦ, так и в стрит-ритейле, остается профиль ресторанов и кафе. Особенно стремительно развиваются гастромаркеты и фуд-холлы. Драйверами среди концепций общепита выступают представители fast-food и fast-casual

Ставки капитализации на рынке складской недвижимости

Аналитики компании Swiss Appraisal на основе рыночных данных рассчитали среднее значение ставки капитализации методом экстракции. Выборка основана более чем на 100 объектах складского назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду. Среднее значение ставки капитализации для индустриальной недвижимости класса С (В-) по итогам 2018 г. составляет 11,9%.

Прогнозы для рынка складов класса С (В-)

В начале 2019 г. Аналитики Swiss Appraisal ожидают следующие тенденции на данном рынке:

- незначительное увеличение ставок аренды в связи с увеличением НДС;
- вакансия также незначительно увеличится за счет повышения арендных ставок;
- ставки капитализации сохранятся на прежнем уровне ввиду относительной стабильности рынка.

Согласно планам по строительству улично-дорожной сети г. Москвы, начнется строительство северного дублера Кутузовского проспекта. Помимо этого, продолжится работа на таких объектах, как:

- Южный дублер Кутузовского проспекта;
- Балочный мост через канал имени Москвы;

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

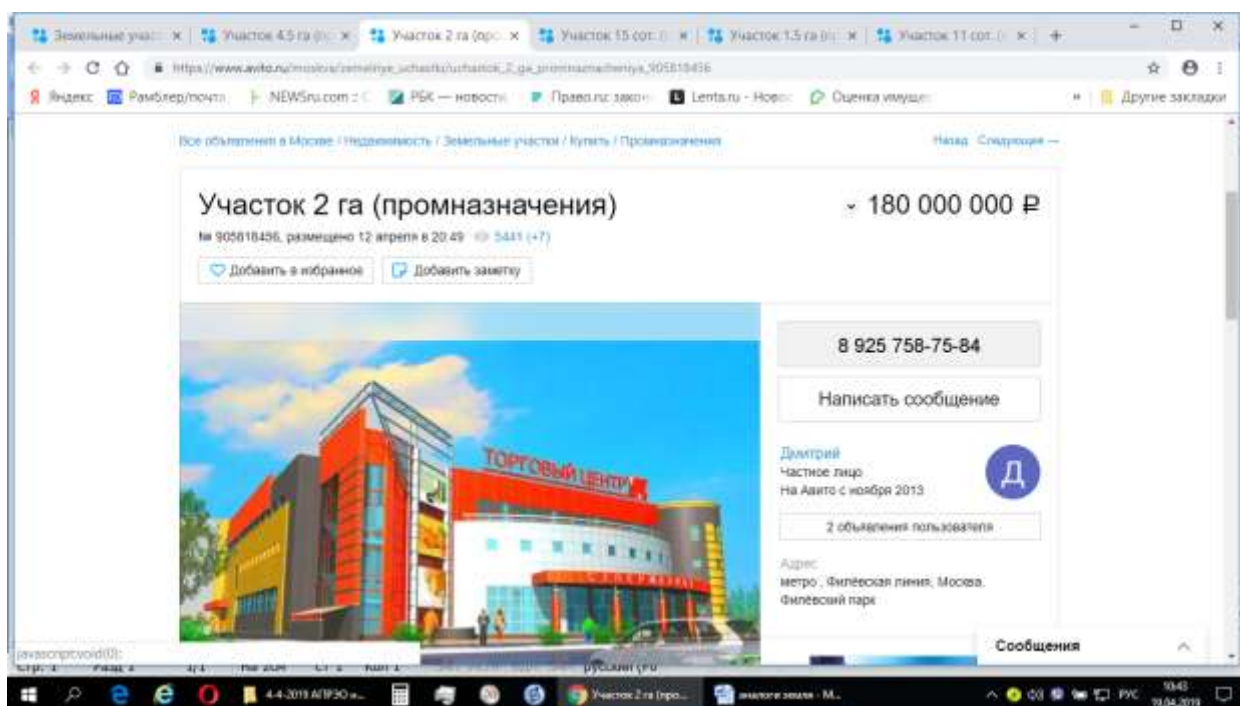
- Улично-дорожная сеть на территории бывшей промзоны ЗИЛ;
- Развязки МКАД с Алтуфьевским, Волоколамским, Осташковским и Бесединским шоссе, а также с Липецкой улицей и улицей Генерала Дорохова;
- Улично-дорожная сеть в районе административно-делового центра (АДЦ) «Коммунарка»;
- Дорога от Калужского шоссе до улицы Поляны;
- Дорога Марьино — Саларьево;
- Дорога Середнево — Десна.

Таким образом, транспортное сообщение будет улучшаться, а соответственно, будет увеличиваться спрос на складскую недвижимость, в том числе и класса «С», предложение которой, в свою очередь, будет сокращаться из-за реформации подобных объектов в класс «В».

<https://zdanie.info/>

ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте их использования, с указанием интервала значений цен; справочные значения альтернативных вариантов использования объектов были приведены выше, в расчетах не используются, поскольку НЭИ объектов было определено как соответствующее текущему

Скриншоты страниц предложений о продаже права аренды земельных участков



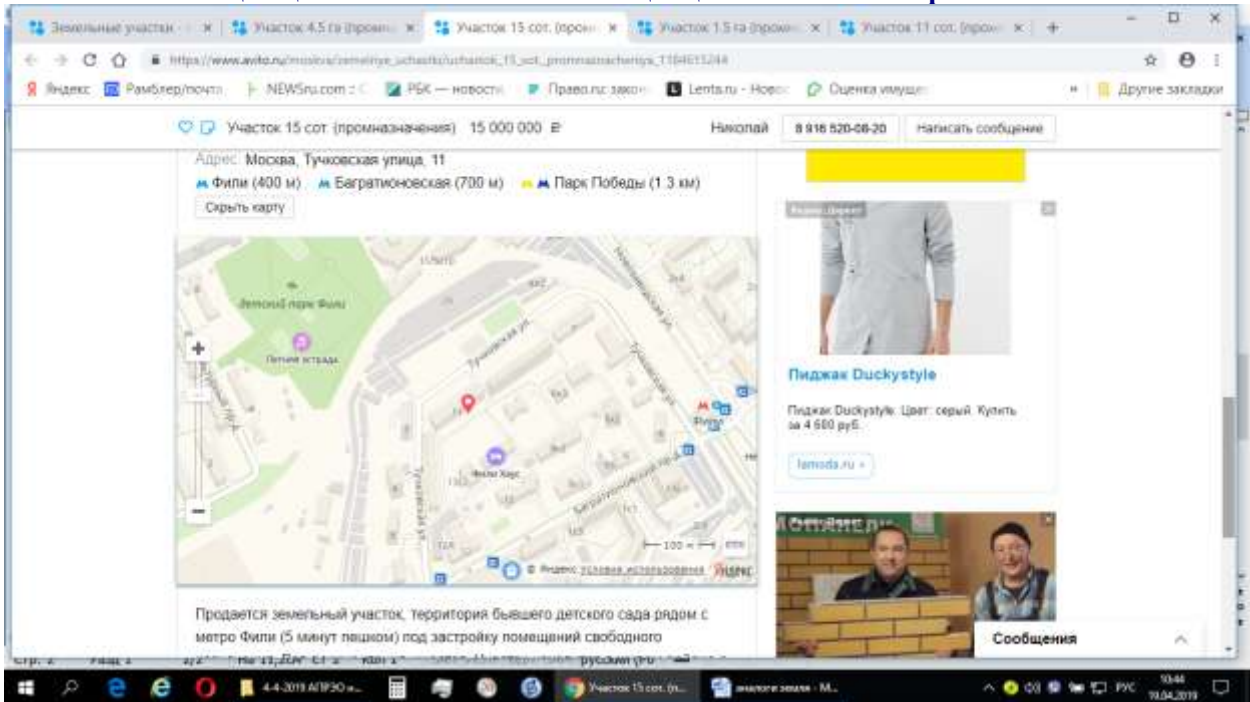
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 2-hectare land plot (Участок 2 га (промназначения)) priced at 180,000,000 rubles. The listing is located in Filievskiy Park, Moscow, near the Filievskaya station of the Moscow Metro. The plot is suitable for construction of a shopping center or hypermarket. The seller is identified as Dmitry (Дмитрий) with a phone number 8 925 756-75-84. The listing includes a map, a contact button, and a 'Сообщения' (Messages) button. There are also advertisements for a theater performance and a real estate agency.

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_905818456

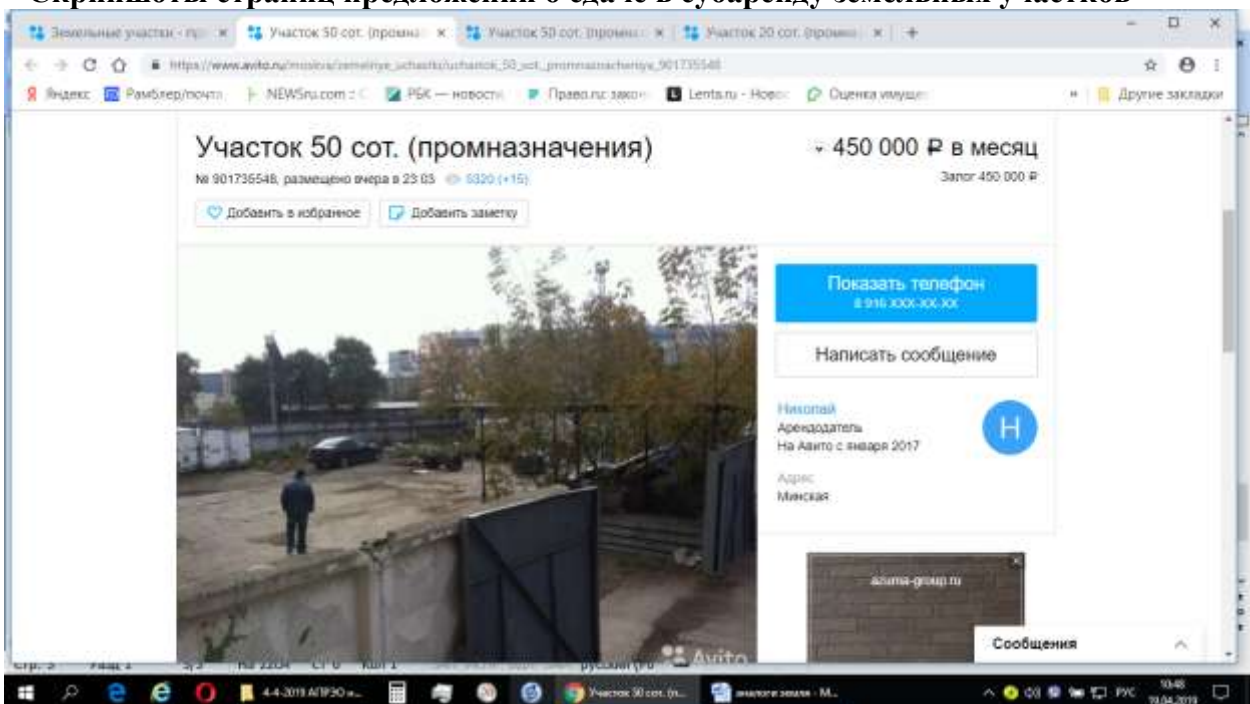
The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 15-hectare land plot (Участок 15 сот. (промназначения)) priced at 15,000,000 rubles. The listing is located in Tumevskaya Street, Moscow. The plot is suitable for construction of a shopping center or hypermarket. The seller is identified as Nikolai (Николай), a private individual, with a phone number 8 916 520-08-20. The listing includes a photo of a snowy landscape, a contact button, and a 'Сообщения' (Messages) button. There are also advertisements for a real estate agency.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1184615244

Скриншоты страниц предложений о сдаче в субаренду земельных участков



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_901735548. The listing is for a 50-hectare industrial plot (Участок 50 сот. (промназначения)) priced at 450,000 rubles per month. A map shows the plot's location near the 'Самый удобный футбольный стадион' and 'А.С.С.П.С.'. The text describes the plot as suitable for a logistics complex, with a price range from 3000 m2 to 100 rly2/month. It features a common entrance, fenced concrete perimeter, electricity, and a concrete slab parking area. A sidebar advertisement for 'Оптовая цена!' (Wholesale price!) for facade thermal panels is visible on the right.

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_901735548

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1194857197. The listing is for a 50-hectare industrial plot (Участок 50 сот. (промназначения)) priced at 500,000 rubles per month. The plot number is 1194857197, and it was posted on March 25 at 12:29. The text includes 'Добавить в избранное' and 'Добавить закладку' buttons. A photo shows a parking area with several cars in front of a building. A sidebar advertisement for 'ТК «ТРИ КИТА»' (TK 'THREE CHINA') is visible on the right.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1194857197. The listing is for a 50-sotka plot (50 сот (промназначения)) for rent at 500,000 RUB per month. The location is in the Dorogovo district of Moscow. The listing includes a map, a text description, and a contact button. The text description reads: "Сдадим площадку для вашего бизнеса! Мы - логистическая компания, земля в долгосрочной аренде. Ищем надежного платежеспособного арендатора. Со своей стороны гарантируем гибкие условия и внимание к вашим потребностям." There is also a promotional banner for furniture with a 70% discount and another listing for a 20-sotka plot for sale.

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1194857197

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_833221891. The listing is for a 1.5-hectare plot (Участок 1.5 га (промназначения)) for rent at 1,200,000 RUB per month. The location is on Marshal Proshlyakova Street. The listing includes a photo of the plot, a text description, and a contact button. The text description reads: "Арендатор На Авито с декабря 2016". There is also a contact button for the phone number 8 916 300 300 300 and a button to write a message.

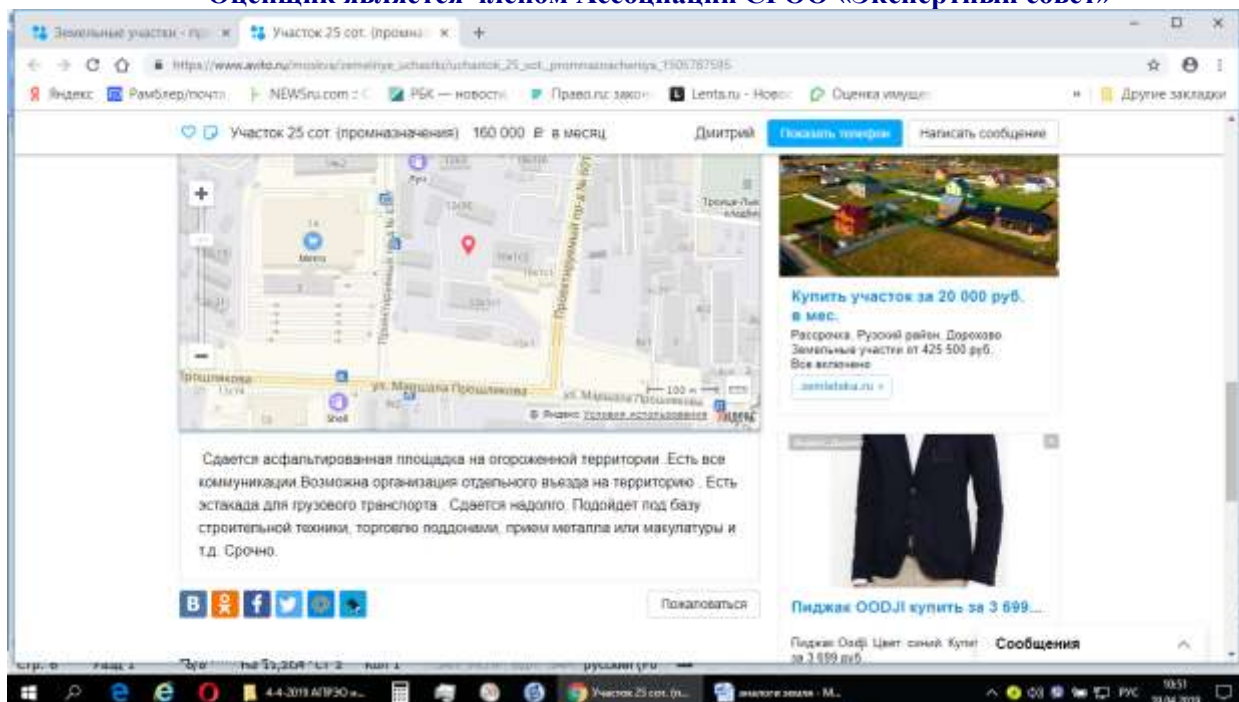
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1.5-hectare industrial plot (Участок 1.5 га (промназначения)) priced at 1,200,000 rubles per month. The listing includes a map, a description of the plot's condition, and contact information. The description states that the plot is mostly ground with some concrete slabs, and that the owner is willing to build a non-capital building. The plot is located near the 'Маршала Жукова' project. The listing also features a sidebar with related ads, such as 'Сэндвич панели от 930руб./м2' and 'Купите 2 Га земли в Подмоскowie'.

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_893221891

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 25-hectare industrial plot (Участок 25 сот. (промназначения)) priced at 160,000 rubles per month. The listing includes a photograph of the plot, a description of the plot's location and size, and contact information. The description states that the plot is located in the 'Строгино' district of the 'Северо-Западный административный округ' of Moscow. The listing also features a sidebar with related ads, such as 'Показать телефон в 990 000 000 000' and 'Написать сообщение'.

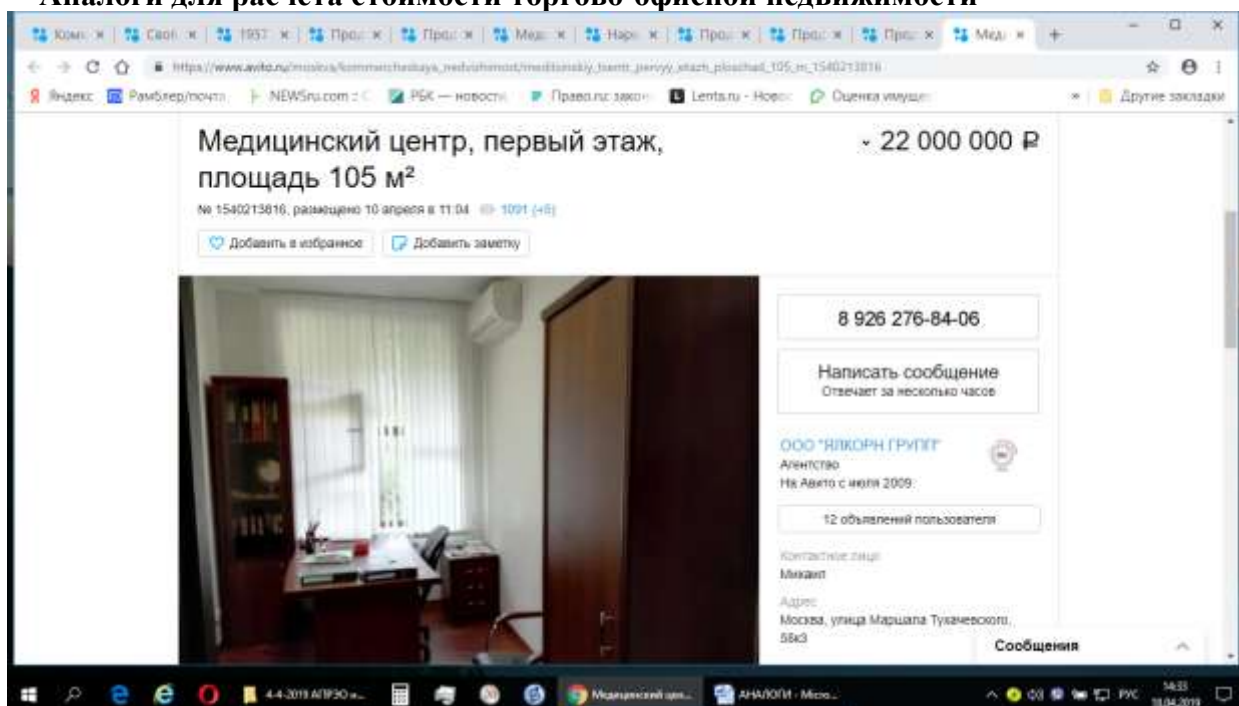
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1505787595

Стоимость права долгосрочной аренды незастроенных земельных участков в районе расположения объектов оценки и близлежащих районах, в среднем составляет 9-10 тыс. рублей за 1 кв.м. В субаренду участки сдаются по ставкам от 64 до 100 рублей за 1 кв.м.

Аналоги для расчета стоимости торгово-офисной недвижимости



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows a screenshot of a web browser displaying a real estate listing on the Avito website. The listing is for a medical center located at the first floor of a building on the area of the first attack, with a total area of 105 m². The price is listed as 22,000,000 RUB. The location is in Moscow, on Marshal Tukachevsky Street, 56k3. The listing includes a map showing the location and several photos of the building and its interior. The text of the listing is as follows:

Медицинский центр, первый этаж, площадь 105 м². Цена: 22 000 000 руб. Микрайт: 8 805 276-84-06. Написать сообщение.

Площадь: 105 м²

Адрес: Москва, улица Маршала Тухачевского, 56к3
▲ Октябрьское поле (2.3 км) ▲ Щукинская (2.5 км) ▲ Зорге (2.9 км)
Скрыть карту

Аренда от собственника в БЦ Сириус Парк. Площадь: От 55 м² 9000 р./м². [siriuspark.ru](#)

Аренда офисов Сириус Парк. Готовые офисы от 39 м² от 18 000 руб/год. Продажа и аренда от собственника. [sirius-park.moscow](#)

Сообщения

Без торга. Помещение с работающим арендатором. Площадь помещения 105 м². Первый этаж. Два отдельных входа. Два санузла. Кондиционеры. Ремонт под медицинский центр. Парковка на огороженной территории.

Показать фото

Похожие объявления

- Продажа торговых... 25 400 000 руб.
- ПСН / Офис брэн... 19 990 000 руб.
- Продажа торговых... 25 400 000 руб.
- ЖК Символ време... 19 990 000 руб.

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/meditsinskiy_tsentr_pervyy_etazh_ploshad_105_m_1540213816

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows the main listing page with the title "Продам нежилое помещение" (Selling non-residential premises) and a price of 69,000,000 rubles. A large photograph of a modern building with a glass facade is visible, with a watermark "На Петровке" (On Petrovka) overlaid. To the right of the photo are buttons for "8 499 653-67-24" and "Написать сообщение" (Write message). Below these is the agent's information: "АН 'На Петровке'", "Агентство", "На Avito с февраля 2014", "Контактное лицо: Ходкова Галина Анатольевна", and "Адрес: улица Генерала Глаголева, 19".

The bottom screenshot shows a detailed view of the listing. It includes the area "Площадь: 462,6 м²" and the address "Адрес: улица Генерала Глаголева, 19". It also shows nearby metro stations: "Октябрьское поле (2,2 км)", "Зорге (2,6 км)", and "Щукинская (2,7 км)". A map of the area is displayed below the address. To the right of the map are two advertisements: "Юридические услуги с ЭЦП" (Legal services with ECD) and "Аренда офисов Сирнус Парк" (Office rental Sirkus Park). The office rental ad includes the text "Готовые офисы от 35 м² от 10 000 руб/мес" and "Продажа и аренда от собственника".

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_1270253370. The listing title is "Продам нежилое помещение" (Commercial property for sale) with a price of 69,000,000 RUB. The seller is Ходякова Галина Анатольевна, with a phone number 8 499 653-67-24. The property details include: lot number 2512964, located in a skyscraper, free purpose, concrete structure, two exits, two levels, one owner-part owner, and more than 3 years old. There are social media sharing icons and a "Пожаловаться" (Report) button. Below the main listing, there are "Похожие объявления" (Similar listings) with thumbnails and prices ranging from 13,855,000 to 70,000,000 RUB. A "Сообщения" (Messages) button is visible at the bottom right.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_1270253370

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an apartment. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/narodnoe_opolcheniya_29k3_167kv.m_prodatka_1581068933. The listing title is "Народного Ополчения, 29к3 167,7кв.м продажа" (Apartment for sale at Narodnoye Opolcheniya, 29k3 167,7kvm) with a price of 21,000,000 RUB. The listing number is 1581989633, posted on April 2 at 12:34. There are buttons for "Добавить в избранное" (Add to favorites) and "Добавить заметку" (Add note). A large photo of the apartment building is shown. To the right, there is a contact number 8 495 138-75-42, the name "ForRebaler", and the text "Агентство На Авито с июля 2016". The contact person is "Артур" and the address is "Народного Ополчения улица, 29к3". There is a "Сообщения" (Messages) button at the bottom right.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows a screenshot of a web browser displaying a real estate listing on the Avito website. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/narodnogo_opolcheniya_29k3_167kv.m_prodzha_1581989833. The listing title is "Народного Ополчения, 29к3 167 кв м пр." with a price of "21 000 000 ₽". The location is "Москва". The address is "Народного Ополчения улица, 29к3". A map shows the location near "Октябрьское поле (1.6 км)", "Зорге (1.8 км)", and "Хорошево (1.9 км)". The listing description includes: "Продается помещение на 1 этаже жилого дома. Один отдельный вход. Большие окна, кабинетная планировка. Высота потолков 3.5м, зп. мощность 15квт. Свободная стихийная парковка. Подойдет под кофейню, медцентр, бытовые услуги, магазин и тд. Сдано в аренду Детскому центру, МАП 170 тр-ком.ка: ЗВОНИТЕ! Принимаем звонки КРУПНОСУТОЧНО и БЕЗ ВЫХОДНЫХ!". There are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button. Below the listing are several advertisement banners for "Аренда в сети районных центров", "Продажа помещения с арендатором", and "Быстровозводимые зернохранилища".

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/narodnogo_opolcheniya_29k3_167kv.m_prodzha_1581989833

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Коммерческая ... | Соб. назн. (п... | 1857 м2/Аренд... | Продажа помещ... | Продам торгово... | Медцентр, гости... |

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/medtsentr_gostinitsa_i_dr_1014027834

Яндекс | Рамблер/почта | NEWSru.com | PSK — новости | Право.ру: зако... | Lenta.ru - Нов... | Оценка имуще... | Другие закладки

Медцентр, гостиница и др

№ 1014027834, размещено 24 марта в 16:23 | 273 (+12)

Добавить в избранное | Добавить заметку

230 000 000 ₽

8 958 400-28-72

Написать сообщение

Максвел Недвижимость
Агентство
На Авито с ноября 2014

Контактное лицо:
Вознесенский Алексей Александрович

Адрес:
улица Народного Ополчения, 29к2

Максвел Недвижимость
Эффективное управление квадратными метрами.

Сообщения

Медцентр, гостиница и др 230 000 000 ₽ | Вознесенский Алексей ... | 8 958 400-28-72 | Написать сообщение

Площадь: 2803 м²

Адрес: улица Народного Ополчения, 29к2

Октябрьское поле (1.7 км) | Хорошево (1.9 км) | Зорге (1.9 км)

Скрыть карту

Ожидание av.yandex.ru...

Легендарные двухуровневые планировки с отделкой

Каменные панели!

Сообщения

Классная отделка в квартире, 157...

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/medtsentr_gostinitsa_i_dr_1014027834. The listing title is "Медцентр, гостиница и др." with a price of 230 000 000 Р. The seller is "Вознесенский Алексей" with a phone number 8 958 400-26-72. The listing includes a map, a description of the property, and two product advertisements for stone and thermal panels.

Адрес: Вознесенский Алексей
8 958 400-26-72

Каменные панели!
Каждый год облицовывается 150 объектов.
Монтаж за 3 дня. Низкие цены! Кликай!
panelokazada.ru

Термопанели «Аляска» ЭППС
1800 руб/м2.
Настоящие термопанели, а не бюджетные аналоги. Бренд известный своим.
termopanetibn.ru

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/medtsentr_gostinitsa_i_dr_1014027834

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeshchenie_1957_m_1262507156. The listing title is "Продам торговое помещение, 1957 м²" with a price of 475 000 000 Р. The listing includes a photo of the premises and contact information for the agent IQ ESTATE.

Продам торговое помещение, 1957 м²
475 000 000 Р

№ 1262507156, размещено 27 марта в 11:51 | 1044 (+0)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 495 997-08-57

IQ ESTATE
Агентство
На Avito с сентября 2011

Адрес:
Москва, Народного Довольствия ул., д. 29, к. 1

IQ ESTATE
Управляющая компания «IQ Estate» (Ай Кью ЭСТЕЙТ)

Сообщения

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the header of the listing, including the title "Продам торговое помещение, 1957 м² 475 000 000 ₽", the area "Площадь: 1957 м²", and the address "Москва, Народного Ополчения ул., д. 29, к. 1". It also features a map and a blue advertisement for legal services. The bottom screenshot shows the main description of the property, which is a commercial premises for sale in Moscow. The text describes the property's location, size (1957 sq m), and features, including a modern renovation, high-quality materials, and a large area (1200 sq m) currently used as a supermarket. It also mentions a long-term lease agreement with a 5% annual indexation. The bottom screenshot also includes social media sharing icons and a "Пожаловаться" button.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1957_m_1262507156

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the main listing page with the title "Продажа помещения свободного назначения" (Sale of commercial space) and a price of 21,000,000 RUB. It includes a large photo of a multi-story apartment building, contact information for the agent Lidia (8 958 763-86-70), and a "Написать сообщение" (Write message) button. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including the area (147.7 m²), the address (Narodnogo Spaseniya ul., 29 k.3), and a map showing the location relative to nearby landmarks like the Museum of the Revolution and the School No. 1500. There is also an advertisement for Chilwee batteries and a photo of a bakery.

Продажа помещения свободного назначения 21 000 000 ₽

№ 1535005697, размещено 29 марта в 03:55 762 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 958 763-86-70

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Agora estate
Агентство

Контактное лицо:
Лидия

Адрес:
Народного Спасения ул. 29 к.3

Аgora estate
Клиентский Агора estate портал

Сообщения

Продажа помещения свободного назнач... 21 000 000 ₽ Лидия 8 958 763-86-70 Написать сообщение

543 объявлений агентства

ТОВАРЫ DEL-АНДУМАТОРЫ
Для складской техники

CHILWEE BATTERY

Сообщения

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svoobodnogo_naznacheniya_1535005697. The listing title is "Продажа помещения свободного назначения" with a price of 21 000 000 Р. The description states: "Предлагается к продаже помещение свободного назначения общей площадью 147,7 кв.м., расположено на 1-м этаже жилого 10-ти этажного панельного дома, с отдельным входом, высота потолков 3,5 м, выделенные мощности 15 кВт, большие окна, кабинетная планировка, нет несущих стен, ремонт класса В+, ковровый, МГТС, круглосуточный доступ, интернет. Сдано детскому центру по ставке 175 000 руб./мес. Помещение расположено в районе плотной жилой застройки, в соседнем доме супермаркет Радуга, музей Самоцветы. Объект № 538097. Номер объекта: #2/538097/310". The right sidebar contains advertisements for a pharmacy and office rental. The bottom of the page shows social media sharing icons and a "Пожаловаться" button.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svoobodnogo_naznacheniya_1535005697

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob_naznach_prodazha_400m2_moskva_rayon_khoroshe_1571158866. The listing title is "Своб. назнач. (продажа) 400м2 Москва, район Хороше" with a price of 32 000 000 Р. The description includes: "№ 1571158866, размещено 25 марта в 13:34, 299 (+8)". The main image shows a modern, empty interior space with a staircase and a large oval window. The right sidebar contains contact information for "Славный Град" Agency, including the phone number 8 958 762-04-59, contact person Zaidullina Tatiana, and address Salyama Adiga street, 9a3. The bottom of the page shows social media sharing icons and a "Сообщения" button.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the listing header with the title "Своб. назнач. (продажа) 400м2 Москва, р. 32 000 000 ₽", a map of the location in Moscow, and contact information for Zaidullina Tatiana. The bottom screenshot shows the detailed description of the property, which is a non-residential building in an administrative building complex, with a total area of 400 sq.m. and a price of 32,000,000 rubles. The description includes details about the building's location, amenities, and contact information.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._prodazha_400m2_moskva_rayon_horoshe_1371158866

Стоимость торгово-офисных помещений в районе расположения объектов оценки и близлежащих районах, в среднем составляет 80-200 тыс. рублей за 1 кв.м., цена зависит, в основном, от этажа расположения помещения.

Аналоги для расчета ставок аренды торгово-офисной недвижимости

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows a screenshot of a web browser displaying an Avito real estate listing. The listing is for a medical center located at 1469429645, with a size of 257 кв.м. The price is 345 000 Р в месяц, and the deposit is 345 000 Р. The listing is posted by Александр Иванович, an agent on Avito since August 2018. The address is Moscow, Marshal's Avenue, 7. The listing includes a photo of the building entrance and a map showing the location. The map indicates the center is 900m from Shchepkina Street, 1.7 km from the Center, and 1.9 km from Otkrytaya Polyana. The listing also mentions nearby facilities like a dental clinic, pharmacy, office, bank, and sports hall. The listing is titled 'Медицинский центр 257кв.м' and includes a phone number 8 901 790-63-03 and a 'Написать сообщение' button. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/meditsinskiy_tsentr_257kv.m_1469429645. The browser tabs include Яндекс, Rambler/почта, NEWSru.com, PSK - новости, Право.ру: законо, Lenta.ru - Нормы, and Оценка имущества. The taskbar shows the Windows Start button, search icon, and several open applications including 4-4-2019 АГРСО, Microsoft Excel, and АНАЛОГИ - Моск... The system tray shows the time as 14:40 on 08.04.2019.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/meditsinskiy_tsentr_257kv.m_1469429645

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Офисное помещение, 145 м²
№ 1416908438, размещено 1 апреля в 13:57 (10 (+4))

70 000 Р в месяц
Залог 70 000 Р
Без комиссии

8 929 916-75-26

Написать сообщение
В сети

ООО ГАРАНТ
Агентство
На Avito с марта 2017
Завершено 2369 объявлений

611 объявлений пользователя

Контакты реал:
Эксперт по недвижимости

Адрес:
Москва, улица Маршала Невикова, 2/2

Сообщения

Офисное помещения, 145 м² 70 000 Р в месяц Эксперт по недвижимости 8 929 916-75-26 Написать сообщение

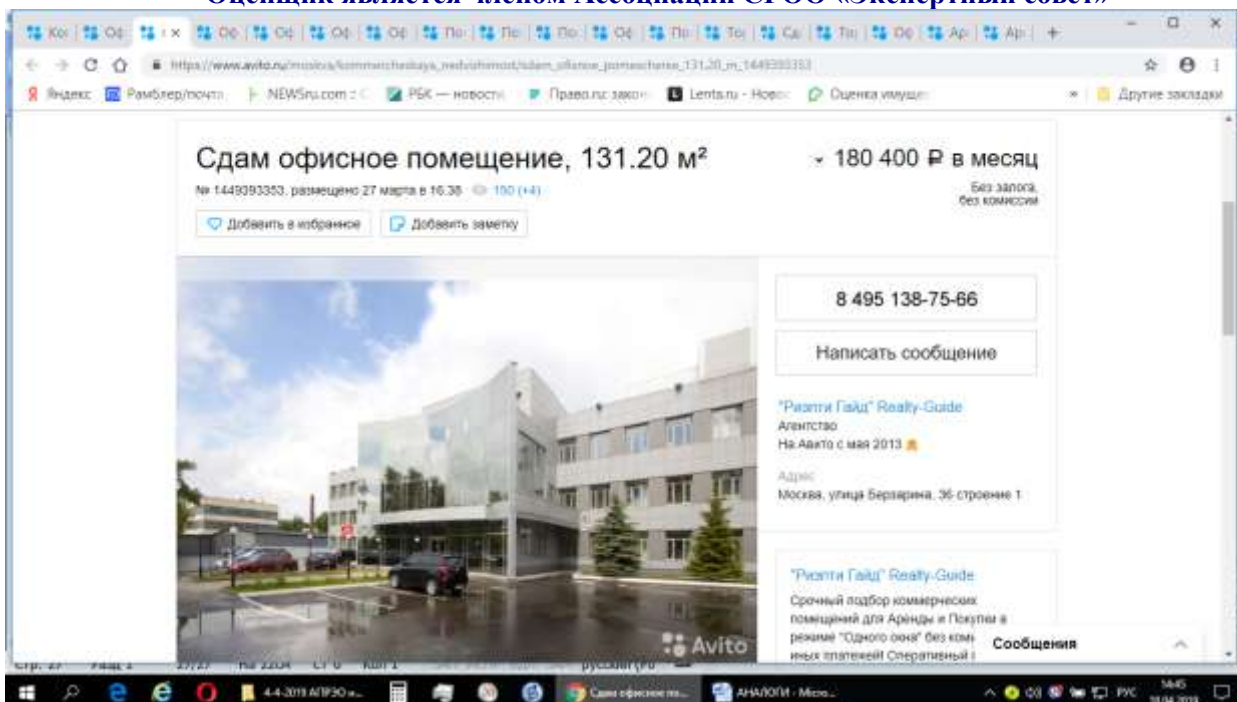
Рискса. Предлагаем в аренду подвальное помещения. ОТДЕЛЬНЫЙ выход со двора. Приточно-вытяжная вентиляция, потолки 2,4 м, санузел, кухня хорошее состояние. Очень подойдет под офис, интернет магазин, склад, показ оперативно, звоните, план вышлю по договоренности.

Аренда от собственника в БЦ Синца Плаза. От 55 м² 5000 р./м²

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_145_m_1416908438

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



Сдам офисное помещение, 131.20 м² 180 400 Р в месяц
№ 1449393353, размещено 27 марта в 16:38 100 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-75-66

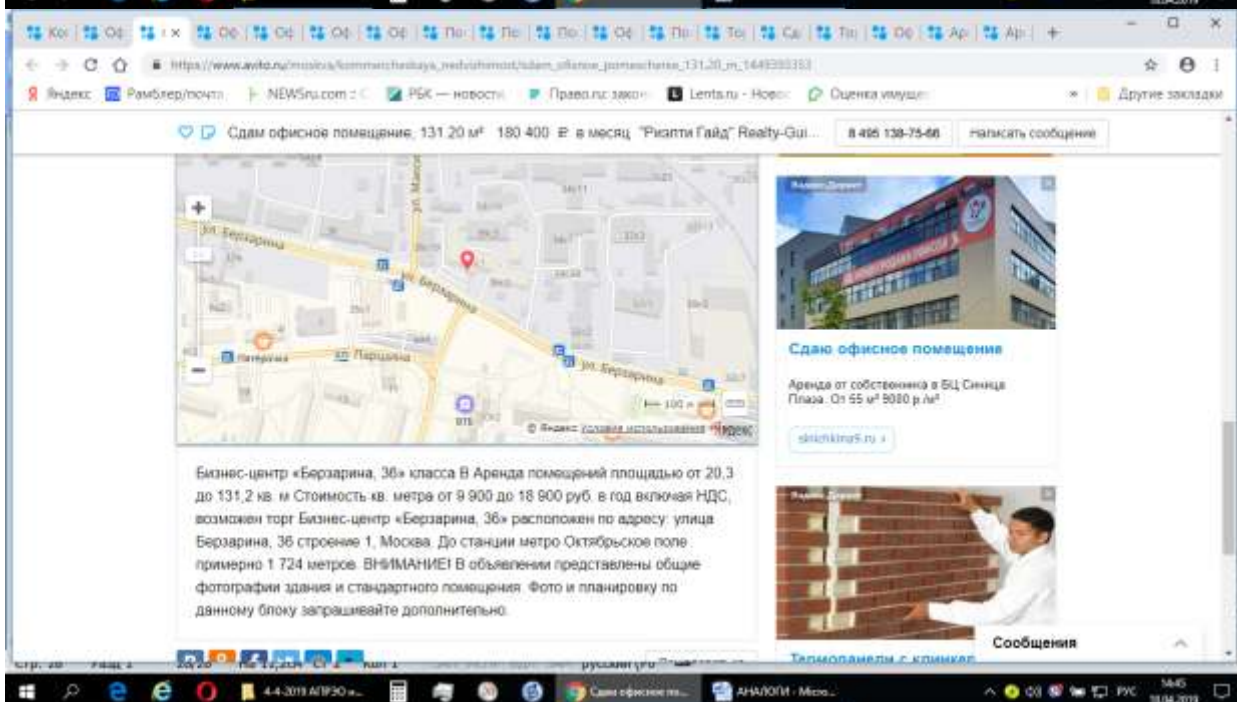
Написать сообщение

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Агентство
На Avito с мая 2013

Адрес
Москва, улица Берзарина, 36 строение 1

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Срочный подбор коммерческих помещений для Аренды и Покупки в режиме "Одного окна" без комиссий платежей! Сперанский!

Сообщения



Сдам офисное помещение, 131.20 м² 180 400 Р в месяц "Риэлти Гайд" Realty-Guide 8 495 138-75-66 написать сообщение

Бизнес-центр «Берзарина, 36» класса В Аренда помещений площадью от 20,3 до 131,2 кв. метра от 9 900 до 18 900 руб. в год включая НДС, возможен торг Бизнес-центр «Берзарина, 36» расположен по адресу: улица Берзарина, 36 строение 1, Москва. До станции метро Октябрьское поле примерно 1 724 метров. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Термоманет с климат

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_131.20_m_1449393353

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the main listing details, and the bottom screenshot shows a detailed view of the listing with a map and additional information.

Top Screenshot:

- Title:** Офисное помещение, 40 м²
- Price:** 1 000 ₽ в месяц за м²
- Address:** № 044614296, размещено 1 апреля в 14:56
- Phone:** 8 985 698-01-31
- Agent:** Агентство На Авито с мая 2016. Завершено 13 объявлений.
- Address:** ул Берзарина, 36с1

Bottom Screenshot:

- Title:** Офисное помещения, 40 м² 1 000 ₽ в месяц за м²
- Area:** Площадь: 40 м². Класс здания: b
- Address:** ул Берзарина, 36с1
- Map:** Shows the location on a map with nearby streets like Октябрьское поле (1.7 км), Шукинская (2 км), and Панфиловская (2.2 км).
- Additional Info:** Готовые офисы от 35 м² от 10 000 руб/год. Продажа и аренда от собственника.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_84461426. The listing title is "Офисное помещение, 40 м² 1 000 ₽ в месяц за м²". The price is listed as "6-36" and "8 985 698-01-31". There is a button to "Написать сообщение". Below the title is a map showing the location on ul. Berezynina. The description states: "Аренда от собственника. Сдается помещение 40 кв. м. находится на 2 этаже Бизнес-центра по адресу ул. Берзарина, д. 36, стр. 3. (18 мин. пешком от м. Октябрьское поле, также хорошая транспортная доступность (5-7 мин. на автобусе)) Здание оснащено всеми коммуникациями: вентиляция, кондиционирование, телефония, интернет. Эксплуатационные расходы включены. Аренда с НДС. Охраняемая парковка на 150 м². Охраняемая территория. Наличие системы контроля доступа. Имеется кафе". There are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button. At the bottom, there are "Пожиме объявления" and "Сообщения" buttons.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_84461426
66

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a larger office space. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_184_m_899563281. The listing title is "Офисное помещение, 184 м²". The price is listed as "1 100 ₽ в месяц за м²" and "Без залога". There are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". A large photo shows a modern office interior with a checkered floor and a circular ceiling light. To the right, there is a contact number "8 985 698-01-31" and a "Написать сообщение" button. Below that, it says "Б-36 Агентство На Avito с мая 2016 Завершено 13 объявлений" and "3 объявления пользователя". The address is "ул. Берзарина, 35с1". There is a "СБЕРБАНК" logo and a "Сообщения" button at the bottom.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement for an office space. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_184_m_899565281. The ad title is "Офисное помещение, 184 м²" with a price of "1 100 ₪ в месяц за м²". A map shows the location at the intersection of Ulitsa Berzarinna and Ulitsa Parizskaya. The description states: "Аренда от собственника. Помещение из 2 кабинетов (125 + 59) кв.м. расположено на 2 этаже корпуса 1. Состояние хорошее, большие окна, имеются все коммуникации, кондиционирование, вентиляция, отопление, интернет, телефония. Парковка на 150 м/м. Помещение имеет две большие лоджии (бонус). Охраняемая территория. Наличие системы контроля доступа. Бизнес-центр "Берзарина, 36" расположен в районе ст.м. Октябрьское поле (18 мин. пешком, хорошая транспортная доступность, УСЗАО г.Москвы, район "Хорошево-Мневники")." The ad includes a phone number "8 985 698-01-31" and a "Написать сообщение" button. There are also social media sharing icons and a "Пожаловаться" button.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_184_m_899565281

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement for an office space. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_137_m_844560788. The ad title is "Офисное помещение, 137 м²" with a price of "1 300 ₪ в месяц за м²". The ad number is "№ 844560788, размещено 1 апреля в 15:35" and it has "1023 (+5)" views. The ad includes a phone number "8 985 698-01-31" and a "Написать сообщение" button. There are also buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". The ad is marked as "Без залога". There is a "Б" badge indicating a verified agent. The address is "ул. Берзарина, 36ст1".

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The title is "Офисное помещение, 137 м²" with a price of "1 300 Р в месяц за м²". The listing includes a map of the location in Moscow, near the "Берзарина 36" business center. The description states: "Аренда от собственника. Сдается офисное помещение 137 кв. м., представляет собой блок из двух кабинетов (18 кв. м. + 119 кв. м.) расположено на 1 этаже корпуса 1 Бизнес-центра "Берзарина 36" (ст.м. Октябрьское поле (10 мин пешком)). Стандартная офисная отделка. Состояние хорошее. Вентиляция, кондиционирование, телефония, интернет, охрана, парковка на 150 м/м. Наличие системы контроля доступа. Аренда с НДС. Прекрасная транспортная доступность, 5-7 мин. на автобусе. Есть кафе." The right sidebar shows other office listings, including "Аренда офисов Сириус Парк" and "Авито офисное помещение".

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_137_m_844560788

The screenshot shows an Avito listing for an office space of 60 m². The title is "Офисное помещение, 60 м²" with a price of "40 000 Р в месяц". The listing includes a photograph of the interior office space, showing a hallway and a desk area. The description includes: "№ 758500083, размещено 5 апреля в 10:23 | 5167 (+11)". The contact information is "8 499 196-36-16" for "Строй Групп Агентство". The address is "ул. Маршала Новикова, д. 2, корп. 1". There is also an advertisement for "ТЯГОВЫЕ ВЕЛ-АККУМУЛЯТОРЫ" (Cargo E-bikes) for sale.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_7985000. The ad title is "Офисное помещение, 60 м² - 40 000 Р в месяц". The price is listed as "Строй Групп 8 499 196-36-16". A map shows the location in Moscow near the intersection of Pavlovskaya Street and Zhukovskaya Street. A photograph of a multi-story brick building is shown. The text of the ad reads: "Сдается офисное помещение: 60 м² - 40 000 рублей... Отдельный блок помещений расположен на 1-м этаже жилого дома (полуподвальное помещение). Отдельный вход, металлическая дверь, санузел, вентиляция, кондиционирование, видеонаблюдение, мебель. Коммунальные платежи и уборка помещений включены в стоимость аренды. Оперативный показ. Звонить пн - пт с 10.00 до 17.00." There are buttons for "Сообщения" and "Добавить в избранное".

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_7985000
83

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_blok_v_arendu_53.6_kv_m_oktyabrskoe_pole. The ad title is "Офисный блок в аренду 53.6 кв. м Октябрьское поле". The price is listed as "55 833 Р в месяц" with a note "Залог 55 833 Р, без комиссии". A photograph of a modern multi-story office building is shown. The text of the ad includes: "№ 1802167468, размещено сегодня в 11:06 | 1170 (+22)". There are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". A contact number "8 910 418-37-37" and a button "Написать сообщение" are visible. The advertiser is "A7estate" (Агентство), "На Avito с ноября 2012", "Завершено 302 объявления", "16 объявлений пользователя". Contact info: "Контактное лицо: Александр Болотов", "Адрес: Москва, улица Берварня, 30с2". There is a "Сообщения" button at the bottom.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the listing header with the title "Офисный блок в аренду 53.6 кв. м Октябрь...", price "55 833 Р в месяц", and contact information for Александр Болотов. It includes a map of the location in Moscow and two related advertisements: "Аренда офисов Сириус Парк" and "Офисная аренда в бизнес центре!". The bottom screenshot shows the full text description of the office space, including details about the location (ул. Берзарина, дом 36, стр. 2), area (53.6 кв. м), and rental terms (55 833 рублей в месяц). It also features social media sharing icons and another related advertisement for "Ангары от 660 т.р.". The browser address bar in both screenshots shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_blok_v_arendu_53.6_kv_m_oktyabrskoe_pole_1602167486.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_blok_v_arendu_53.6_kv_m_oktyabrskoe_pole_1602167486

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot displays the main listing details, including the title 'Офисный блок в аренду 27.8 кв. м Октябрьское поле', the price '27 800 Р в месяц', and the contact information for the agent, Alexander Bogatov. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including a map of the location at 'Москва, улица Берзарина, 36с10' and a smaller advertisement for 'Аренда офисов Сириус Парк'.

Офисный блок в аренду 27.8 кв. м Октябрьское поле
№ 1588260986, размещено сегодня в 11:05 | 28 (+29)

27 800 Р в месяц
Без залога, без комиссии

8 910 418-37-37

A7estate
Агентство
На Avito с ноября 2012
Завершено 302 объявления
15 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Александр Богатов
Адрес:
Москва, улица Берзарина, 36с10

ВЫГОДНЫЕ КРЕДИТНЫЕ УСЛОВИЯ

Площадь: 27.8 м²

Адрес: Москва, улица Берзарина, 36с10
▲ Октябрьское поле (1.7 км) ▲ Щукинская (2.1 км)
● Панфиловская (2.2 км) Скрыть карту

Александр Богатов 8 910 418-37-37

Аренда офисов Сириус Парк
Готовые офисы от 39 м² от 10 000 руб/год
Продажа и аренда от собственника

Сообщения

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_blok_v_arendu_27.8_kv._m_oktyabrskoe_pole_1588260998. The ad title is "Офисный блок в аренду 27.8 кв. м Октябрьское поле" with a price of "27 800 Р в месяц". The description states: "Офисный блок в аренду 27.8 кв. м Октябрьское поле. Москва, СЗАО, район Щукино, ул. Берзарина, дом 36, стр. 10, 10 минут транспортом от метро Октябрьское поле. Офисный блок на 1-м этаже площадью 27.8 кв. м, 1 комната 27.8 кв. м, высота потолков 2.7 м., с/у на этаже. Офис находится в 2-х этажном административном здании, стандартная офисная отделка. Интернет, все коммуникации, охраняемая парковка. Прямая аренда: 27 800 рублей за все помещение в месяц или 1 000 рублей за кв. м в месяц. Арендная ставка включает в себя НДС, коммунальные и эксплуатационные платежи, электричество. Без комиссий." The ad includes a map, social media sharing icons, and a "Пожаловаться" button. Below the main ad, there are "Похожие объявления" with small images of other properties.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_blok_v_arendu_27.8_kv._m_oktyabrskoe_pole_1588260998

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesheniya_svoobodnogo_naznacheniya_114_m_1522793105. The ad title is "Помещение свободного назначения, 114 М²" with a price of "114 000 Р в месяц". The description states: "№ 1522793105, размещено 8 апреля в 11:44 (4)". The ad includes a large photo of an empty office space with a watermark "Альфа-Риэлт". To the right of the photo, there is a contact number "8 903 757-14-05", a "Написать сообщение" button, and a profile for "oleg" (Агентство) with a green checkmark. Below the profile, it says "10 объявлений пользователя" and "Контактное лицо: Олег". The address is "Москва, улица Берзарина, 36с2".

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 114 sqm office space in Moscow, located at the intersection of Berazarina Street and Mikhovskaya Street. The listing includes a map, a contact number (8 803 757-14-05), and a price of 114,000 rubles per month. The listing also features a description of the property, a list of nearby metro stations, and a list of social media links. The second screenshot shows a detailed description of the property, including its location, features, and contact information. The listing is titled "Помещение свободного назначения, 114 м² 114 000 руб в месяц".

Адрес: Москва, улица Беразарина, 36С2
Октябрьское поле (1.6 км) | Щукинская (2 км)
Панфиловская (2.2 км) | Скрыть карту

Спец: Предлагаем в аренду 114 метров. Расположено на охраняемой территории бизнес центра. Рассмотрим разное целевое назначения. Без комиссий и переплат! Помещение открытой планировки. Прогрессивная система, парковка. В шаговой доступности метро Октябрьское поле. Кондиционирование. Круглосуточный режим работы. Столовая. Предоставляется юридический адрес. НДС включен в арендную плату.

Ищете помещение для кафе?

Подберем в приблизительном месте в срок до 2-х месяцев! Сопровождение сделки! Подберем!

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_114_m_1522793105

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot displays the main listing details for a 453 m² office space. The bottom screenshot shows the same listing with a map and additional details.

Listing Details (Top Screenshot):

- Title:** Помещение свободного назначения/офис, 453 м²
- Price:** 298 225 Р в месяц (Без залога)
- Address:** № 741671289, размещено 10 апреля в 17:16
- Contact:** 8 916 789-25-32
- Agent:** Строительная компания Агентство (На Avito с марта 2016, Завершено 26 объявлений)
- Address:** Берзарина ул. 34

Listing Details (Bottom Screenshot):

- Area:** Площадь: 453 м²
- Address:** Адрес: Берзарина ул. 34
- Map:** Shows the location on a map with nearby metro stations: Октябрьское поле (1.6 км), Щукинская (2.1 км), Сокол (3.3 км).
- Additional Info:** Сделано в России, В наличии
- Other Listing:** Аренда офисов в Москве! Аренда от собственника в БЦ Сенца Плаза. От 55 м² 5000 р./м²

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniyaofis_453_m_741671259. The ad title is "Помещение свободного назначения/офис" with a price of 296,225 rubles per month. The location is Irina, with a contact number 8 916 789-25-32. The description highlights features like a modern design, separate entrance, and proximity to the Metro October Field. A map and an interior photo are included. Social media sharing icons and a "Пожаловаться" button are visible at the bottom.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniyaofis_453_m_741671259

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2187_m_3151488922. The ad title is "Помещение свободного назначения, 218,7 м²" with a price of 1,400 rubles per month per square meter. The location is Moscow, Berezina Street, 23. The description includes a floor plan and contact information for the landlord, Nikolai, who has been on Avito since October 2010. A "Написать сообщение" button and a phone number 8 977 963-83-05 are visible.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Коммерци... Помещени... Торгово... Салон... Торгово... Офисное... Аренда... Аренда...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2187_m_1551498922

Помещение свободного назначения, 218 м², 1 400 € в месяц за м² Николай 8 977 965-83-05 Написать сообщение

Адрес: Москва, улица Бераарина, 23
Октябрьское поле (1.4 км) Зорге (1.9 км) Панфиловская (2 км)
Скрыть карту

Аренда помещений, от 3 м² до 3000 м²
Офисы от 500 руб/м²мес. Склады от 475 р/м²мес. Термины от 1575 р/м²мес. Звоните!
office-arendat.ru

Снять помещение под офис
Аренда от собственника в БЦ Синдиг Плаза. От 55 м² 9000 р./м²
skidkibk.ru

Сообщения

Организация (собственник помещения) сдаст в аренду помещения свободного назначения. 1-й этаж - 137,5 кв.м, -1 этаж - 81,2 кв.м.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2187_m_1551498922

Коммерческая недвиж... Офисное помещени... Аренда офиса в сво... Аренда Офис/Аппартам...

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

Назад Следующая

Офисное помещение, 110 м² 90 000 Р в месяц
№ 1525315637, размещено 10 апреля в 08:56 195 (+7)
Без залога

Добавить в избранное Добавить заметку

Показать телефон
в 964 2008 208 208

собственник
Арендодатель
На Авито с мая 2013
Завершено 4 объявления

Адрес:
Москва, улица Распяткина, 12х2

NISSAN MURANO

Сообщения

Офисное помещени...

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows a screenshot of a web browser displaying an Avito real estate listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_110_m_152331637. The listing title is "Офисное помещение, 110 м² 90 000 ₽ в месяц". The main text describes the property: "Подвальное помещение с окнами, с хорошим ремонтом, 110 кв. м., отдельный вход, дверь оборудована электромагнитным замком, видео домофон. Меблирован. Приточно-вытяжная вентиляция, 3- кондиционера, пожарная сигнализация, три телефонных линии (МГТС), усилитель мобильного сигнала, интернет от МГТС- GPON. Меблирован. Предоставление Юридического адреса возможно. Относится к 34 ИФНС. Назначение - офис, интернет-магазин, офис-продаж. Долгосрочная аренда. В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, интернет. Комиссия Агентам 50%". The listing includes a map showing the location in Moscow, near the intersection of Raspletina Street and the Ring Road. There are also several advertisements on the right side of the page, such as "Термопанели с клинкерной плиткой!" and "Аренда офиса на Павелецкой 800р/мес". The browser's taskbar at the bottom shows various open applications and the system clock indicating 14:51 on 08/04/2019.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_110_m_152331637

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a web browser displaying a real estate listing on the Avito website. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommerchesnaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_s_zao_1635838104. The browser's address bar also shows several bookmarks: Яндекс, Rambler/почта, NEWSru.com, PSK — новости, Право.ру: зако..., Lenta.ru - Нов..., Оценка имуще..., and Другие закладки.

The main listing is titled "Аренда офиса в с/зao" (Office rental in shared office space) and is priced at "86 387 Р в месяц" (86,387 RUB per month). It includes a phone number "8 958 761-56-63" and a button to "Написать сообщение" (Write message). The listing is from the user "Agora estate" (Агентство) with contact person "Петр" (Petr) and address "Животинская ул, 8, к1".

The second screenshot shows a detailed view of the listing. It includes the following information:

- Area: "Площадь: 129,6 м², Класс здания: с"
- Address: "Адрес: Животинская ул, 8, к1"
- Nearest stations: "Октябрьское поле (2,6 км)", "Щукинская (2,9 км)", "Зорге (3 км)"
- Map: A map showing the location of the office space in Moscow, near the "Животинская ул" and "Щукинская" stations.
- Additional listing: "Офис в аренду от KR PROPERTIES" (Office for rent from KR PROPERTIES) with a button "kr-pro.ru >".

The browser's taskbar at the bottom shows the Windows logo, search icon, and several open applications, including "Аренда офиса в с/зao" and "АНАЛОГИ - Мос...". The system tray shows the date and time: "14:31 04.04.2019".

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_v_szao_1655838104. The page title is "Аренда офиса в сзao 86 387 Р в месяц". The main content includes a map of the area, a description of the office space, and contact information for the agent.

Предлагается в аренду офисное помещение в районе Хорошево-Мневники общей площадью 129,56 кв. м. Полезная площадь 115,7 кв. м. Объект привлекателен своей транспортной доступностью, близости пролегают улица Народного ополчения, Звенигородское шоссе и проспект Маршала Жукова. В шаговой доступности находится парк Серебряный Бор. Объект № 541441.

Номер объекта: #2/541441/310

Контактная информация: Петр, 8 958 761-56-63, [Написать сообщение](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_v_szao_1655838104

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob_naznach_prodazha_400m2_moskva_rayon_horoshe_13271158866. The page title is "Своб. назнач. (продажа) 400м2 Москва, район Хороше". The main content includes a large photo of the interior, a price tag, and contact information for the agent.

Своб. назнач. (продажа) 400м2 Москва, район Хороше

№ 13271158866, размещено 25 марта в 13:34 (299 (+8))

Добавить в избранное | Добавить заметку

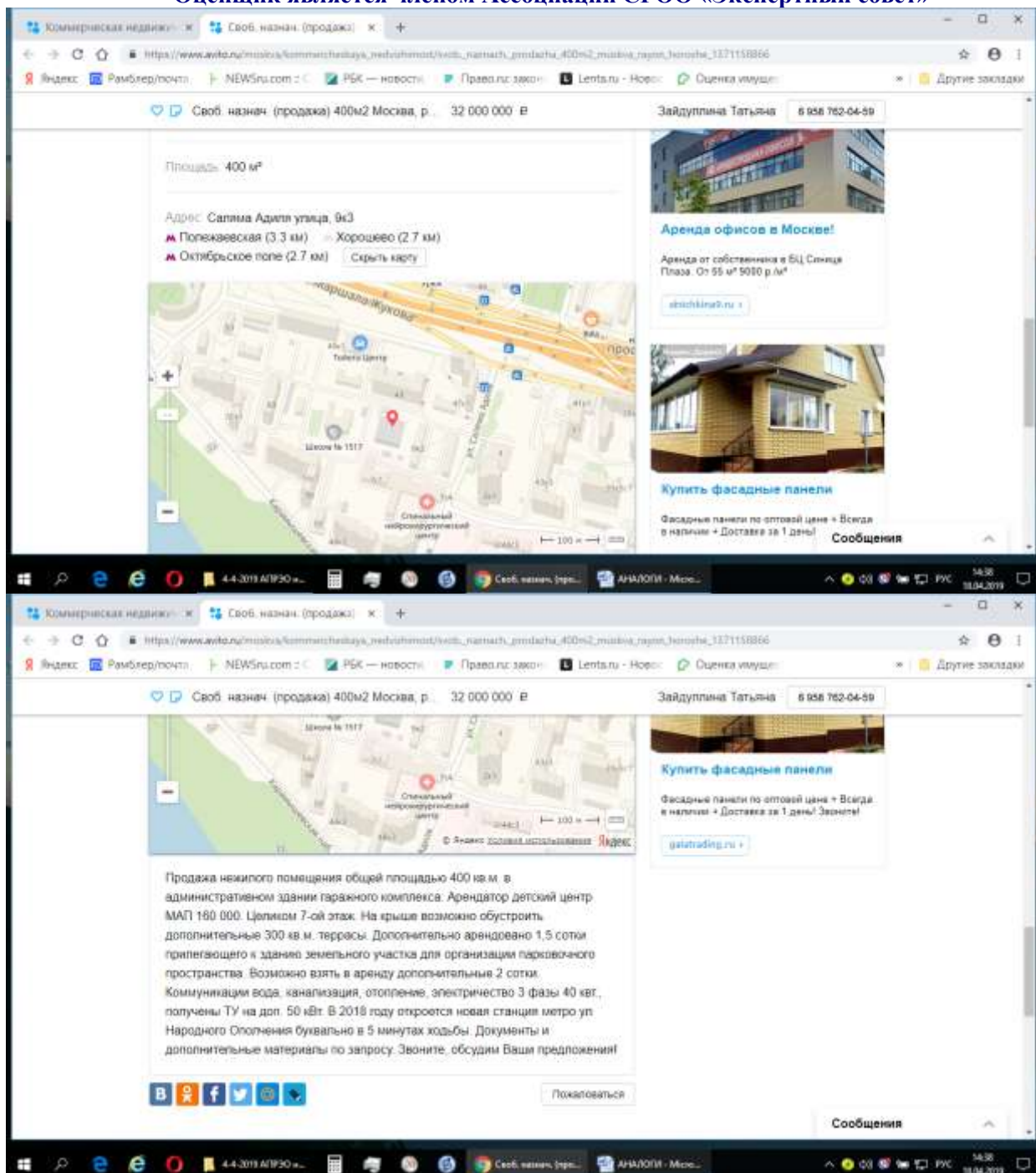
8 958 762-04-59

Славный Град - Агентство

Контактное лицо: Зайдулина Татьяна

Адрес: Саляма Аделя улица, 9к3

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._prodazha_400m2_moskva_rayon_horoshe_1371158866

Ставки аренды торгово-офисной недвижимости в районе местонахождения объекта оценки от 400 до 1400 рублей за 1 кв.м. В основном, ставка зависит от этажа расположения объекта.

Описание процесса оценки

Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
2. Беседы с Заказчиком;
3. Анализ рынка объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.
5. Составление настоящего Отчета.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями органов власти, ограничениями на частную инициативу.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ (НЭИ) помещения

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть сооружения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Объектом оценки является отдельно-стоящее здание, расположенное на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности. Объект пригоден для использования, площади сдаются в аренду, преимущественно под размещение торгово-офисных объектов, снос объектов, с большой долей вероятности приведет к утере права аренды земельных участков, сформированных и предназначенных именно для эксплуатации и обслуживания оцениваемых зданий. Сложившиеся тенденции рынка показывают, что наиболее эффективное использование таких объектов соответствует их фактическому текущему назначению.

По этой причине, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов соответствует их фактическому назначению в качестве торгово-офисной недвижимости, а земельного участка, находящегося в аренде- как участка, предназначенного для эксплуатации и обслуживания оцениваемого здания

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

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

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

Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

(иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

Метод прямой капитализации

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Выбор подходов к оценке

В отношении объекта оценки оценщику не представлена, в достаточной мере, техническая документация, позволяющая установить строительные объемы здания. Кроме того, в ситуации, когда на рынке наблюдаются кризисные тенденции, затратный подход в отношении пригодных для эксплуатации зданий, зачастую, показывает более высокие результаты и искажает, тем самым, итоговый вариант стоимости. Это происходит из-за того, что в условиях кризиса и общего снижения цен на недвижимость, стоимость строительных материалов продолжает расти вместе с уровнем потребительских цен, растут также сопутствующие расходы застройщиков, приобретение готового объекта становится более выгодным, чем его строительство. Рынок недвижимости столицы (продажи и аренды) хорошо развит, нет никаких предпосылок, указывающих на необходимость применения затратного подхода при оценке пригодных для эксплуатации зданий, напротив, все условия указывают на необходимость отказа от его применения.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы:

-в рамках сравнительного подхода –метод сравнения продаж.

-в рамках доходного подхода –метод капитализации

Сведение результатов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости прав на земельный участок под зданием

В качестве наиболее приемлемой методики расчета стоимости прав на земельный участок, оценщик выбрал порядок, который определен ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ 27.07.2004 №522-ПП

Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции).

Определение размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции) производится на основе таблицы средних размеров платы за право аренды земельных участков по формуле:

$$C = \text{Суч.} \times \text{Сср.п.} \times \text{Кср.а.} \times \text{Кп.}$$

где,

С - размер платы за право аренды;

Суч. - площадь земельного участка (га.);

Сср.п. - средний размер платы (в руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне (таблица 1);

Кср.а. - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 2);

Кп - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации объектов и благоустройства территории. Для производственных, производственно-складских объектов и благоустройства территории (за исключением компенсационного озеленения) Кп = 0.7. В остальных случаях Кп = 1.0.

Таблица 1

Таблица средних размеров платы за право аренды земельного участка в городе Москве

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
1	270 000	330 000
2	165 000	
3	165 000	
4	165 000	
5	165 000	
6	200 000	220 000
7	200 000	220 000
8	200 000	220 000
9	200 000	
10	35 000	50 000
11	27 000	45 000
12	27 000	45 000
13	27 000	45 000
14	27 000	
15	27 000	45 000
16	35 000	

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
17	35 000	45 000
18	40 000	
19	25 000	35 000
20	19 000	
21	15 000	
22	15 000	
23	15 000	
24	15 000	30 000
25	15 000	30 000
26	15 000	30 000
27	12 500	30 000
28	12 500	30 000
29	12 500	30 000
30	15 000	30 000
31	19 000	30 000
32	19 000	
33	19 000	
34	19 000	
35	12 000	
36	12 000	
37	11 000	
38	11 000	
39	12 000	
40	12 000	
41	11 000	
42	11 000	
43	11 000	
44	11 000	
45	11 000	
46	11 000	
47	11 000	
48	11 000	
49	12 000	
50	12 000	
51	12 000	
52	12 000	
53	12 000	
54	12 000	
55	12 000	
56	12 000	
57	12 000	
58	12 000	
59	12 000	
60	12 000	
61	12 000	

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
62	12 000	
63	12 000	
64	12 000	
65	12 000	
66	12 000	
67	12 000	
68	12 000	
69	12 000	

Район месторасположения объектов оценки можно отнести к 10 территориальной зоне – Хорошевская

10 зона - Хорошевская

С севера ограничена Волоколамским шоссе и Ленинградским просп., с востока – ул. Беговой, ж.д. Смоленского направления, с юга – Шмитовским пр. и ул. Б. Филевской, ул. Минской, ул. М. Филевской, с запада – ул. Молдавской, ул. Молодогвардейской, ул. Ельнинской, ул. Истринской, ул. 1-й Крылатской, западной границей парка Фили – Кунцево, мостом через р. Москву, левым берегом р. Москвы, ул. Нижн. Мневники, ул. Народного Ополчения, ул. Берзарина, ул. Максимова, ул. Гамалея, ул. Академика Бочвара, ул. Маршала Василевского, ж.д. Рижского направления, левым берегом канала им. Москвы.

<https://www.lawmix.ru/zakonodatelstvo/799121>

Таблица 2

Значения коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет (Кср.а.)

	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
Краткосрочная аренда	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес. до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес. до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес. до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес. до 48 мес. включительно	0.366
	От 48 мес. до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
Долгосрочная Аренда	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

Договоры аренды по которым предоставлены земельные участки являются долгосрочными, сроком на 49 лет.

Базовые ставки стоимости аренды приведены по состоянию на июль 2004 год, для перехода цен к текущей дате использовались онлайн калькуляторы текущей стоимости денег (покупательной способности денежных средств)

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

2. Калькулятор стоимости

При помощи данного инфляционного калькулятора можно оценить изменение цены со временем.

Начальный период::	2004 ▾	Июль ▾
Конечный период::	2019 ▾	Апрель ▾
Цена в начале первого периода, руб.:	1000.00	<input checked="" type="checkbox"/> Учитывать деноминацию 1998 года
Соответствующая цена в начале второго периода, руб.:	3311.95	

Рассчитать

Примечание:

* Логика калькулятора так же представлена в виде [веб сервиса](#), который можно использовать из других программ.

Пример:

В Январе 1991 года стаканчик мороженого стоил 20 копеек.

Сколько бы он стоил в Апреле 2012 года с учетом инфляции и деноминации 1998 года?

Ответ: 12 рублей.73 копейки.

3. Калькулятор ценности денег (покупательной способности денег)

Этот калькулятор позволяет оценить изменение стоимости денег со временем.

Начальный период::	2004 ▾	Июль ▾
Конечный период::	2019 ▾	Апрель ▾
Сумма в начале первого периода, руб.:	1000.00	<input checked="" type="checkbox"/> Учитывать деноминацию 1998 года
Соответствующая сумма в начале второго периода, руб.:	301.94	

<http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn-->

http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BA%D0%B0%D0%B%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B.aspx

Индекс для перехода цен к текущей дате составит 3,31

При определении стоимости земельных прав под объектом недвижимости, расположенном по адресу: г.Москва, ул.Паршина, 4, оценщик исходит из допущения о фактическом наличии у Заказчика права долгосрочной аренды этого земельного участка. Указанное допущение обосновано следующими обстоятельствами:

Участок предоставлен для эксплуатации административного здания (разрешенное использование, согласно данным публичной кадастровой карты). Иное использование участка недопустимо. Выбытие из собственности здания, для эксплуатации которого был передан в аренду земельный участок лишает владельца права аренды фактического основания для заключения этого договора и может являться основанием для его расторжения или передачи прав по договору новому владельцу здания, расположенного на таком участке. Пункт 5 ч.1 ст.1 Земельного кодекса РФ провозглашает *основным принципом земельного законодательства «единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков...»* В целях реализации этого основного принципа, законодательств в ст.35 Земельного кодекса установил: *«при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник».* Применительно к оцениваемым правам- прежнему собственнику для эксплуатации здания был предоставлен в аренду земельный участок площадью 2031 кв.м.. Именно эти права, в силу ст.35 ЗК РФ должны перейти к новому владельцу здания. Схожие положения закреплены в п.3 ст.552 ГК РФ *«Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.*

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.»

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Продавец здания, в силу указанной нормы ГК, лишен возможности оставить за собой права не земельный участок при переходе права собственности на здание, при этом согласие собственника земельного участка на переход прав на землю новому владельцу здания, не требуется.

Стоимость оцениваемого права аренды для участка по ул.Паршина, в рублях составляет :
 $0,2031 * 35000 * 1 * 1 * 1000 * 3,31 = 23529135$ рублей

Проведенные расчеты показали результаты стоимости аренды от 11,5 тыс. рублей за 1 кв.м. земли под торгово-офисной недвижимостью. Эти результаты вполне согласуются с рыночными данными о стоимости права аренды в районе расположения объектов оценки и близлежащих районах (в среднем 10 тыс. рублей за 1 кв.м.). Скриншоты страниц предложений о продаже права аренды таких земельных участков приведены в разделе анализа рынка. На основании изложенного, делает вывод о рыночной стоимости земельных прав под объектами оценки.

Рыночная стоимость земельных прав под объектами оценки составляет:

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
Право долгосрочной аренды земельного участка	г.Москва, ул.Паршина, д.4	2031	23529135

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Расчет стоимости помещений, зданий и сооружений сравнительным подходом

выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м² общей площади помещения или сооружения, цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м² помещения без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1м³ помещения или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0022-9

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. Оцениваются объекты недвижимости коммерческого назначения и земельные участки. В подавляющем большинстве случаев, коммерческая недвижимость, как и земля представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке коммерческой недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставяемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади объектов недвижимости и отказывается от применения других единиц сравнения.

Подбор аналогов

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Информация о характеристиках данных объектов приводится ниже.

Предложения по продаже объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления на момент оценки действительны, поданы в 2019 году.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

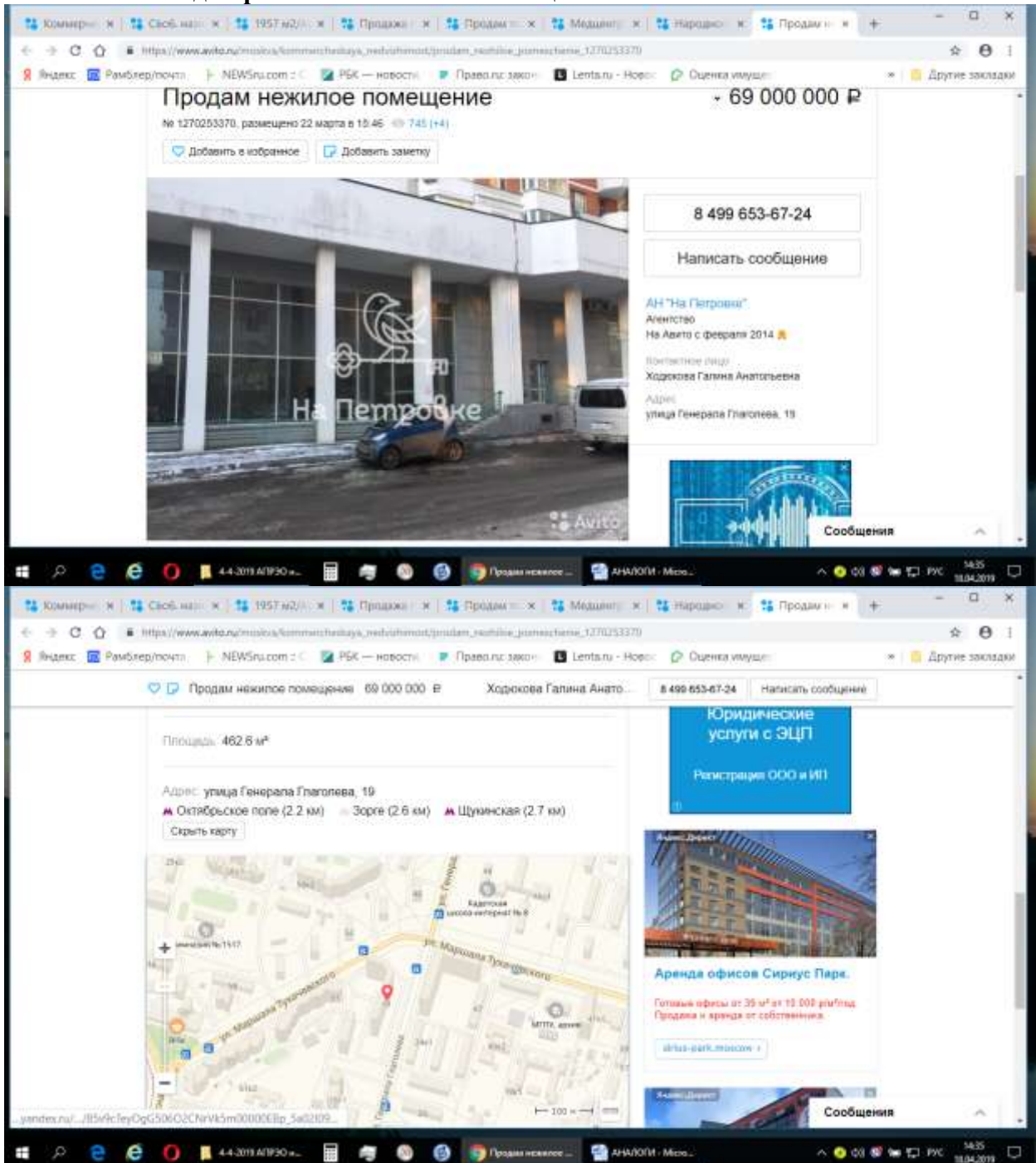
Все объекты относятся к торгово-офисной недвижимости, расположены в районе местонахождения объекта оценки.

У объекта оценки имеется подвальный этаж, который также используется как арендная площадь, на большей части оборудован спортзал, а также имеются 3 этажа торгово-офисных

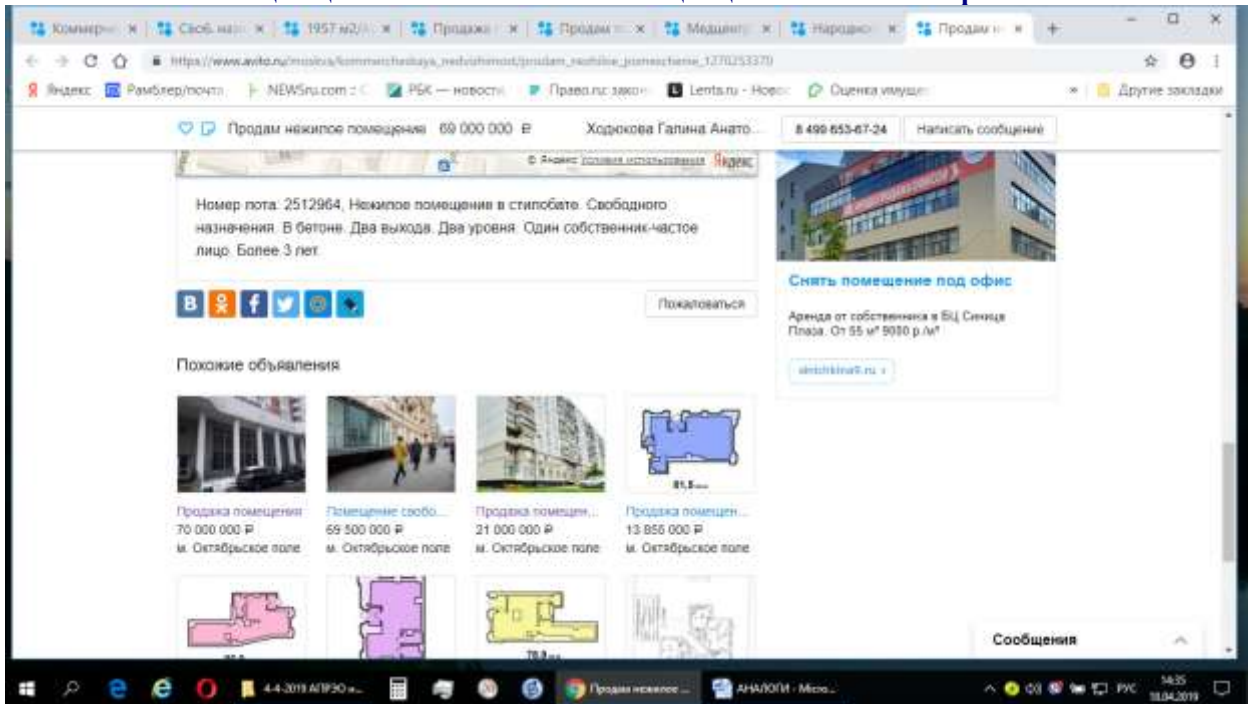
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

площадей. Площади распределены следующим образом: Подвал 671,6 кв.м.; 1 этаж 699,2 кв.м.; 2 этаж 636 кв.м.; 3 этаж 213,9 кв.м. При анализе рынка, оценщику не удалось выявить достаточное количество достоверных данных о продаже в районе местонахождения объекта оценки отдельно-стоящих торгово-офисных зданий. Поэтому расчет построен следующим образом: определяется удельная стоимость 1 кв.м. помещений 1 этажа, с корректировкой на переход к ценам отдельно-стоящего здания, а в отношении остальных площадей производится корректировка на этаж расположения, полученные результаты суммируются. Подобным же образом определен ПВД от сдачи в аренду объекта оценки.

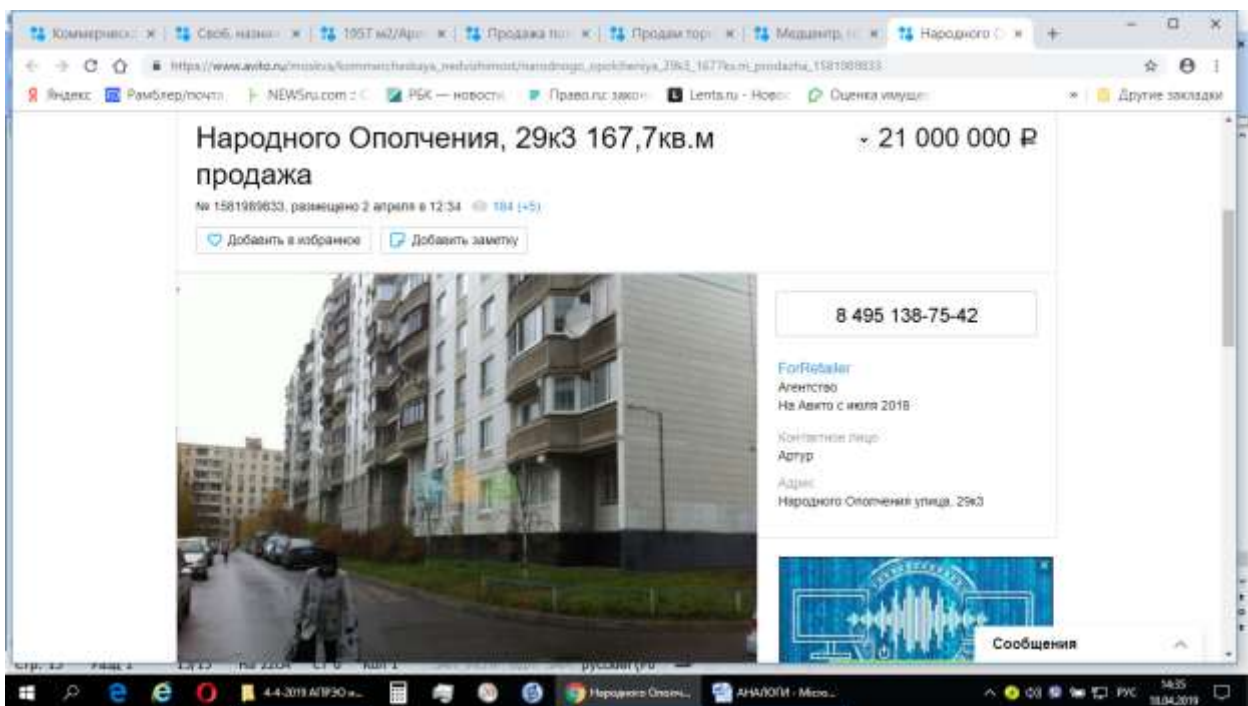
Аналоги для расчета стоимости помещений 1 этажа



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_1270253370



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows the listing header with the title "Народного Ополчения, 29к3 167кв.м пр. 21 000 000 Р" and a contact number "Артур 8 495 136-75-42". Below the title is a map showing the location at "Народного Ополчения улица, 29к3" in Moscow. To the right of the map is a sidebar with a "Москва" section and a "Пиджак OODJI" advertisement. The bottom screenshot shows the main description of the property: "Продается помещение на 1 этаже жилого дома. Один отдельный вход, большие окна, кабинетная планировка. Высота потолков 3.5м, зп. мощность - 15квт. Свободная стихийная парковка. Подойдет под хостел, медцентр, бытовые услуги, магазин и тд. Сдано в аренду Детскому центру, МАП 170 тр-ком.ка. ЗВОНИТЕ! Принимаем звонки КРУПНОСУТОЧНО и БЕЗ ВЫХОДНЫХ!". Below the description are social media sharing icons and a "Пожалуйста" button. At the bottom, there are three related listings: "Аренда в сети районных центров", "Продажа помещения с арендатором", and "Быстровозводимые зернохранилища".

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/narodnogo_opolcheniya_29k3_167kv.m_prodazha_1581989833

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the main listing page with a large photo of a multi-story apartment building. The title is "Продажа помещения свободного назначения" (Sale of commercial premises) with a price of 21,000,000 RUB. The listing number is 1535005697, posted on March 29 at 03:55. It includes a phone number (8 958 763-86-70) and a "Написать сообщение" (Write message) button. The agent is "Agora estate" located at "Народного Ополчения ул. 29 к.3".

The bottom screenshot shows a detailed view of the listing. It displays the area "147.7 м²" and the address "Народного Ополчения ул. 29 к.3". It also shows nearby locations: "Октябрьское поле (1.6 км)", "Зорге (1.7 км)", and "Хорошево (1.8 км)". A map is visible below the address. On the right side, there is an advertisement for "ТЯГОВЫЕ ВЕЛ-АНКУМУЛЯТОРЫ" (Cargo e-bicycles) by "CHILWEE BATTERY" and a photo of a bakery.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on Avito.ru. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1535005697. The listing title is "Продажа помещения свободного назначения" (Sale of commercial space) with a price of 21,000,000 RUB. The description includes: "Предлагается к продаже помещение свободного назначения общей площадью: 147,7 кв.м., расположено на 1-м этаже жилого 10-ти этажного панельного дома, с отдельным входом, высота потолков 3,5 м, выделенные мощности 15 кВт, большие окна, кабинетная планировка, нет несущих стен, ремонт класса В+, коридоры, МГТС, круглосуточный доступ, интернет. Сдано детскому центру по ставке 175 000 руб./мес. Помещение расположено в районе плотной жилой застройки, в соседнем доме супермаркет Радуга, музей Самоцветы. Объект № 538097. Номер объекта: #2/538097/310". The listing also features social media sharing icons and a "Пожаловаться" (Report) button. On the right side of the page, there are promotional banners for "Хотите открыть пекарню?" (Want to open a bakery?) and "Аренда офисов в Москве!" (Office rental in Moscow!).

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1535005697

Данные по отобранным объектам-аналогам для определения стоимости приведены в таблице ниже.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	Паршина, 4	Генерала Глаголева, 19	Народного Ополчения, 29	Народного Ополчения, 29
Функциональное назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Окружение	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения
Тип объекта	здание	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	699,20	462,60	167,70	147,70
Материал стен	кирпич	бетон	панели	панели
Год постройки (реконструкции)	1975	начало 21 века	конец 20 века	конец 20 века
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Охрана	охраняется	охраняется	охраняется	охраняется
Дата объявления (обновления объявления)		мар.19	апр.19	мар.19
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_1270253370	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/narodnogo_opolcheniya_29k3_1677kv.m_prodzha_151989833	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1535005697

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	69000000	21000000	21000000
Цена за 1 кв метр	-	149157	125224	142180
Назначение объекта	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректировка,	-	0,00	0,000	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	149157	125224	142180
Тип объекта	здание	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж
Корректировка, %.	-	0,11	0,11	0,11
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	165564	138999	157820
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,103	-0,103	-0,103
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	133794	112326	127535
Дата продажи/Дата выставления на торги		мар.19	апр.19	мар.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	133794	112326	127535
Местоположение	Паршина, 4	Генерала Глаголева, 19	Народного Ополчения, 29	Народного Ополчения,29
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	133794,00	112326,00	127535,00
Материал стен	кирпич	бетон	панели	панели
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	133794,00	112326,00	127535,00
Общая площадь помещения, кв. м	699,20	462,60	167,70	147,70
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		1,51	4,17	4,7
Корректировка,	-	-0,07	-0,07	-0,07
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	124428	104463	118608
Техническое состояние помещения	хорошее, все коммуникации	хорошее, все коммуникации	хорошее, все коммуникации	хорошее, все коммуникации
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		124428	104463	118608
Валовая коррекция		0,28	0,28	0,28
Степень схожести		0,72	0,72	0,72
Вес аналога		0,3333	0,3333	0,3333
Стоимость 1 кв.м. (руб)	115821			
Стоимость 1 кв.м. (руб) без НДС	98153,39			

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние помещения;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

Все объекты находятся в собственности, поправка не требуется

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на тип объекта и этаж

Отдельно- стоящие здания торгуются в основном дороже помещений внутри зданий. Корректировка производится на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка для встроенных помещений при продаже -11%, при аренде -8%. Поправка на этаж определена по справочнику оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка для помещений, расположенных на 2 этаже и выше 15%, для аналогов в подвале 27% .

Корректировка на материал стен

Поправка не требуется

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Поправка на торг в рамках настоящей оценки производится на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректировки для продаж офисно-торговых объектов 10,3%, для аренды 9,2%

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась, объекты выставлены на продажу в 2019 году, в пределах типичного для них срока экспозиции.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, корректировка не требуется

Корректировка на площадь для зданий

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания».

.Коэффициент корректировки на площадь

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Корректировка на техническое состояние и коммуникации

Поправка не требуется

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1 - валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Стоимость объекта оценки рассчитана в таблице ниже:

Наименование площади	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. без НДС, руб	Поправка на этаж расположения	Стоимость с учетом расположения, без НДС, руб.
1 этаж	699,2	98153,39	1	68628850
2 этаж	636	98153,39	0,85	53061723
3 этаж	213,9	98153,39	0,85	17845759
подвал	671,6	98153,39	0,73	48121466
ИТОГО, руб. без НДС				187657798

Вывод:

стоимость единого объекта недвижимости по адресу: г.Москва, ул.Паршина, д.4, определенная сравнительным подходом, составляет 187657798 рублей.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Оценка недвижимости по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что *цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод*, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Период прогнозирования, принимаемый в настоящем Отчете составляет 1 год.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод дисконтирования денежных потоков

Чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости имущества. Но надо всегда учитывать, что при этом, чем длиннее прогнозный период, тем более вероятностный характер носит прогнозирование.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогнозирование за более длительный период времени (по сравнению с методом прямой капитализации), что в условиях нестабильной экономической ситуации в России может носить исключительно вероятностный характер и привести к некорректному результату оценки.

В данном отчёте метод дисконтирования денежных потоков не используется, так как объект оценки можно отнести к категории объектов, приносящих доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, что и будет учтено в методе прямой капитализации доходов.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Методология оценки

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Основываясь на вышесказанном, а также на анализе тенденций развития рынка коммерческой недвижимости при оценке рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

$$C_0 = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов по объекту оценки.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. На последнем этапе стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины прогнозируемого ЧОД на коэффициент капитализации.

Определение чистого операционного дохода

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

В данном Отчете в качестве альтернативного источника дохода рассматриваются возможные поступления за аренду объекта оценки. Принятые для расчета арендные ставки не включают эксплуатационные расходы.

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

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд предложений помещений соответствующего функционального назначения.

Определение ставки аренды

Данные об объектах-аналогах и расчет рыночной ставки годовой арендной платы приведены ниже. Предложения по аренде объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в 2019 году, и на момент оценки цены предложения действительны, указаны с НДС.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows the main listing for a medical center. The title is "Медицинский центр 257кв.м" (Medical center 257 sq.m). The price is listed as "345 000 Р в месяц" (345,000 RUB per month) with a deposit of "Залог 345 000 Р". The listing includes a photo of the building entrance, a phone number "8 901 790-63-03", and a "Написать сообщение" (Write message) button. The landlord is identified as "Александр Иванович" (Alexander Ivanovich), an agent on Avito since August 2018, located at "Москва, улица Маршала Невского, 7".

The bottom screenshot shows a detailed view of the location and services. It features a map of the area in Moscow, near the intersection of Shchepkina and Strizhevskaya streets. The address is "Москва, улица Маршала Невского, 7". The listing describes the facility as a "МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР, СТОМАТОЛОГИЯ, АПТЕКА, ОФИС, БАНК, СПОРТ ЗАЛ, ДЕТСКИЙ САД, ВЫСТАВОЧНЫЙ ЗАЛ, МАГАЗИН и т.д." (Medical center, stomatology, pharmacy, office, bank, sports hall, children's garden, exhibition hall, store, etc.). It also lists "2 санузла, 1х вода, 1х кВт" (2 restrooms, 1x water, 1x kW). There are also advertisements for car battery services and dental services visible on the right side of the page.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/meditsinskiy_tsentr_257kv.m_1469429645

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Офисное помещение, 137 м²

1 300 Р в месяц за м²
Без залога

8 985 698-01-31

Написать сообщение

Б-36
Агентство
На Avito с мая 2016
Завершено 13 объявлений

3 объявления пользователя

Адрес:
ул Берзарина, 36с1

Сообщения

Офисное помещения, 137 м² 1 300 Р в месяц за м² Б-36 8 985 698-01-31 Написать сообщение

Аренда офисов Сириус Парк.

Готовые офисы от 39 м² от 10 000 р/м²/год.
Продажа и аренда от собственника.

Аренда от собственника. Сдается офисное помещение 137 кв. м, представляет собой блок из двух кабинетов (18 кв. м + 119 кв. м) расположено на 1 этаже корпуса 1 Бизнеса-центра "Берзарина 36" (ст.м. Октябрьское поле (10 мин пешком). Стандартная офисная отделка. Состояние хорошее. Вентиляция, кондиционирование, телефония, интернет, охрана, парковка на 150 м.м. Наличие системы контроля доступа. Аренда с НДС. Прекрасная транспортная доступность, 5-7 мин на автобусе. Есть кафе.

Аренда от собственника в БЦ Синдс Плаза. От 55 м² 5000 р./м²

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_137_m_844560788

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the listing details for a "Помещение свободного назначения, 218,7 м²" (Free-purpose room, 218.7 m²) located at "Москва, улица Берзарина, 23". The price is listed as "1 400 Р в месяц за м²" (1,400 rubles per month per m²). The listing includes a floor plan, a contact number "8 977 963-83-05", and a "Написать сообщение" (Write message) button. The bottom screenshot shows the same listing with a map of the location and additional information, including "Аренда помещений, от 3 м2 до 3000 м2" (Office rental, from 3 m² to 3000 m²) and "Снять помещение под офис" (Rent office space).

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2187_m_1551498922

Сведения об аналогах , расчет арендной ставки и ПВД для 1 этажа здания, приведены в таблице ниже:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район	Москва	Москва	Москва	Москва
Местоположение	Паршина, 4	Маршала Новикова,7	Берзарина, 36	Берзарина, 23
Функциональное назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Окружение	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	здание	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	699,20	257	137	218,7
Материал стен	кирпич	кирпич	панели	кирпич
Год постройки	1975	начало 20 века	начало 21 века	конец 20 века
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/meditsinskij_tsentr_257kv.m_1469429645	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_137_m_844560788	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2187_m_1551498922

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения аренды за 1 кв.м с НДС в мес (руб)	-	1 342	1 300	1 400
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 342	1 300	1 400
Условия сдачи в аренду	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 342	1 300	1 400
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 217	1 179	1 270
Дата выставления на торги		2019	2019	2019
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 217	1 179	1 270
Местоположение (район)	Паршина, 4	Маршала Новикова,7	Берзарина, 36	Берзарина, 23
Корректировка, %	-	0%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 217	1 179	1 270

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь помещения, кв. м	699,20	257	137	219
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		2,72	5,10	3,19
Корректировка, %	-	-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 132	1 096	1 181
Тип помещения, техническое состояние помещения, коммуникации	здание, хорошее, все коммуникации	помещение 1 этаж, хорошее, все коммуникации	помещение 1 этаж, хорошее, все коммуникации	помещение 1 этаж, хорошее, все коммуникации
Корректировка		-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		1 041	1 008	1 087
Валовая коррекция		16,29%	16,29%	16,29%
Степень схожести		83,71%	83,71%	83,71%
Вес аналога		0,333	0,333	0,333
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц с НДС	1044			
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц без НДС	884,75			

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рассматриваемом случае все помещения передаваемые в аренду находятся в собственности. Поправка не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия сдачи в аренду объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках продажи, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не снимались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Обоснование скидки на торг приведено при расчете стоимости объекта сравнительным подходом поправка на уторговывание принята на уровне – 9,3%.

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, корректировка на местоположение не требуется, определение размера корректировки на этаж расположения произведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Таблица приведена при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировка на тип помещения, техническое состояние, материал стен, коммуникации

Определение корректировки приведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом Отдельно- стоящие здания торгуются в основном дороже помещений внутри зданий. Корректировка производится на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка для встроенных помещений при аренде -8%. Поправка на этаж определена по справочнику оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка для помещений, расположенных на 2 этаже и выше 15%, для аналогов в подвале 27% .

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Прогноз потенциального валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_0 \cdot S, \quad \text{Формула 1}$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

S – арендуемая площадь;

C₀ – ставка за 1 кв. м арендуемой площади.

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и (при необходимости) последующей продажи объекта. В рамках настоящего отчета длительность прогнозного периода принимается равной 1 году.

ПВД объекта оценки рассчитан в таблице ниже:

Наименование площади	Площадь, кв.м.	Удельная ставка аренды за 1 кв.м. без НДС, руб	Поправка на этаж расположения	ПВД с учетом расположения, без НДС, руб.
1 этаж	699,2	884,75	1	7423406
2 этаж	636	884,75	0,85	5739550
3 этаж	213,9	884,75	0,85	1930330
подвал	671,6	884,75	0,73	5205175
ПВД, руб. без НДС				20298461

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

Оценщик связывает возможную недозагрузку помещения Объекта с текущей сменой арендаторов. Процент недозагрузки определялся на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Процент недозагрузки – 12,1%.

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

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода

В процессе эксплуатации объекта собственник несет следующие операционные расходы: платежи по налогу на имущество, отчисления по страховке, формирование резервов на восстановление (ремонт), содержание управленческого аппарата.

Расходы на содержание объектов оценки определялись на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Процент расходов от ПВД – 17,9%.

Определение ставки доходности собственного капитала и ставки капитализации

Ставка доходности собственного капитала является ставкой доходности на собственный капитал инвестора при его инвестировании в оцениваемый объект недвижимости.

Ставка доходности собственного капитала (r_e) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3,$$

где

r_f – безрисковая ставка дохода;

p_1 – премия за риск вложения в недвижимость

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости

p_3 – премия за инвестиционный менеджмент.

Ставка капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

В рамках настоящего отчета, коэффициент капитализации был определен по СРД №23 (ноябрь 2018 года) под редакцией Яскевича. Ставки капитализации там определены методом рыночной экстракции, конкретно для г.Москвы и составляют:

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1.	Офисные помещения	6,3-7,9%*	6,0-7,4%	6,2-8,1%
2.	Торговые помещения	8,2-9,3%	8,6-10,6%	8,4-10,5%
3.	Производственные помещения	9,7-10,5%	10,2-12,6%	11,5-14,2%

*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие – окраине.

Для объекта оценки, представляющего собой торгово-офисную недвижимость, расположенную между ТТК и МКАД, ставка принимается равной 8%

расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом

Стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины чистого операционного дохода (ЧОД) после уплаты налога на коэффициент капитализации.

Подставляем найденные значения в формулу $C_o = \frac{ЧОД}{R}$.

Расчет рыночной стоимости объекта по адресу г.Москва, ул.Паршина, д.4, доходным подходом представлен ниже в табличной форме.

Наименование показателя	Ед. изм.	значение
Площадь объекта оценки	кв. м	2220,7
Потенциальный валовой доход без НДС	руб.	20298461
Поправка на уровень потерь недозагрузки и недополучения арендной платы (срок экспозиции/период смены арендаторов+процент недосбора платежей)	%	12,1
Действительный валовой доход	руб.	17842316
Операционные расходы	руб.	3633418,25
Чистый операционный доход	руб.	14208898
ставка капитализации	%	8,0
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС	руб.	177611225

Вывод:

стоимость единого объекта недвижимости по адресу: г.Москва, ул.Паршина, д.4, определенная доходным подходом, составляет 177611225 рублей без НДС.

Согласование результатов

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод Анализа Иерархий. Метод Анализа Иерархий - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

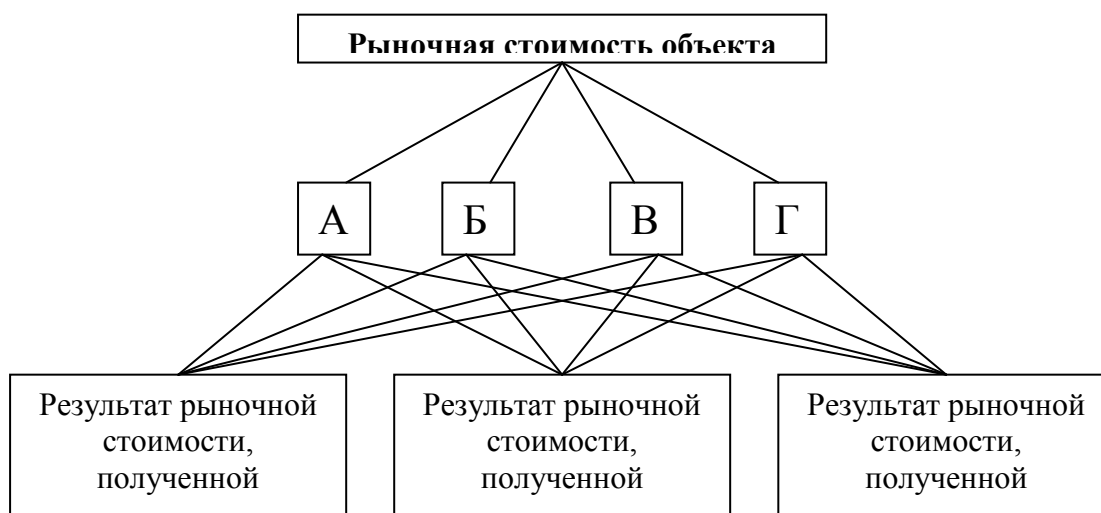
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя).
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование.
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка.
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Ниже приведена схема анализа иерархий.



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

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

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Шкала отношений важности критериев оценки

Важность параметра оценки	"1-9"
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2,4,6,8 - промежуточные значения	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left(\prod_i a_{ij} \right)^{1/N},$$

где a_{ij} – коэффициент весомости критерия (индекса);

W_{ij} – вес критерия;

N – количество коэффициентов весомости критерия.

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{jn} = \frac{W_{ij}}{\sum_j W_{ij}},$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для результатов оценки, полученных на основе каждого подхода, по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов.

5. Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Расчет весовых значений каждого из применяемых подходов приведен в таблицах.

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	W_j	W_j'
1	2	3	4	5	6	7
А	1,00	0,20	5,00	3,00	$(1 \cdot 0,2 \cdot 5 \cdot 3)^{1/4} = 1,316$	$1,316/6,431 = 0,205$
Б	5,00	1,00	9,00	7,00	$(5 \cdot 1 \cdot 9 \cdot 7)^{1/4} = 4,213$	$4,213/6,431 = 0,655$
В	0,20	0,11	1,00	0,33	$(0,2 \cdot 0,11 \cdot 1 \cdot 0,33)^{1/4} = 0,292$	$0,292/6,431 = 0,045$
Г	0,33	0,14	3,00	1,00	$(0,33 \cdot 0,14 \cdot 3 \cdot 1)^{1/4} = 0,61$	$0,61/6,431 = 0,095$
сумма					6,431	1,000

Проверка матрицы на согласованность

С целью количественной оценки противоречивости результатов сравнений критериев используют индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то следует перепроверить их в матрице.

$$ИС = (\lambda_{\max} - n)/(n - 1),$$

где n – размерность матрицы, а λ_{\max} считается следующим образом: вначале суммируется каждый столбец суждений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора приоритетов, сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются.

Для нашей матрицы всегда $\lambda_{\max} \geq n$.

Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Ниже даны средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Определяя ИС и СС, находим отношение согласованности: $ОС = \frac{ИС}{СС}$.

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения эксперта, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы, и ему надлежит заполнить матрицу заново.

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что:
ИС = 0,059;

$$ОС = \frac{0,059}{0,9} \times 100\% = 6,50\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Вывод: Отношение согласованности (ОС) < 10%, следовательно, нарушений согласованности матрицы нет.

Далее применяем подобную технологию в таблицах ниже для сравнения результатов, полученных двумя подходами, по каждому критерию.

в таблицах применен следующий алгоритм вычисления (коэффициенты подходов обозначены начальными буквами подходов)

	Сравнительный	Затратный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	z/z=1	z/c	z/d	$(z/z * z/c * z/d)^{1/3} = z1$	z1/Сум
затратный	c/z	c/c=1	c/d	$(c/z * c/c * c/d)^{1/3} = c1$	c1/Сум
Доходный	d/z	d/c	d/d=1	$(d/z * d/c * d/d)^{1/3} = d1$	d1/Сум
Сумма				z1+c1+d1= Сум	1,000

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Доходный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				1,00	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,14	0,00	0,07	0,02
Доходный	7,00	1,00	0,00	3,50	0,98
Сравнительный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				3,57	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

	А	Б	В	Г	Вес подхода
<i>Вес критерия</i>	<i>0,21</i>	<i>0,66</i>	<i>0,05</i>	<i>0,10</i>	
Сравнительный	0,04	0,50	0,02	0,04	0,34
Доходный	0,96	0,50	0,98	0,96	0,66
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Данный расчет подтверждает экспертное мнение оценщика о присвоении весовых коэффициентов подходам к оценке.

Анализ расхождения результатов, причины

Сравнительный подход

Сравнительный подход полностью основывается на рыночной информации. Основные данные, используемые для сравнительного подхода – сведения о продажах объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Вместе с тем, в условиях кризиса на рынке, разброс цен на объекты в значительной мере дезориентирует покупателей и продавцов, что снижает точность результатов сравнительного подхода. Это может быть причиной расхождения результатов, полученных при применении различных подходов к оценке. Кроме того, при оценке доходной недвижимости, именно результатам доходного подхода в практике присваивается больший вес. Указанные обстоятельства позволяют присвоить сравнительному подходу вес 0,35.

Доходный подход

Доходный подход отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход учитывает стоимостные особенности объектов оценки. При оценке коммерческой недвижимости доходному подходу присваивается наибольший вес. Указанные обстоятельства позволяют присвоить доходному подходу вес 0,65.

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости, полученную на основе подходов к оценке.

Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимости, которая рассчитана двумя подходами

	Сравнительный	Доходный	Согласованная рыночная стоимость, без НДС, руб.
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.</i>	0,35	0,65	1
Здание, назначение: нежилое, 3-этажный г.Москва, ул.Паршина, д.4	187657798	177611225	181127526

Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки –по состоянию на 26 апреля 2019 года округленно, без НДС составляет

181 125 000 рублей

В том числе:

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, округленно, руб.
Здание, назначение: нежилое, 3-этажный	г.Москва, ул.Паршина, д.4	2220,7	181 125 000

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7), стандартами оценки НП «СРО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки.

Индивидуальный предприниматель
оценщик



Синютин Е.Н.

26 апреля 2019 г.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
 2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
 3. Федеральные стандарты оценки
 4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
 5. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства электронная версия
 6. Информация, полученная от Заказчика.
 7. Данные, полученные в результате осмотра объекта оценки
 8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
 9. Дж. Фридман, Н. Орузй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1997.
 10. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
 11. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
 12. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 1997

Документы исполнителя

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Форм № ПР19/011

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" и Единым государственным реестром индивидуальных предпринимателей записан в государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Синятин Евгений Николаевич
ИНН: 50-001228-0001

ИНН: 50-001228-0001

Механизм контроля Федеральной налоговой службы №1 по Орловской области

Должность: уполномоченный для регистрирующего органа
Зас. начальник территориальной ИФНС России №1 по Орловской области
Грибунова Татьяна Васильевна

серия 57 №001074015

Форм № 3-3-1/Рег
44-0-002/12300

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСТАВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Настоящим удостоверяется, что
СИНЯТИН ЕВГЕНИЙ НИКОЛАЕВИЧ

ИНН: 50-001228-0001 дата рождения: 19 октября 1977г.

место рождения: РОССИЯ, Орловская обл., г. Ливны

поставлен(а) на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации

с применением: 17 мая 2001 г. ИНН: 50-001228-0001

Зас. начальник территориальной ИФНС России №1 по Орловской области
Грибунова Татьяна Васильевна

серия 57 №001227955

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП-1 № 965389

Настоящий диплом выдан **Синятину Евгению Николаевичу** и том, что он(а) с **04 ноября 2011 г.** по **01 июня 2012 г.** прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"** по программе **"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"**

Государственная аккредитованная комиссия (рецензия от **04 июня 2012 г.**) удостоверяет, что **Синятин Евгений Николаевич** имеет квалификацию **оценщик стоимости предприятия (бизнеса)**

г. Москва, 2012

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение работы оценщиком профессиональной деятельности

Регистрационный номер: 0334

ИНГОСТРАХ
ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЪЕКТАЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № 455-521-0445818

«08 августа 2018 г.»

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 1.1. Компания Евгений Николаевич
 Подписный адрес: 39 05 426784 шоссе Давыдовское ТРОИЦК районный округ 39 04 2040;
 1.2. Компания является членом Ассоциации «Экспертный совет»
 Рязань, Москва, ул. Пятницкая, 15 стр.1.
 Филиал «Центр обслуживания» в Орловской области
 Рязань, МПРС, ул. Пятницкая, 15, 39 04 2040
 Телефон: (4872) 34 23 75, 75 06 17

2. **ИЗДАТЕЛЬ СТРАХОВАНИЯ:**
 2.1. Страхователь заключил настоящий Договор страхования с целью возмещения при наступлении страхового случая в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3. **ИЗДАТЕЛЬ СТРАХОВАНИЯ:**
 3.1. Настоящий Договор является обязательным условием предоставления услуг оценки и составления отчетов об оценке, предоставляемых в рамках оказания услуг страхования Ответственности Оценщика в отношении права владения (3) либо использования недвижимого имущества Российской Федерации.

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям составляет 1 000 000 (Одна тысяча тысяч) рублей (1 000 000,00 руб.). При заключении в 2017 году Страхователь заключил в отношении 1 (Одну) единицы недвижимого имущества в Орловской области Договор страхования с целью возмещения при наступлении страхового случая в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

5. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
 5.1. Страховая премия составляет 100 000 (Сто тысяч) рублей за весь период страхования. Страховая премия должна быть перечислена страхователем на счет страхователя в соответствии с условиями Договора в срок не позднее 03.08.2018.

6. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017 г. (Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный совет», ОГРН 5025003017).

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются все отчеты об оценке, составленные в рамках оказания услуг страхования по объектам страхования, принадлежащие на праве собственности Страхователю, составляющие документацию на объект страхования, составляющие документацию на объект страхования, составляющие документацию на объект страхования, составляющие документацию на объект страхования.

8. **СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:**
 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является наступление ответственности Страхователя перед третьими лицами в результате оказания услуг оценки и составления отчетов об оценке, предоставляемых в рамках оказания услуг страхования Ответственности Оценщика в отношении права владения (3) либо использования недвижимого имущества Российской Федерации.

9. **СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ:**
 9.1. В случае наступления страхового случая Страхователь имеет право обратиться к Страхователю за возмещением ущерба, причиненного в результате оказания услуг оценки и составления отчетов об оценке, предоставляемых в рамках оказания услуг страхования Ответственности Оценщика в отношении права владения (3) либо использования недвижимого имущества Российской Федерации.

10. **ИЗДАТЕЛЬ:**
 10.1. Настоящий Договор оформлен и подписан

СТРАХОВАТЕЛЬ
 Евгений Николаевич

СТРАХОВАНИЕ
 ЦАО «Ингострах»
 Рязань, Москва, ул. Пятницкая, 15, 39 04 2040

СБЕРБАНК РОССИИ
 Открыт в 1864 году

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
 Оперативное отделение №8994
 ОДЕЛ ПО РАБОТЕ С ПАРТНЕРАМИ И МУЛТИКОРПОРАТИВНЫМИ КРЕДИТОРАМИ
 105080 г. Москва, ул. Давыдовская
 телефон: (495) 41-41-01

12.10.2015 г.

г. Давыд., ул. Мясницкая, д.100, кд.18
 ИП Евгений Евгений Николаевич

Уважаемый Евгений Николаевич!

Оригинал отписки № 8595 ЦАО Сбербанка высланы сообщая Вам, что Банк уведомлен организацией включен в Реестр операторов по оказанию услуг по оценке объектов недвижимости при кредитовании физических лиц.

Актуальный реестр оценщиков Банка размещается на официальном сайте ЦАО Сбербанка в разделе «Выдача кредитов» ▶ Кредиты ▶ Жилищные кредиты ▶ Приобретение собственного жилья ▶ Перечень оценщиков ▶ Акт приема-передачи.

Поблизости не было выявлено соответствия!

С уважением,
 И.В. Маркина
 Руководитель отдела по работе с партнерами
 Оперативное отделение № 8595
 ЦАО Сбербанка

И.В. Маркина
 105080 41-41-01

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002630-1 30 января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по квалификационному направлению деятельности

«Оценки недвижимости»

выдан
 Синицыну Евгению Николаевичу

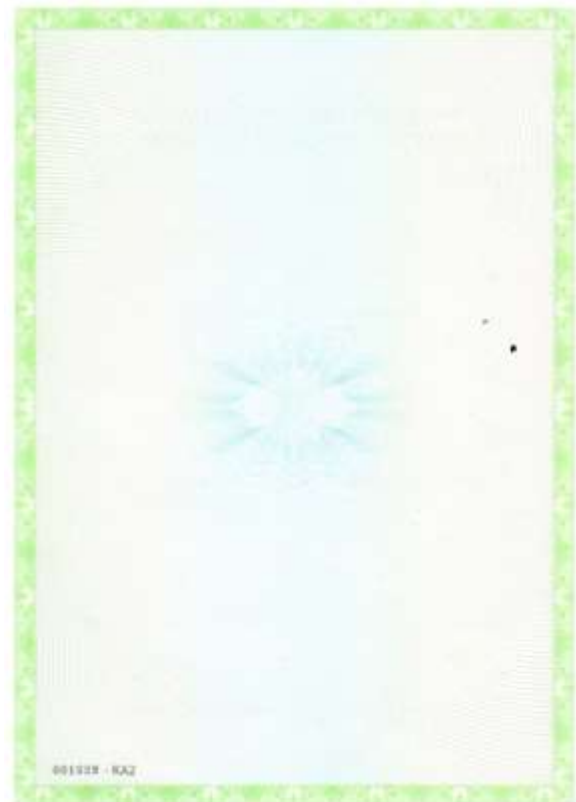
на основании решения федерального бюджетного учреждения
 «Федеральный ресурсный центр по развитию подготовки управленческих кадров»

от 30 января 2018 г. № 44

Директор А.С. Букина

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
 до 30 января 2021 г.







приложение

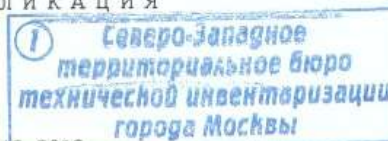
**Документы и материалы
предоставленные заказчиком**

Северо-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Паршина, 4

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.12.2012



стр. 1

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
п	1	пом.подсобное	1,8		1,8				учрежд.	270
	2	коридор	1,1		1,1				учрежд.	
	3	санузел	1,5		1,5				учрежд.	
	4	комната отдыха	14,6		14,6				учрежд.	
	5	пом.техническое	1,4		1,4				учрежд.	
	6	комната отдыха	5,7		5,7				учрежд.	
	7	коридор	6,1		6,1				учрежд.	
	8	комната отдыха	6,1		6,1				учрежд.	
	9	раздевалка	4,1		4,1				учрежд.	
	10	пом.подсобное	8,9		8,9				учрежд.	
	11	душевая	5,2		5,2				учрежд.	
	12	умывальная	2,1		2,1				учрежд.	
	13	коридор	39,4		39,4				учрежд.	
	14	умывальная	2,5		2,5				учрежд.	
	15	уборная	2,0		2,0				учрежд.	
	16	душевая	25,7		25,7				учрежд.	
	17	сауна	6,1		6,1				учрежд.	
	18	пом.подсобное	7,5		7,5				учрежд.	
	19	пом.подсобное	77,6		77,6				учрежд.	
	20	пом.техническое	2,6		2,6				учрежд.	
	21	коридор	10,9		10,9				учрежд.	
	22	пом.техническое	9,0		9,0				учрежд.	
	23	прихожая	14,0		14,0				учрежд.	
	24	комната отдыха	11,7		11,7				учрежд.	
Итого по помещению			267,6		267,6					
---Нежилые помещения всего			267,6		267,6					
в т.ч. Учрежденческие			267,6		267,6					



02 80 12 0052762

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

По адресу: ул. Паршина, 4

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие
Последнее обследование 14.12.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пункт тепловой	32,5	32,5					270
	2	пункт тепловой	94,1	94,1					
Итого по помещению			126,6	126,6					
---Нежилые помещения всего			126,6	126,6					
в т.ч. Прочие			126,6	126,6					

Помещение N III Тип: Прочие
Последнее обследование 14.12.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	служебное	51,8	51,8					270
Итого по помещению			51,8	51,8					
---Нежилые помещения всего			51,8	51,8					
в т.ч. Прочие			51,8	51,8					

Помещение N IV Тип: Прочие
Последнее обследование 14.12.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пом.техническое	73,5		73,5				268
	2	пом.техническое	114,6		114,6				
	3	пом.техническое	20,4		20,4				
	4	клетка лестнич	17,1		17,1				
Итого по помещению			225,6		225,6				
---Нежилые помещения всего			225,6		225,6				
в т.ч. Прочие			225,6		225,6				
Итого по этажу п			671,6	178,4	493,2				
---Нежилые помещения всего			671,6	178,4	493,2				
в т.ч. Учрежденческие			267,6		267,6				
Прочие			404,0	178,4	225,6				

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

По адресу: ул. Паршина, 4

стр. 3

Помещение N V Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.12.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	43,8	43,8					345
	2	пом.подсобное	3,7			3,7			
	3	зал торговый	8,9	8,9					
	4	отдел кадров	10,1	10,1					
	5	отдел кадров	23,0	23,0					
	6	отдел кадров	14,8	14,8					
	7	тамбур	1,8			1,8			
	8	зал банкетный	54,7	54,7					
	9	кухня	22,2			22,2			
	10	душевая	1,8			1,8			
	11	уборная	1,1			1,1			
	12	уборная	1,1			1,1			
	13	умывальная	4,1			4,1			
	14	санузел	3,6			3,6			
	15	уборная	1,1			1,1			
	16	пом.подсобное	4,8			4,8			
	17	коридор	3,6			3,6			
	18	зал банкетный	101,3	101,3					
	19	коридор	10,3			10,3			
	20	кабинет	17,7	17,7					
	21	кабинет	19,3	19,3					
	22	коридор	18,3			18,3			
	23	коридор	25,5			25,5			
	24	комната охраны	16,2			16,2			
	25	тамбур	4,2			4,2			
	26	пом.подсобное	2,8			2,8			
	27	пом.подсобное	1,5			1,5			
	28	коридор	43,1			43,1			
	29	уборная	5,5			5,5			
	30	умывальная	1,9			1,9			
	31	уборная	1,3			1,3			
	32	электрощитовая	8,4			8,4			
	33	кабинет	28,5	28,5					
	34	клетка лестнич	17,1			17,1			
	35	кабинет	17,6	17,6					
	36	кабинет	17,0	17,0					
	37	кабинет	36,8	36,8					
	38	комната отдыха	12,6			12,6			
	39	кухня	10,3			10,3			
	40	коридор	3,4			3,4			
	41	уборная	3,0			3,0			
	42	душевая	2,0			2,0			
	43	коридор	28,6			28,6			
	44	коридор	6,7			6,7			
	45	раздевалка	6,0			6,0			
	46	коридор	12,2			12,2			
	47	пом.подсобное	4,6			4,6			
	48	тамбур	1,1			1,1			
	49	клетка лестнич	10,2			10,2			

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

По адресу: ул. Паршина, 4

стр. 4

Итого по помещению	699,2	393,5	305,7				
---Нежилые помещения всего	699,2	393,5	305,7				
в т.ч. Учрежденные	699,2	393,5	305,7				

Итого по этажу 1	699,2	393,5	305,7				
---Нежилые помещения всего	699,2	393,5	305,7				
в т.ч. Учрежденные	699,2	393,5	305,7				

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

По адресу: ул. Паршина, 4

стр. 5

Помещение N VI Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.12.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогаг. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кабинет	34,9	34,9				учрежд.	345
	2	тамбур	2,2				2,2	учрежд.	
	3	кабинет	10,7	10,7				учрежд.	
	4	кабинет	19,2	19,2				учрежд.	
	5	кабинет	20,6	20,6				учрежд.	
	6	бухгалтерия	11,5	11,5				учрежд.	
	7	бухгалтерия	27,8	27,8				учрежд.	
	8	кабинет	27,7	27,7				учрежд.	
	9	кабинет	20,8	20,8				учрежд.	
	10	кабинет	10,0	10,0				учрежд.	
	11	кабинет	14,1	14,1				учрежд.	
	12	кабинет	17,6	17,6				учрежд.	
	13	коридор	9,0				9,0	учрежд.	
	14	коридор	20,6				20,6	учрежд.	
	15	кабинет	34,9	34,9				учрежд.	
	16	кабинет	36,9	36,9				учрежд.	
	17	кабинет	11,5	11,5				учрежд.	
	18	кабинет	16,0	16,0				учрежд.	
	19	секретарь	10,8	10,8				учрежд.	
	20	пом. производств	15,6	15,6				учрежд.	
	21	кабинет	18,6	18,6				учрежд.	
	22	клетка лестнич	14,5				14,5	учрежд.	
	23	коридор	19,8				19,8	учрежд.	
	24	коридор	6,1				6,1	учрежд.	
Итого по помещению			431,4	359,2	72,2				
---Нежилые помещения всего			431,4	359,2	72,2				
в т.ч. Учрежденческие			431,4	359,2	72,2				

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

По адресу: ул. Паршина, 4

стр. 6

Помещение N VII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.12.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
2	1	кабинет	19,6	19,6			учрежд.	300	
	2	коридор	13,3		13,3		учрежд.		
	3	кабинет	16,9	16,9			учрежд.		
	4	уборная	1,1		1,1		учрежд.		
	5	умывальная	1,6		1,6		учрежд.		
	6	секретарь	35,9	35,9			учрежд.		
	7	кабинет	23,9	23,9			учрежд.		
	8	коридор	8,1		8,1		учрежд.		
	9	уборная	2,4		2,4		учрежд.		
	10	кабинет	13,4	13,4			учрежд.		
	11	кабинет	51,3	51,3			учрежд.		
	12	клетка лестнич	17,1		17,1		учрежд.		
Итого по помещению			204,6	161,0	43,6				
---Нежилые помещения всего			204,6	161,0	43,6				
в т.ч. Учрежденческие			204,6	161,0	43,6				
Итого по этажу 2			636,0	520,2	115,8				
---Нежилые помещения всего			636,0	520,2	115,8				
в т.ч. Учрежденческие			636,0	520,2	115,8				

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

По адресу: ул. Паршина, 4

стр. 7

Помещение N VIII Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.12.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	19,5	19,5					297
	2	кабинет	19,5	19,5					
	3	коридор	6,5			6,5			
	4	уборная	1,6			1,6			
	5	умывальная	1,9			1,9			
	6	кабинет	18,6	18,6					
	7	кабинет	22,0	22,0					
	8	кабинет	34,3	34,3					
	9	пом.подсобное	2,2			2,2			
	10	кабинет	34,4	34,4					
	11	коридор	36,3			36,3			
	12	лестница	17,1			17,1			
Итого по помещению			213,9	148,3	65,6				
---Нежилые помещения всего			213,9	148,3	65,6				
в т.ч. Учрежденные			213,9	148,3	65,6				
Итого по этажу 3			213,9	148,3	65,6				
---Нежилые помещения всего			213,9	148,3	65,6				
в т.ч. Учрежденные			213,9	148,3	65,6				

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

По адресу: ул. Паршина, 4

стр. 8

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	

1	а	сход в подвал	7,1						205
Последнее обследование 14.12.2012									

Итого	по зданию	2220,7	1240,4	980,3					
---	Нежилые помещения всего	2220,7	1240,4	980,3					
	в т.ч. Учрежденческие	1816,7	1062,0	754,7					
	Прочие	404,0	178,4	225,6					

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	7,1
--	-----

в том числе:

по прочим	7,1
-----------	-----

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
29.09.2004г. N 8006399.

Экспликация на 8 страницах

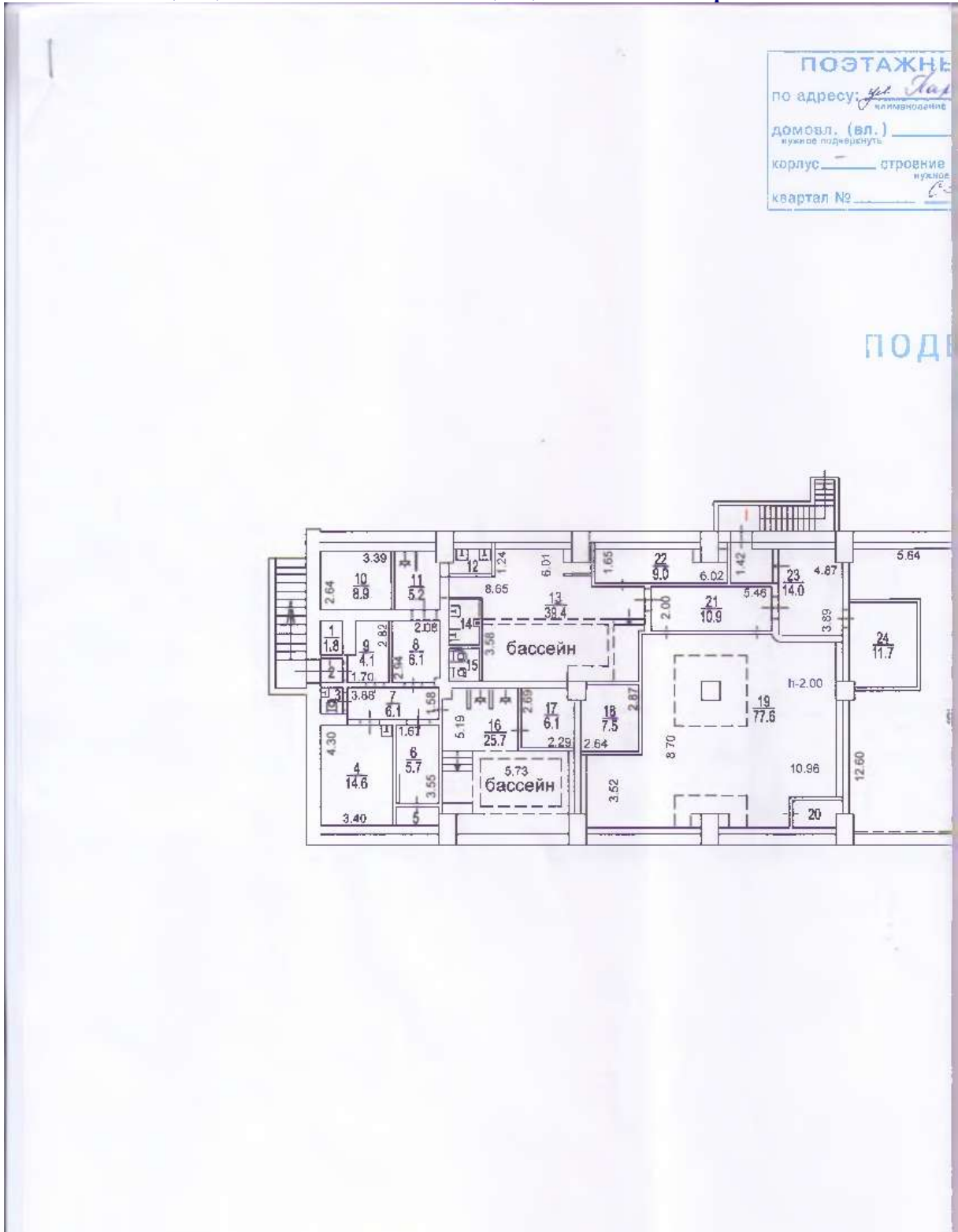
26.12.2012 г.

Исполнитель _____

Косаримов И.В.

24 80 301126

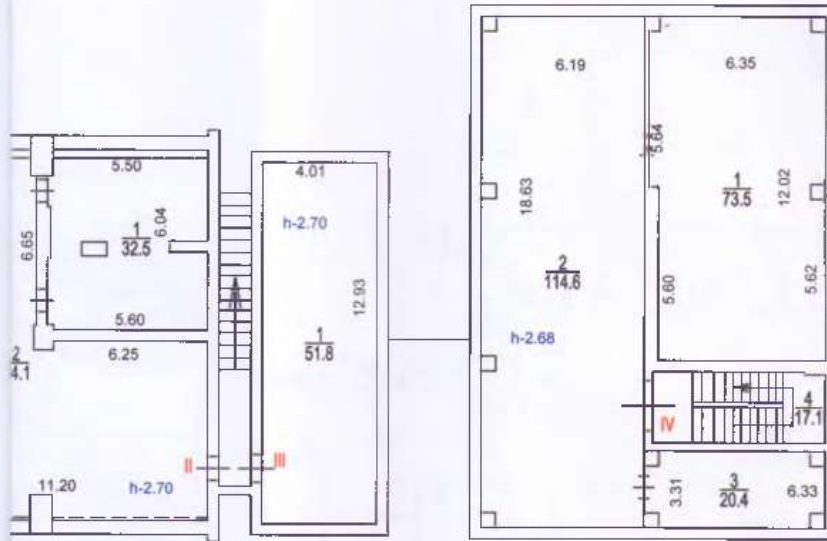
Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Кулаков Е.В.

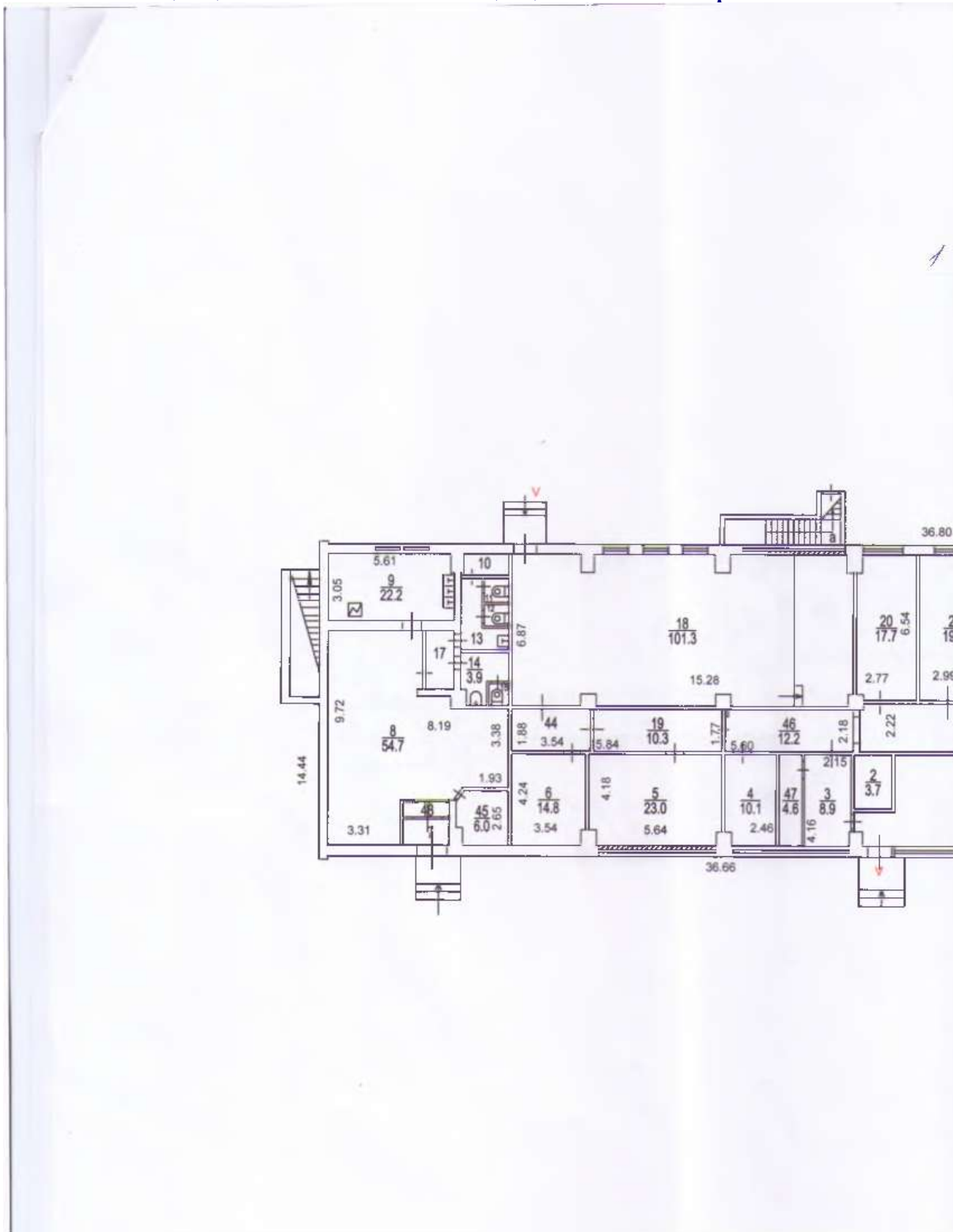


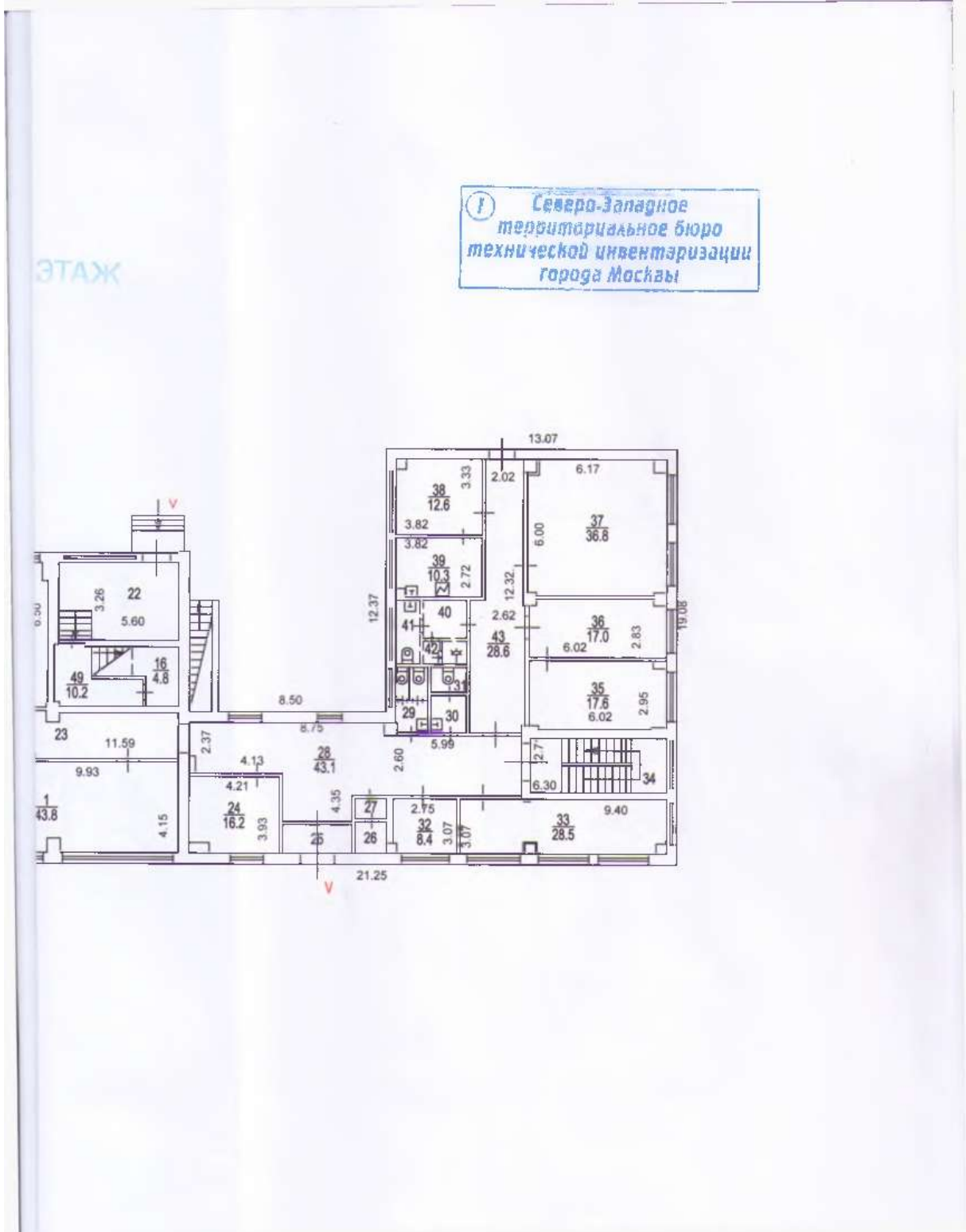
И П Л А Н
исполн
(в. просп., дуга, и т.д.)
дом _____
сооружение) _____
подчеркнуть
АО г. Москвы

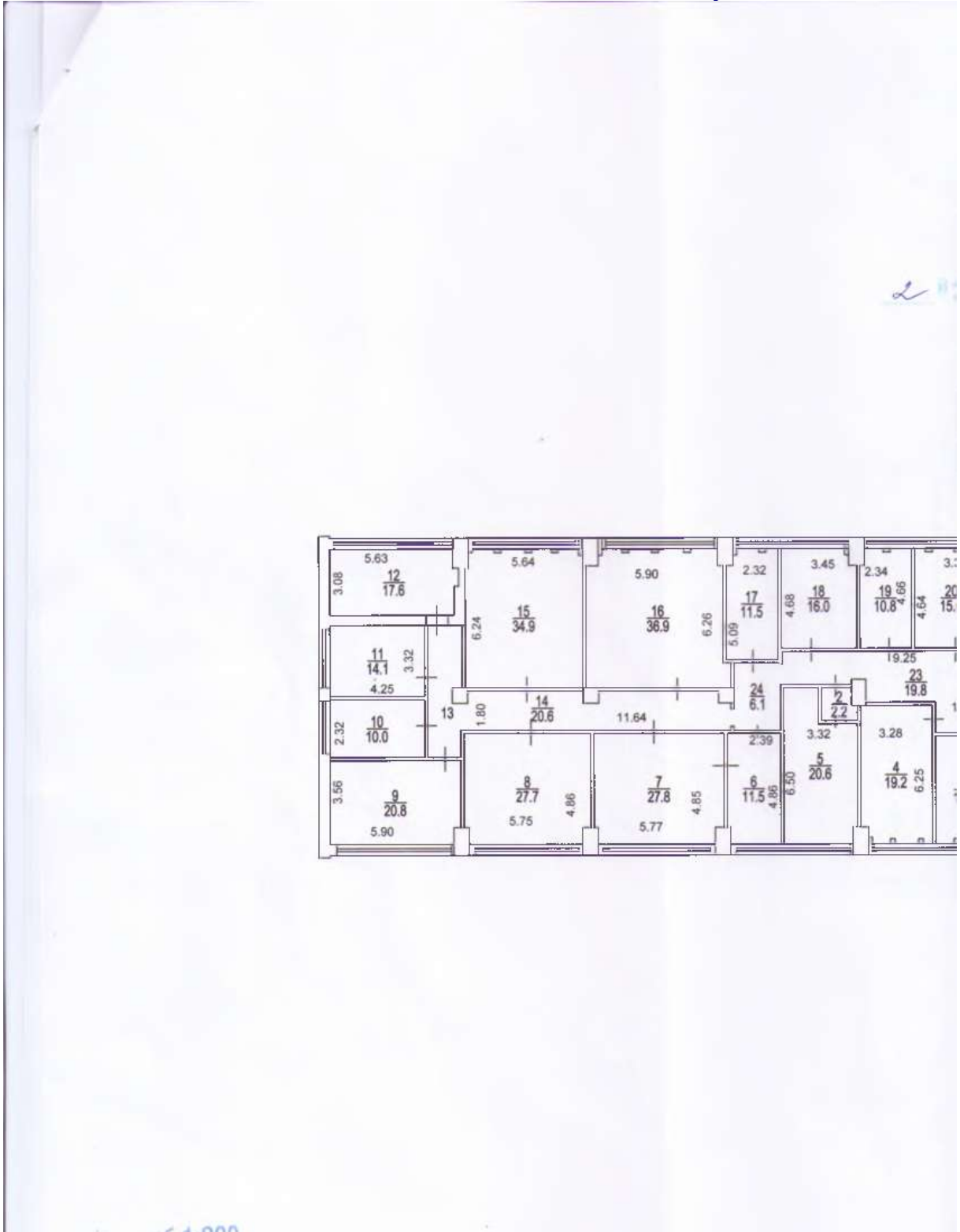
1 Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ЗАЛ

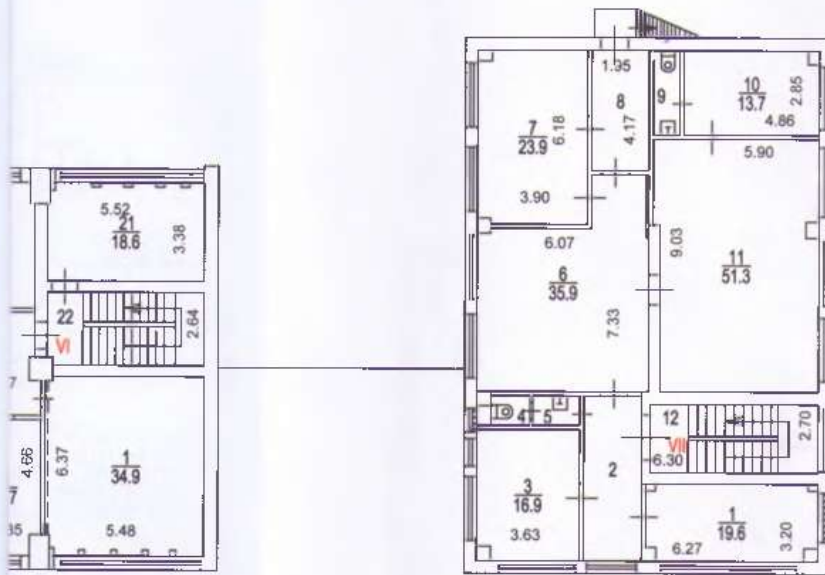








1 Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



ЭТАЖ

1 Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Кулаков Е.В.

Позтажный план составлен по состоянию
" 14 " 2008
Генплан снят [Signature]
Проверил [Signature]
" 26 " 2008



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 28.09.2015
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 30.06.2015
• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "АльянсСтройСервис" от 30.06.2015 №3
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АльянсСтройСервис", ИНН: 7734704042, ОГРН: 1137746579134

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:08:0011003:1029
Объект права: Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 220,7 кв.м, инв.№ 2419/8, лит. 8 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Паршина, д.4

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/008-77/008/040/2015-369/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мовчан А. Н.

77-77/008-77/008/040/2015-369/2