

ОТЧЕТ № 153/064-28/17

об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу:
Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово,
ул. Акуловская, уч. 2

Заказчик: ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»

119017, г. Москва, Лаврушинский пер., д. 17/5, стр. 2

Исполнитель: ООО «ТехИнвестЭкспертиза»

127591, Москва, ул. 800 - летия Москвы, д. 1А

Дата оценки: 29 августа 2017 г.

Дата составления отчета: 14 сентября 2017 г.

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 064-28/17 от 29 августа 2017 г., заключенным между ООО «ТехИнвестЭкспертиза» и ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки - нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества с торгов.

Оценка проведена по состоянию на 29 августа 2017 года.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 (утв. приказом Правительства РФ № 297 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом Правительства РФ № 298 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом Правительства РФ № 299 от 20.05.2015 г.), ФСО № 7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.), стандартами СРО, в которой состоит Оценщик, действующим законодательством РФ.

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Компанией, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на анализе представленной Компанией информации, информации, полученной в результате исследования рынка, расчетах и заключениях, на опыте и профессиональных знаниях Оценщиков.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 29 августа 2017 г. без учета НДС составляет¹:

39 932 537

(тридцать девять миллионов девятьсот тридцать две тысячи пятьсот тридцать семь) руб.

В том числе:

| Этаж расположения | Площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|-------------------|----------------|----------------------------------|
| 1 этаж | 327,7 | 11 560 408 |
| 2 этаж | 404,2 | 12 020 540 |
| 3 этаж | 395,8 | 11 770 732 |
| подвал | 349,2 | 4 580 857 |
| Итого: | 1 476,9 | 39 932 537 |

Генеральный директор
ООО «ТехИнвестЭкспертиза»



В.В. Игонин

¹ В соответствии с п. 2, ст. 146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не являются объектом обложения НДС, таким образом, рыночная стоимость объектов рассчитана без учета НДС.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 1.1 Основание для проведения оценки | 4 |
| 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки..... | 4 |
| 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | 4 |
| 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки | 4 |
| 1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости..... | 4 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 5 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 7 |
| 3.1 Сведения о Заказчике оценки..... | 7 |
| 3.2 Сведения об оценщике | 7 |
| 3.3 Сведения об Исполнителе..... | 7 |
| 3.4 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 | 8 |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 9 |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ | 10 |
| 6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ) | 11 |
| 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 7.1 Общие сведения об объекте оценки | 12 |
| 7.2 Сведения о балансовой стоимости объекта | 12 |
| 7.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки..... | 12 |
| 7.4 Описание местоположения и локального окружения объекта оценки..... | 12 |
| 7.5 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 13 |
| 7.6 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки..... | 13 |
| 7.7 Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете | 16 |
| 8. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 17 |
| 8.1 Этапы проведения анализа рынка | 17 |
| 8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта | 17 |
| 8.3 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки | 19 |
| 8.4 Ценообразующие факторы и обоснование их значений, диапазонов значений..... | 22 |
| 8.5 Выводы из анализа рынка объекта оценки | 26 |
| 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА | 27 |
| 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 28 |
| 10.1 Последовательность проведения работ по оценке..... | 28 |
| 10.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода | 30 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 43 |
| 12. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 44 |
| 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ | 45 |
| 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА | 46 |
| 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ РАСЧЕТАХ | 53 |
| 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ | 55 |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Оценка проводилась в соответствии с договором № 064-28/17 от 29 августа 2017 г., заключенным между ООО «ТехИнвестЭкспертиза» и ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал».

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является нежилое здание ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенное по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщиком (далее – Оценщик) использовался сравнительный подход. Доходный и затратный подходы не применялись. Обоснование применения и отказа от подходов приводится в соответствующих разделах отчета.

Таблица 1. Согласование результатов оценки

| Подход к оценке | Стоимость, полученная в рамках подхода, руб. без НДС |
|-----------------|------------------------------------------------------|
| Сравнительный | 39 932 537 |
| Доходный | Не применялся |
| Затратный | Не применялся |

Источник информации: расчеты Оценщика

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет без учета НДС²:

39 932 537

(тридцать девять миллионов девятьсот тридцать две тысячи пятьсот тридцать семь) руб.

В том числе:

| Этаж расположения | Площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|-------------------|----------------|----------------------------------|
| 1 этаж | 327,7 | 11 560 408 |
| 2 этаж | 404,2 | 12 020 540 |
| 3 этаж | 395,8 | 11 770 732 |
| подвал | 349,2 | 4 580 857 |
| Итого: | 1 476,9 | 39 932 537 |

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для реализации имущества с торгов. Отчет действителен только для указанного использования.

² В соответствии с п. 2, ст. 146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не являются объектом обложения НДС, таким образом, рыночная стоимость объектов рассчитана без учета НДС.

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки | Нежилое здание ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенное по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2 |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки) | Для реализации имущества с торгов |
| Оцениваемые имущественные права на объект оценки | Право собственности |
| Ограничения, связанные с использованием результатов оценки | - предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; - результат оценки достоверен только в целях выше указанного предполагаемого использования. |
| Срок проведения оценки | 5 (Пять) рабочих дней с даты предоставления документов и оплаты работ по оценке |
| Определение вида стоимости, подлежащей оценке | <p>Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ▪ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; ▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ▪ платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>(статья 3, Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ)</p> |
| Допущения и ограничения, на которых основывается оценка | <ul style="list-style-type: none"> • копии предоставленных документов соответствуют оригиналам; • от Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда; • отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно; • Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов; • при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов; • ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку; • мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения физических характеристик, а также социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки; • прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами; |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> • итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, 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. |
| Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета Оценщика | <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки; - Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; - Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 №298; - Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик; - Настоящее Задание на оценку. |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) | 29.08.2017 г. |
| Форма Отчета об оценке | отчет об оценке на бумажном носителе (в двух экземплярах) |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки:

| | |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма и полное наименование | Закрытое акционерное общество «Группа компаний «Жилищный капитал» |
| ОГРН | 1027700171674 |
| Дата присвоения ОГРН | 29.08.2002 |
| Местоположение | 119017, г. Москва, Лаврушинский пер., д. 17/5, стр. 2 |

3.2 Сведения об оценщике

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия, Имя, Отчество Оценщика | Аввакумов Павел Дмитриевич |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Член Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Деловой союз оценщиков». (119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 322), включен в реестр оценщиков за регистрационным № 0882. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом ФГОБУВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» специалиста с отличием № 107704 0002077, регистрационный номер 1/2015-12247 от 27 июня 2015 года. Специальность 080105.65 «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности». |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах», полис №433-056454/16 от 05.09.2016 г., срок действия с 04 сентября 2016 г. по 03 сентября 2017 г. С 04.09.2017 - Полис № 433-054489/17 от 25.08.2017 г., срок действия с 04 сентября 2017 г. по 03 сентября 2018 г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | С 12.05.2015 г. |
| Контактная информация | Тел: +7-906-725-51-15 Почтовый адрес: 127591, Москва, ул. 800-летия Москвы, 1 а Адрес электронной почты: vasilii.igonin@gmail.com |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ № 135 от 29.07.1998 | Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящим с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. |

3.3 Сведения об Исполнителе

Исполнителем услуг по оценке является ООО «ТехИнвестЭкспертиза»:

| | |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма и полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «ТехИнвестЭкспертиза» |
| Место нахождения (юридический адрес) | 129090, г. Москва, Олимпийский проспект, д. 14 |
| ОГРН | 1027739127734 |
| Дата присвоения ОГРН | 29.08.2002 г. |
| Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности | Дополнительное соглашение №5 от 01.10.2011 г. к полису (договору) ОСАО «Ингосстрах» №433-004515/10, с 29.12.2010 г. по 28.06.2017 г. на сумму 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей. |

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

В соответствии со Статьей 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности», требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдено.

3.4 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

Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:

- копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;
- от Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
- отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно;
- Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов;
- при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку;
- мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения физических характеристик, а также социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, 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.

Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно Договору Оценщик осуществил оценку, и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Применяемые стандарты и СРО «Деловой союз оценщиков»:

- правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года),
- стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Президиума ДСО (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 г.) с изменениями и дополнениями от 10 августа 2015 г.,
- стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Президиума ДСО (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 г.) с изменениями и дополнениями от 26 ноября 2014 г..

6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Оценщик, подписавший данный Отчет, подтверждает на основании имеющихся знаний и убеждений, что:

- Оценщик не был лично заинтересован в подходе к оценке объекта и выступал в качестве беспристрастного консультанта;
- изложенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок;
- Оценка произведена с учетом всех условий и ограничений, предпосылок, налагавшихся либо условиями исходной задачи, либо введенных обоснованно Оценщиком самостоятельно;
- У Оценщика нет специфических текущих или будущих интересов в объекте, являющимся предметом настоящего Отчета, и у Оценщика нет личной заинтересованности или пристрастий к сторонам, связанных интересами с оцениваемым объектом;
- Вознаграждение Оценщика никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцененного в настоящем Отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнение работ по настоящему Отчёту;
- Оценщик не несет никакой ответственности за последствия, которые могут возникнуть вследствие использования настоящего Отчета с целью, отличной от указанной в договоре.

Мнения и выводы осуществлялись Оценщиком, а Отчет составлен в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов и законодательства в области оценочной деятельности.

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Общие сведения об объекте оценки

Объектом оценки является нежилое здание ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенное по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2.

7.2 Сведения о балансовой стоимости объекта

Сведения о балансовой стоимости оцениваемого объекта отсутствуют.

7.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки оформляется право собственности ЗАО «ГК «Жилищный квартал» на оцениваемый объект. Разрешение на ввод в эксплуатацию получено.

Оценка производится исходя из допущения о том, что на объект оценки будет оформлено право собственности.

Ограничения и обременения на оцениваемые помещения не зарегистрированы.

7.4 Описание местоположения и локального окружения объекта оценки

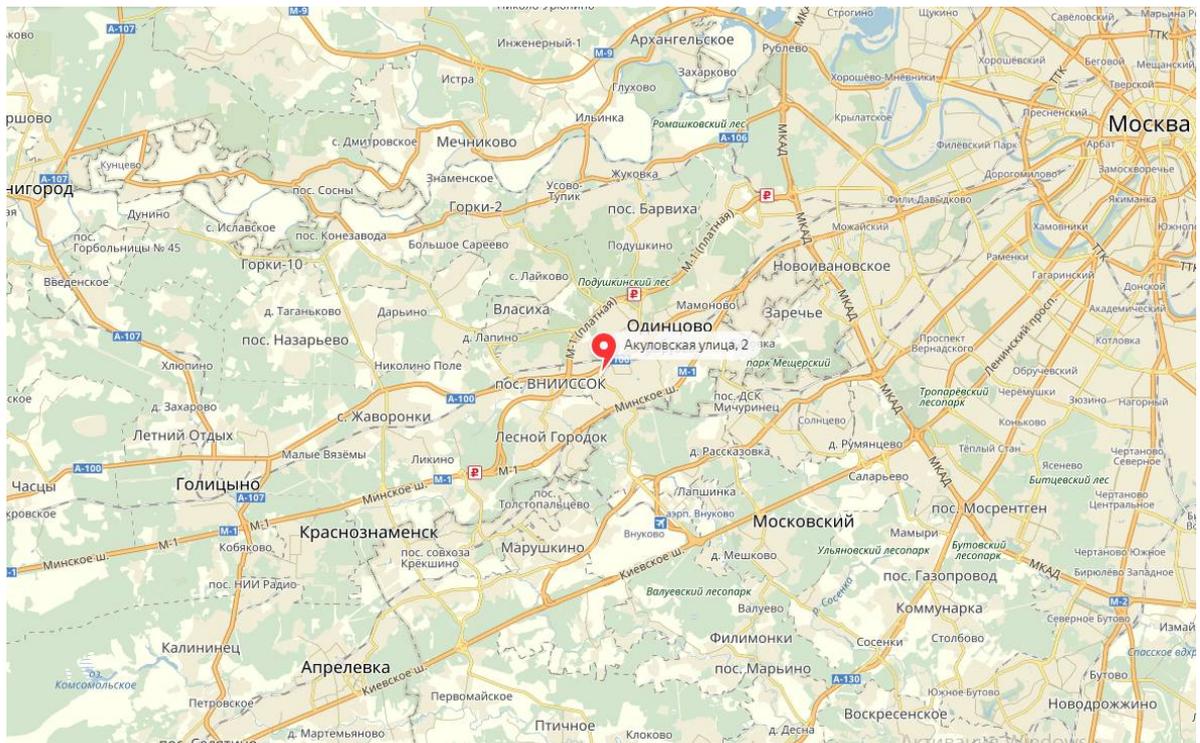
Далее приведено описание характеристик местоположения оцениваемых помещений.

Таблица 2. Описание местоположения и локального окружения объекта оценки

| Показатель | Значение |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Адрес | Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2 |
| Ближайшее окружение | Жилая и коммерческая застройка |
| Удаленность от МКАД | 13 км |
| Линия застройки | Внутриквартально |
| Ближайшие транспортные магистрали | Можайское шоссе |
| Транспортная доступность | Свободный доступ |

Источник информации: <http://maps.yandex.ru>, визуальный осмотр

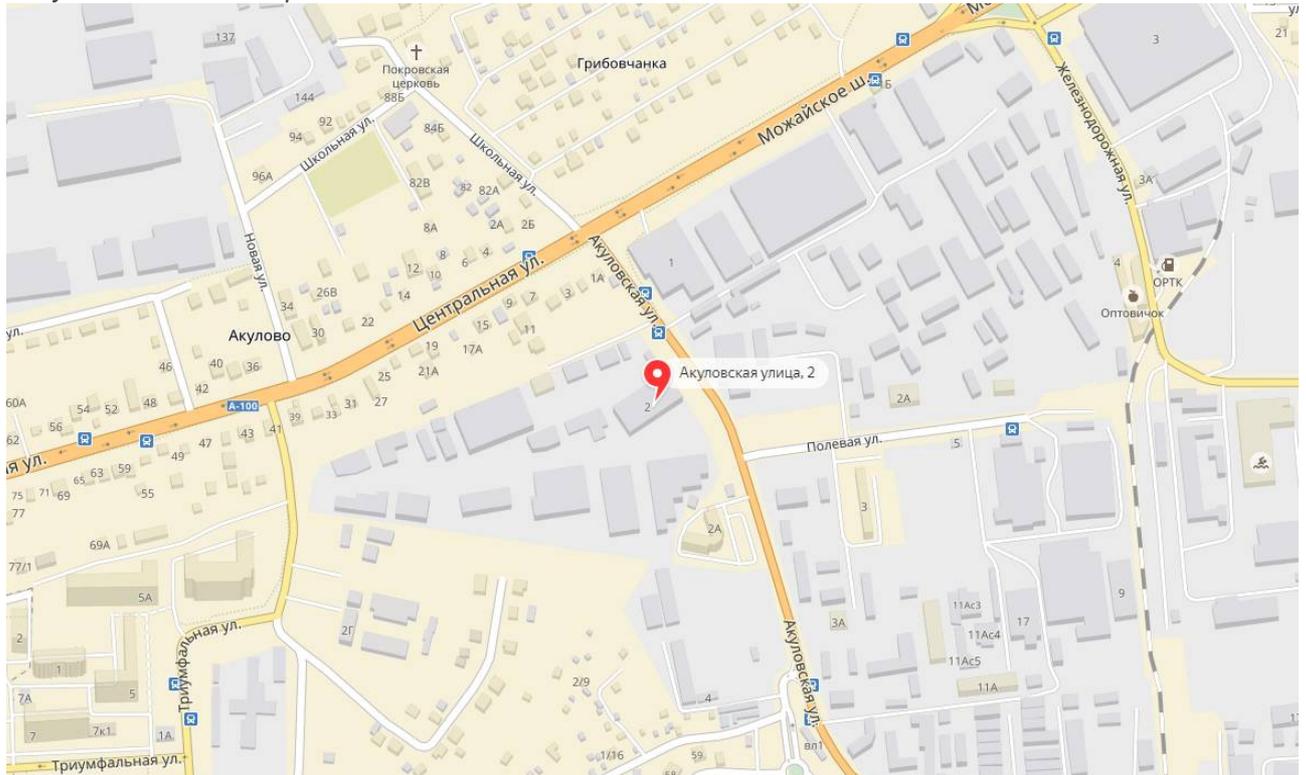
Рисунок 1. Местоположение объекта на карте Московской области



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

Рисунок 2. Локальное расположение объекта



Источник информации: <http://maps.vandex.ru>

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

Для осуществления работ по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», Заказчиком были предоставлены документы, устанавливающие характеристики объекта оценки:

- Технический паспорт на здание;
- Разрешение на ввод в эксплуатацию;
- Технический план здания;
- Прочие документы.

Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении к Отчету.

7.6 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание объектов составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком, а также по результатам визуального осмотра.

Характеристики объектов представлены ниже в таблице.

Таблица 3. Описание количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки

| № | Объект оценки | Помещения в составе объекта оценки | Площадь, кв. м | Назначение (текущее использование) | Этаж | Отделка | Год постройки |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|------|-------------|---------------|
| 1 | Нежилое здание ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенное по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, | Нежилое помещение | 327,7 | ПСН | 1 | Без отделки | 2014 |
| 2 | | Нежилое помещение | 404,2 | ПСН | 2 | Без отделки | |
| 3 | | Нежилое помещение | 395,8 | ПСН | 3 | Без отделки | |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

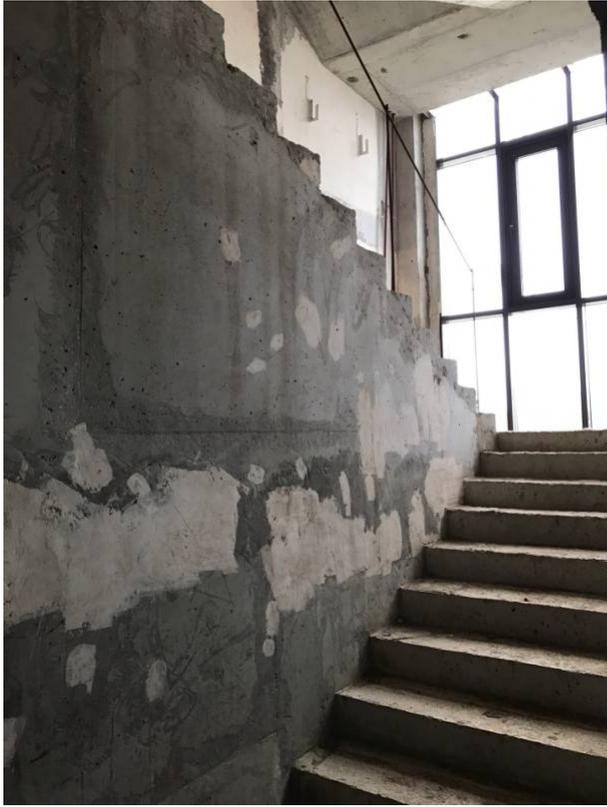
| № | Объект оценки | Помещения в составе объекта оценки | Площадь, кв. м | Назначение (текущее использование) | Этаж | Отделка | Год постройки |
|---|---------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|--------|---------|---------------|
| 4 | уч. 2 | Нежилое помещение | 349,2 | Техническое помещение (ЦТП-9) | подвал | - | |
| | Итого: | | 1 476,9 | | | | |

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, расчеты Оценщика

Фотографии объекта оценки

Осмотр и фотофиксация объекта оценки проводились на дату, максимально приближенную к дате оценки. Фотографии подвальных помещений здания отсутствуют, так как доступ был затруднен. Оценка проводилась из предположения, что состояние подвальных помещений сопоставимо с состоянием 1-3 этажей.







7.7 Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

8. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

8.1 Этапы проведения анализа рынка

В соответствии с ФСО № 3 (III, п.8, з) «в отчете должны содержаться следующие разделы:...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость...».

В соответствии с ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта³

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики России в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Таблица 4. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

| Показатель | Июль 2017 г. | В % к | | 1 полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016г. | Июль 2016 г. в % к | | Июль 2016г. в % к июлю 2015г. |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|---------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------------------|
| | | Июлю 2016г. | Июню 2017г. | | июлю 2015г. | июню 2016г. | |
| Валовой внутренний продукт, млрд.рублей | | 101,51),2) | | | 99,53) | | |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 101,8 | 102,1 | 102,5 | 100,6 | 104,7 | 100,4 |
| Индекс промышленного производства ⁴ | | 101,1 | 97,5 | 101,9 | 101,4 | 99,9 | 101,3 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей | 501,3 | 97,1 | 182,9 | 99,3 | 107,4 | 185,9 | 104,4 |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км | 452,2 | 106,2 | 102,3 | 107,2 | 101,4 | 105,0 | 101,3 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 208,1 | 105,1 | 102,5 | 107,1 | 100,7 | 104,7 | 101,4 |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей | 136,2 | 98,7 | 98,5 | 98,3 | | | |
| Оборот розничной торговли, млрд.рублей | 2505,0 | 101,0 | 103,8 | 99,8 | 95,7 | 104,0 | 95,2 |
| Объем платных услуг населению, млрд.рублей | 731,9 | 99,2 | 99,1 | 100,1 | 98,9 | 100,5 | 99,2 |
| Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США | 50,35) | 125,76) | 105,37) | 128,78) | 86,56) | 109,77) | 77,48) |
| в том числе: экспорт товаров | 29,5 | 122,8 | 104,8 | 129,5 | 79,9 | 109,0 | 70,6 |
| импорт товаров | 20,8 | 130,2 | 106,0 | 127,4 | 98,7 | 110,7 | 90,6 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей | 5723,79) | 104,82) | | | 98,63) | | |
| Индекс потребительских цен | | 103,9 | 100,1 | 104,3 | 107,2 | 100,5 | 107,8 |
| Индекс цен производителей промышленных | | 101,8 | 99,5 | 108,0 | 104,7 | 100,6 | 104,3 |

³ Источник информации: Министерство экономического развития РФ «Мониторинг текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 г. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| Показатель | Июль 2017 г. | В % к | | 1 полугодие 2017г. в % к I полугодю 2016г. | Июль 2016 г. в % к | | Июль 2016г. в % к июлю 2015г. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------------------|
| | | Июлю 2016г. | Июню 2017г. | | июлю 2015г. | июню 2016г. | |
| товаров 4' | | | | | | | |
| Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾ | | 99,1 | 96,9 | 98,6 | 91,8 | 97,8 | 94,7 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей | 3935510' | 108,610) | 93,510) | 107,510) | 105,8 | 93,3 | 107,5 |
| реальная | | 104,610) | 93,410) | 103,010) | 98,7 | 92,8 | 99,8 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек | 3,9 | 94,7 | 101,5 | 92,9 | 101,4 | 98,8 | 102,0 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек | 0,8 | 84,4 | 97,7 | 85,2 | 96,9 | 97,6 | 103,5 |

Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-07-2017.pdf

1) Предварительная оценка.

2) I полугодие 2017г. в % к I полугодю 2016 года.

3) I полугодие 2016г. в % к I полугодю 2015 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.

5) Данные за июль 2017 года.

6) Июль 2017г. и июль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Июнь 2017г. и июль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) I полугодие 2017г. и I полугодие 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I полугодие 2017 года.

10) Оценка.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июле 2017 года

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-июле 2017 г. - 102,5%.

Индекс промышленного производства в июле 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-июле 2017 г. - 101,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 501,3 млрд. рублей, в январе-июле 2017г. - 2128,9 млрд. рублей.

В сельскохозяйственных организациях на конец июля 2017г. по сравнению с соответствующей датой 2016г. сократилось поголовье крупного рогатого скота на 1,2%, коров - на 0,3%, овец и коз - на 2,3%, поголовье свиней выросло на 4,2%, птицы - на 5,1%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2017г. составил 623,2 млрд. рублей, или 107,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2017г. - 3086,1 млрд. рублей, или 101,6%.

Грузовые перевозки. В январе-июле 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3138,7 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1434,6 млрд., автомобильного - 131,4 млрд., морского - 26,5 млрд., внутреннего водного - 35,5 млрд., воздушного - 4,3 млрд., трубопроводного - 1506,5 млрд. тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июле 2017г. составил 2505,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2017г. - 16381,0 млрд. рублей, или 99,8%.

В июле 2017г. оборот розничной торговли на 93,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,4% (в июле 2016г. - 93,0% и 7,0% соответственно).

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

Распределение торговых мест на розничных рынках изменилось во II квартале 2017г. по сравнению со II кварталом 2016г. в сторону увеличения доли мест на универсальных рынках, специализированных рынках по продаже строительных материалов, сельскохозяйственных и специализированных прочих рынках, при сокращении доли мест на специализированных рынках по продаже продуктов питания, специализированных вещевых рынках.

Оборот общественного питания в июле 2017г. составил 117,3 млрд. рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах¹ к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2017г. -768,5 млрд. рублей, или 100,6%.

Оборот оптовой торговли. В июле 2017г. оборот оптовой торговли составил 5293,1 млрд. рублей, или 104,6% к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 45,6% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в июне 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 50,3 млрд. долларов США (2911,0 млрд. рублей), в том числе экспорт - 29,5 млрд. долларов (1706,7 млрд. рублей), импорт - 20,8 млрд. долларов (1204,3 млрд. рублей).

Экспорт услуг в I квартале 2017г. составил 12,4 млрд. долларов США (730,1 млрд. рублей) и по сравнению с I кварталом 2016г. увеличился на 19,3%, импорт услуг составил 17,5 млрд. долларов США (1030,4 млрд. рублей) и увеличился на 15,3%. Сальдо баланса услуг сложилось отрицательное в размере 5,1 млрд. долларов США (в I квартале 2016г. - отрицательное, 4,8 млрд. долларов).

8.3 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Сегментом рынка объекта оценки является рынок офисных помещений, а также рынок вспомогательных и технических помещений, относящихся к коммунальному хозяйству.

8.3.1 Обзор рынка офисных помещений

Общая ситуация на рынке

Банк России продолжает последовательно снижать ключевую ставку: с 9,75% (март) до 9,25% (май) и до 9,0% (июнь) годовых.

Средний курс доллара за 2 кв.2017 г. составил 57,20 руб., сократившись на 2,5% по сравнению со средним показателем за 1 кв. 2017 г.

Уровень инфляции с начала года (январь- май) – 1,7% против 2,9% (январь-май 2016 г). Уровень годовой инфляции – 4,1% (май).

За 1 полугодие 2017 г. общий объем рынка офисных помещений Москвы вырос на 0,7%, составив 15,9 млн. кв.м, из которых 14,7 млн.кв.м – сегменты А, В+ и В.

Предложение

Объем ввода во 2 кв. 2017 г. составил 63,1 тыс.кв.м (GLA) (104,0 тыс.кв.м GBA), что на 22% выше показателей предыдущего квартала и в 2 раза больше результата аналогичного периода 2016 года. Весь введенный во 2 квартале 2017 г. объем относится к одному объекту сегмента А – деловому кварталу Neopolis, расположенному на территории Новой Москвы. Структура общего объема предложения по классам не претерпела изменений. За I полугодие 2017 г. было введено 115 тыс.кв.м офисных площадей (GLA) или 22% от всего запланированного объема на 2017 г., что сопоставимо с показателем прошлого года.

Таблица 5. Динамика объема ввода

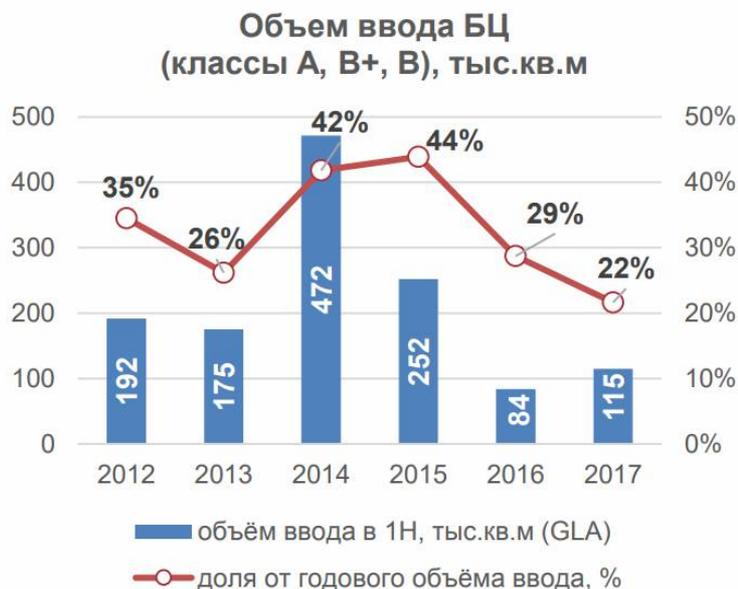
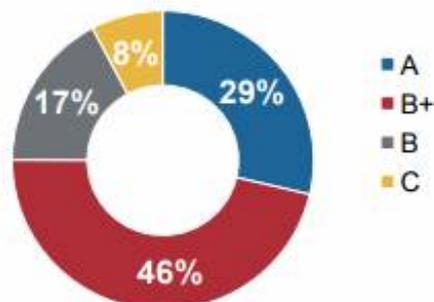


Таблица 6. Характеристика предложения качественной офисной недвижимости

**Структура предложения по классам,
% от общего объема (GLA)**



Спрос

На конец 2 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 15,9%, снизившись относительно 1 кв. 2017 г. на 1,2% или 0,2 п.п. Во 2 кв. 2017 г замедлилось снижение уровня вакантных площадей в классах А и В+:

- Уровень вакансии в классе А составил 21%, снизившись на 0,3 п.п (или 1,4%). Отмечается сокращение вакансии в объектах вне ТТК, что может говорить как о нехватке ликвидного, подходящего по площади и цене, предложения внутри ТТК, так и о спросе на качественные помещения по более низкой цене.
- Показатель вакансии в классе В+ сократился на 0,5 п.п.(или 3,5%). При этом рост заполняемости отмечается как в объектах внутри ТТК, так и за его пределами.

В классах В и С уровень вакантных площадей зафиксировался на значениях 9,2% и 8,4% соответственно. Средняя вакансия для сегмента В+/В снизилась на 0,3 п.п. (2,3%), составив 12,6%. За I полугодие 2017 г. вакансия во всех классах сократилась: в классе А – на 1,3 п.п., в классе В+ - на 2,0 п.п., в классах В и С – на 0,8 п.п. В отчетном периоде было закрыто 7 крупных сделок (от 1,0 тыс.кв.м) общей площадью 12 тыс.кв.м. Доли классов А и В+ в этом объеме распределились примерно поровну. Все крупные сделки в классе А пришлись на объекты, расположенные в ЦАО, в классе В+ - на объекты в ЮАО. Сделок по аренде площадей свыше 2,5 тыс.кв.м анонсировано не было.

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

Коммерческие условия

Во 2 кв. 2017 г. средняя арендная ставка в классе А не изменилась относительно предыдущего квартала – 1 980 руб./кв.м./мес. За I полугодие рост ставки составил 4,8%. Отмечается снижение средневзвешенной арендной ставки в классах В+/В – до 1 270 руб./кв.м./мес (-3,1%) на конец 2 кв. 2017 г. В классе В+ средний уровень арендных ставок снизился на 3,5% и составил 1 380 руб./кв.м. В классе В средняя арендная ставка составила 1100 руб./кв.м./мес., снизившись на 0,9% относительно предыдущего периода. В итоге за I полугодие арендная ставка в классах В+ и В выросла на 3,8% к концу 2016 г. Дистанция между классами В+ и В вернулась на уровень конца 2016 г. – 20%. Отмечается рост средней арендной ставки в классе С в пределах 3,5% - до 920 руб./кв.м./мес. В результате дистанция между классами В и С сократилась с 21% до 16%.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Таблица 7. Предложения по продаже офисных объектов в районе расположения объект оценки

| Характеристики объектов-аналогов | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Состав передаваемых прав на объект | | | | |
| Вид права на здания | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Вид права на земельный участок | Аренда | Аренда | Аренда | Собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Особые условия финансирования отсутствуют |
| Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью) | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Изменение цен во времени (дата предложения) | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. |
| Характеристики местоположения | | | | |
| Адрес | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 8 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, 4 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 2 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 25 |
| Ближайшее окружение | Коммерческая и жилая застройка |
| Линия домов | Внутривикторно | Внутривикторно | Внутривикторно | Внутривикторно |
| Физические характеристики | | | | |
| Тип объекта недвижимости | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Общая площадь объекта, кв. м | 186,8 | 128,0 | 832,0 | 246,5 |
| Этаж | цоколь | 1 | 1 | 1, цоколь |
| Экономические характеристики | | | | |
| Назначение | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения |
| Цена предложения, руб. с НДС | 10 500 000 | 8 900 000 | 36 000 000 | 14 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. с НДС | 56 210 | 69 531 | 43 269 | 56 795 |
| Источник информации | https://odintsov.o.cian.ru/sale/commercial/154238164/ | https://odintsov.o.cian.ru/sale/commercial/154496415/ | https://odintsov.o.cian.ru/sale/commercial/161248674/ | https://odintsov.o.cian.ru/sale/commercial/155501897/ |

8.3.2 Обзор рынка технических помещений

Продуктом эксплуатации жилищного фонда являются жилищные услуги, производимые при эксплуатации жилищного фонда для поддержания его в состоянии, соответствующем санитарным и техническим нормам.

Важной подсистемой жилищно-коммунального комплекса является рынок коммунальных услуг, производящий и поставляющий основные коммунальные услуги потребителям, проживающим в жилищном фонде разных форм собственности. В основе рынка коммунальных услуг лежит коммунальный комплекс, который представляет собой системы коммунальной инфраструктуры, эксплуатируемые предприятиями коммунального комплекса и обеспечивающие электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и утилизацию твердых бытовых отходов.

Предоставлением жилищных услуг занимаются предприятия жилищного фонда – юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и оказание жилищных услуг.

Данные предприятия являются потенциальными покупателями/арендаторами технических помещений в составе жилого комплекса. Рынок данных помещений является закрытым, данные о предложениях или сделках с подобным имуществом практически отсутствуют.

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

Далее приведены данные о сделках купли-продажи технических помещений на территории России.

Таблица 8. Данные о сделках купли-продажи технических помещений

| № | Адрес | Назначение | Площадь | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Источник информации |
|---|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------|------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Москва, Бескудниковский проезд, д.7, стр.3 | Насосная, офисно-складское | 761,33 | 55 460 000 | 72 846 | http://www.mckn.ru/viewlisting.php?id=3341 |
| 2 | Москва, ул.Ялтинская д.4, корп. 2, стр.2 | ЦТП | 79 | 4 800 000 | 60 759 | http://www.7788.ru/realty/286/691321/ |
| 3 | г. Москва, 4-й Красносельский пер., д.5, стр.1 | Котельная | 615,2 | 22 176 000 | 36 047 | http://www.100lotov.ru/notice.php?id=221 |
| 4 | г. Москва, пр. Черского, д.13, стр.2 | Котельная | 246,6 | 10 206 000 | 41 387 | http://www.100lotov.ru/notice.php?id=221 |
| 5 | г. Москва, бульв. Рокоссовского Маршала, д.26, стр.2 | ЦТП | 54,4 | 2 621 000 | 48 180 | http://www.100lotov.ru/notice.php?id=221 |
| 6 | г. Москва, ул. Героев-Панфиловцев, д.5, корп.3, стр.1 | ЦТП | 116,5 | 4 983 000 | 42 773 | http://www.100lotov.ru/notice.php?id=221 |
| 7 | Москва, 15-ая Парковая дом 18, стр.5 | ЦТП | 123,1 | 4 570 000 | 37 124 | http://moskv.a.doski.ru/v_ostochnyi-okrug/v_ostochnoe-izmailovo/moskva-15-aya-parkovaya-d-18-str-5-otdelno-stoyashee-proizvodstvennoe-zdanie-msg1091996.htm?plc=282 |

Источник информации: исследование рынка, проведенное Оценщиком

Таким образом, цена продажи технических зданий и помещений находится в диапазоне 36 – 73 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Однако, рассматриваемые помещения на момент продажи не являются действующими, и следовательно, могут быть перепрофилированы под иное назначение. В связи с этим, приведенные данные о ценах предложения могут служить индикативом рыночной стоимости, но не могут быть использованы для реализации сравнительного подхода из-за разницы в технических характеристиках и разрешенном использовании.

8.4 Ценообразующие факторы и обоснование их значений, диапазонов значений⁴

В качестве основных ценообразующих факторов на рынке коммерческих помещений г. Москвы можно выделить:

1. Финансовые условия
2. Условия продажи
3. Дата предложения
4. Снижение цены в процессе торгов
5. Характеристики местоположения
6. Тип объекта недвижимости
7. Общая площадь объекта
8. Этаж
9. Состояние помещений
10. Назначение

Финансовые условия. Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам с объектами недвижимости могут быть денежные, ценными бумагами или натуральные (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться одновременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки в отношении

⁴ Источники информации: <http://www.issledovanie.ru>, данные компании Swiss Appraisal

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

объекта и датой проведения расчетов по заключенной сделке. Последнее часто встречается в случаях использования ипотечных (кредитных) средств для расчетов по сделке. Продавцов наиболее привлекает оплата денежными средствами и без предоставления рассрочки.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условия продажи. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда 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.

Дата предложения. Цены даже на одни и те же объекты могут отличаться от года к году. Средний срок экспозиции коммерческих помещений в Москве составляет в среднем 3-6 месяцев. При этом реализация некоторых объектов может продолжаться 12 месяцев и более.

Тип цены (цена сделки или цена предложения). Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя. Вместе с тем, существует ряд случаев, когда продавец принципиально не идет на уступки.

Скидка на торг, согласно данным Справочника расчетных данных №20⁵, при сделках с офисными помещениями в Москве находится в диапазоне 10-14%.

Таблица 9. Данные о величине скидки на торг

СРД-20, май 2017 г.
1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировок. недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---------------------------------------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 6-9 (7,5) | 7-10 (8,5) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 7-9 (8) | 11-14 (12,5) | 9-13 (11) |
| Екатеринбург | 5-7 (6) | 6-11 (8,5) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 8-12 (10) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 10-14 (12) |
| Краснодар | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 12-13 (12,5) | 10-12 (11) |
| Москва | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 7-11 (9) | 10-14 (12) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 5-9 (7) | 7-10 (8,5) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 8-11 (9,5) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 10-14 (12) |
| Ростов-на-Дону | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 7-10 (8,5) | 10-13 (11,5) | 6-9 (8) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 10-15 (12,5) | 10-12 (11) |
| С.-Петербург | 5-7 (6) | 6-9 (7,5) | 6-8 (7) | 11-12 (11,5) | 6-10 (8) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) | 10-14 (12) | 8-11 (9,5) |
| Среднее по крупным городам в мае 2017 г. | 6,3 | 8,7 | 7,6 | 11,1 | 7,5 | 10,6 | 8,5 | 12,1 | 11,0 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| Владивосток | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 7-11 (9) | 11-13 (12) | 12-13 (12,5) |
| Омск | 6-7 (6,5) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 11-13 (12) | 12-14 (13) |
| Ставрополь | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 5-8 (6,5) | 10-13 (11,5) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 8-10 (9) | 12-15 (13,5) | 12-17 (14,5) |
| Тамбов | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 10-13 (11,5) | - | 10-14 (12) | 9-11 (10) | 10-14 (12) | 12-13 (12,5) |
| Тверь | 5-7 (6) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 10-14 (12) | 7-9 (8) | 10-13 (11,5) | 7-9 (8) | 10-13 (11,5) | 11-15 (13) |
| Среднее по средним городам в мае 2017 г. | 5,4 | 10,2 | 7,5 | 11,6 | 7,4 | 11,4 | 9,0 | 12,2 | 13,1 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область в мае 2017 г. | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 7-10 (8,5) | 12-14 (13) | 12-14 (13) |
| Крым | | | | | | | | | |
| Севастополь | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | - | 10-14 (13) | - | 11-14 (12,5) | - | 11-15 (13) | 12-18 (15) |

⁵ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20, 2017), ООО «Научно-практический центр профессиональной оценки (НПЦПО)», Москва 2017, стр. 17.

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

Характеристики местоположения. Характеристики местоположения объекта, такие как район, удаленность от метро, ближайшее окружение, линия застройки существенно влияют на его стоимость. Корректировка по данному элементу сравнения может находиться в диапазоне от -30% до 30%.

Тип объекта недвижимости. Как правило, удельная стоимость отдельно стоящих зданий выше, чем сопоставимых встроенных помещений, за счет наличия отдельного земельного участка и обособленности. По данным «Справочника оценщика торгово-офисной недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л. А. 2016 г., стр. 145, среднерыночное отношение удельной стоимости встроенного помещения и отдельно стоящего здания составляет -10,00%. Обратная корректировка составляет 11,11%.

Таблица 10. Данные о величине корректировки на тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.
Таблица 40

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

Площадь объекта недвижимости. Как правило, удельная стоимость объектов, сопоставимых по всем параметрам, кроме площади, уменьшается по мере увеличения их общей площади. Данная зависимость определена по данным «Справочника оценщика торгово-офисной недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л. А. 2016 г., стр. 133.

Таблица 11. Данные о величине корректировки на площадь

Матрицы коэффициентов
Таблица 38

| Площадь, кв. м | | Цена -аналог | | | | | | | |
|------------------|-----------|--------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,25 | 1,30 | 1,38 | 1,41 | 1,44 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,34 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 | 1,22 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,13 | 1,15 |
| | 750-1000 | 0,77 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,74 | 0,79 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,71 | 0,76 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| >2000 | 0,70 | 0,74 | 0,82 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 | |

Этаж расположения помещений. Объекты, расположенные на первом этаже, как правило, стоят дороже из-за возможности организовать отдельный вход с улицы и использования их в коммерческих целях. Помещения, расположенные в цоколе/подвале, а также на 2 этаже здания и выше стоят дешевле из-за менее выгодного местоположения в здании. Величина корректировки на этаж расположения принимается по данным «Справочника оценщика торгово-офисной недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л. А. 2016 г., стр. 162.

Таблица 12. Данные о величине корректировки на этаж расположения

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

Таблица 48.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,71 | 0,70 | 0,73 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,87 | 0,86 | 0,88 |

Состояние помещений. Корректировка на наличие в помещениях отделки определяется по данным «Справочника оценщика торгово-офисной недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л. А. 2016 г., стр. 183.

Таблица 13. Данные о величине корректировки на состояние помещений

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

Таблица 56.

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

Назначение помещений. В общем случае, в здании можно выделить три типа площади:

- Полезная арендопригодная площадь (офисы, кабинеты и т. д.)
- Вспомогательные помещения и места общего пользования (коридоры, санузлы и т. д.)
- Технические помещения, лестницы, лифтовые шахты и т. д.

По данным «Справочника оценщика, Том 1» под ред. Лефера Л. А., 2014 г., стр. 128, соотношение удельной стоимости мест общего пользования и основной площади составляет 0,68.

Таблица 14. Данные о величине корректировки на назначение для мест общего пользования

| Наименование коэффициента | Арендная ставка | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Тип площади | | | |
| Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади | 0,68 | 0,65 | 0,71 |
| Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади | 2,38 | 2,12 | 2,64 |

8.5 Выводы из анализа рынка объекта оценки

Основными факторами, влияющими на стоимость коммерческих помещений, являются: финансовые условия, условия продажи, дата предложения, снижение цены в процессе торгов, характеристики местоположения, тип объекта недвижимости, общая площадь объекта, этаж расположения, состояние помещений и назначение.

Цена продажи технических зданий и помещений находится в диапазоне 36 000 – 73 000 тыс. руб./кв. м с учетом НДС.

Цена продажи офисных помещений в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне 43 000 – 57 000 руб./кв. м с учетом НДС (без учета скидки на торг и прочих факторов).

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Согласно п. 14 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на которые ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования⁶ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Анализ НЭИ для технических (ВНС, ЦТП и т. д.) помещений

В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, оцениваемые помещения являются нежилыми. Помещения расположены на подземных и надземных этажах жилых зданий, а также в отдельно стоящих нежилых зданиях.

В рассматриваемых помещениях размещается оборудование, необходимое для обеспечения жилых зданий, расположенных поблизости, коммунальными ресурсами. В связи с этим, единственным юридически допустимым вариантом использования рассматриваемых помещений является их текущее использование – технические помещения коммунального хозяйства.

Анализ НЭИ для административных помещений

В соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, оцениваемые помещения являются нежилыми. Помещения расположены на надземных этажах зданий, имеют кабинетную или свободную планировку, обеспечены достаточным уровнем естественного освещения.

Таким образом, учитывая:

- особенности местоположения и удобную транспортную доступность объекта оценки.
- конструктивные и технические характеристики оцениваемых объектов,
- а также аналитические данные рынка недвижимости,

Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений является их использование в качестве офисных.

⁶ Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интерреклама.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1 Последовательность проведения работ по оценке

Проведение оценки объектов недвижимости включало следующие этапы:

- сбор и анализ исходной информации об объекте оценки;
- сбор и анализ данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов;
- обоснование выбора подходов и методов оценки;
- применение стандартных процедур расчета стоимости объекта в рамках выбранных методов;
- обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке⁷.

В соответствии с разделом 3 ФСО №1 основными оценочными подходами являются доходный, затратный и сравнительный подходы.

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

Основной принцип данного подхода заключается в том, что поток доходов (обычно показатель чистого дохода), который обеспечивает наивысшую отдачу, соразмерную с заданным уровнем риска, приводит к наиболее вероятной величине стоимости с помощью ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

Основным условием применения данного метода является наличие рыночной информации о доходах, которые приносит или потенциально может принести оцениваемый объект. Источником доходов может быть сдача в аренду, иное коммерческое использование объекта, либо его продажа в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на предпосылке, что разумный покупатель не будет платить за объект больше, чем требуется для приобретения объекта сопоставимой полезности. Условие применения методов сравнительного подхода – наличие рыночной информации о ценах объектов, являющихся аналогами оцениваемого имущества.

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.

Основываясь на собранной информации об объекте оценки, Оценщик пришел к следующему выводу об использовании подходов оценки к определению стоимости объекта оценки:

⁷ ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

Таблица 15. Возможность применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке

| Критерии | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Цель оценки | Применим. Цель оценки - определение рыночной стоимости, позволяет реализовать все три подхода к оценке. | Применим. Цель оценки - определение рыночной стоимости, позволяет реализовать все три подхода к оценке. | Применим. Цель оценки - определение рыночной стоимости, позволяет реализовать все три подхода к оценке. |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Ограниченно применим. Результаты затратного подхода могут использоваться только для распределения итоговой величины рыночной стоимости по инвентарным позициям. При расчет рыночной стоимости объектов недвижимости на активных рынках наибольшее предпочтение отдается сравнительному и доходному подходу. | Применим. Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества с торгов. | Применим. Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества с торгов. |
| Допущения | Применим | Применим | Применим |
| Полнота исходной информации | Применим. Оценщик располагал в сей необходимой информацией для использования подхода. | Применим. Оценщик располагал в сей необходимой информацией для использования подхода. | Применим. Оценщик располагал в сей необходимой информацией для использования подхода. |
| Достоверность исходной информации | Применим. Оценщик не выявил факторов недостоверности, которые могли бы повлиять на возможность использования подхода. | Применим. Оценщик не выявил факторов недостоверности, которые могли бы повлиять на возможность использования подхода. | Применим. Оценщик не выявил факторов недостоверности, которые могли бы повлиять на возможность использования подхода. |
| Возможность применения | Не применим. 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. В условиях развитого рынка применять затратный подход нецелесообразно, поскольку результаты затратного подхода, полученные с применением справочников УПСС и коэффициентов, будут менее достоверны, нежели результаты сравнительного подхода, отражающие реальную рыночную ситуацию | Применим. На рынке существует достаточное количество предложений к продаже, на которые могут ориентироваться заинтересованные стороны при совершении сделки. | Применим. У оценщика отсутствуют объективные данные для корректного применения доходного подхода при определении рыночной стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки. Так, помещения подвалов, в которых расположена ЦТП, на открытом рынке в аренду не сдаются, также трудности вызывает определение среднерыночных ставок капитализации и недозагрузки для подобных помещений, что связано с отсутствием открытого рынка |

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, Оценщик использовал сравнительный подход в процессе проведения оценки.

10.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора метода оценки

В рамках настоящего Отчета Оценщик при расчете сравнительным подходом использовал метод сравнения продаж (предложений) с использованием количественных корректировок, поскольку на рынке имеется информация о предложениях к продаже объектов, сходных с оцениваемым.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁸.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов:

- Состав передаваемых прав на объект
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
- Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)
- Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок
- Характеристики месторасположения объекта
- Физические характеристики объекта
- Экономические характеристики объекта.

Рыночную стоимость имеют те объекты недвижимости, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекта не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически

⁸ «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Основным наиболее достоверным методом оценки объектов недвижимости на развитых рынках является *метод сравнительного анализа продаж*.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В основу анализа в настоящем исследовании легли данные о предложениях по продажестроенных офисных помещений в Московской области.

В качестве **единицы сравнения** при оценке стоимости оцениваемых объектов выбирается стоимость 1 кв. м. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи помещений, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Для проведения расчетов использованы данные открытых интернет-источников по продаже коммерческой недвижимости, размещённая на сайтах www.dm-realty.ru, www.cian.ru, www.invest.ru и другие источники.

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены сделок по продаже объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому в качестве объектов-аналогов рассматривались объекты, предлагаемые на дату оценки к продаже. Отобранные объекты-аналоги представлены ниже.

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

Таблица 16. Выбранные объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости

| Характеристики объектов-аналогов | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Состав передаваемых прав на объект | | | | |
| Вид права на здания | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Вид права на земельный участок | Аренда | Аренда | Аренда | Собственность |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Особые условия финансирования отсутствуют |
| Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью) | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Изменение цен во времени (дата предложения) | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. |
| Характеристики местоположения | | | | |
| Адрес | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 8 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, 4 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 2 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 25 |
| Ближайшее окружение | Коммерческая и жилая застройка |
| Линия домов | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально |
| Физические характеристики | | | | |
| Тип объекта недвижимости | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Общая площадь объекта, кв. м | 186,8 | 128,0 | 832,0 | 246,5 |
| Этаж | цоколь | 1 | 1 | 1, цоколь |
| Экономические характеристики | | | | |
| Назначение | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения |
| Цена предложения, руб. с НДС | 10 500 000 | 8 900 000 | 36 000 000 | 14 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м. с НДС | 56 210 | 69 531 | 43 269 | 56 795 |
| Источник информации | https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/154238164/ | https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/154496415/ | https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/161248674/ | https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/155501897/ |

Источник информации: анализ рынка

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

Обоснование вводимых корректировок

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Подробное описание расчета корректировок приведено в разделе 8.1.6 настоящего Отчета.

Анализ условий продажи (корректировка на уторговывание)

Как правило, продавцы/арендодатели готовы идти на уступки потенциальным покупателям/арендаторам, и практически все объявленные ставки продажи/аренды являются предметом обсуждения в ходе переговоров.

Согласно результатам Анализа рынка, величина скидки на уторговывание для коммерческой недвижимости в Московской области находится в диапазоне 10-14%.

Учитывая, что на дату оценки на рынке коммерческой недвижимости отсутствуют видимые признаки оживления спроса на коммерческую недвижимость, корректировка на торг принята по максимальному значению диапазона скидок для офисных и производственно-складских объектов на территории Московской области, в размере 14%.

Корректировка на площадь

Диапазоны корректировки на площадь, определенные по данным «Справочника оценщика торгово-офисной недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л. А. 2016 г., приведены в Разделе 8.1.6 настоящего Отчета. Ниже в таблицах приведен расчет корректировки на площадь для каждого оцениваемого этажа.

Таблица 17. Расчет корректировки для помещений подвала

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|------------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Общая площадь объекта, кв. м | 349,2 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |
| Корректировка, [%] | | -9,00% | -9,00% | 11,00% | -9,00% |

Таблица 18. Расчет корректировки для помещений 1 этажа

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|------------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Общая площадь объекта, кв. м | 327,7 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |
| Корректировка, [%] | | -9,00% | -9,00% | 11,00% | -9,00% |

Таблица 19. Расчет корректировки для помещений 2 этажа

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|------------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Общая площадь объекта, кв. м | 404,2 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |
| Корректировка, [%] | | -9,00% | -9,00% | 11,00% | -9,00% |

Таблица 20. Расчет корректировки для помещений 3 этажа

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|------------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Общая площадь объекта, кв. м | 395,8 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |
| Корректировка, [%] | | -9,00% | -9,00% | 11,00% | -9,00% |

Корректировка на этаж расположения

Порядок внесения корректировки на этаж расположения приведен в Разделе 8.3.26 настоящего Отчета. Данные о величине корректировки на этаж расположения получены по данным «Справочника оценщика торгово-офисной недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л. А. 2016 г., стр. 162.

Таблица 21. Расчет корректировки на этаж расположения (для помещений подвала)

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|----------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Общая площадь, кв. м | 349,2 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |
| 1 этаж | 0 | 0,0 | 128,0 | 832,0 | 108,0 |
| подвал | 396,5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| цоколь | 0 | 186,8 | 0 | 0 | 138,5 |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|----------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| выше 1 этажа | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Коэффициент | 0,81 | 0,82 | 1,00 | 1,00 | 0,90 |
| Корректировка | | -1,69% | -19,38% | -19,38% | -10,31% |

Таблица 22. Расчет корректировки на этаж расположения (для помещений 1 этажа)

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|----------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Общая площадь, кв. м | 327,7 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |
| 1 этаж | 327,7 | 0,0 | 128,0 | 832,0 | 108,0 |
| подвал | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| цоколь | 0 | 186,8 | 0 | 0 | 138,5 |
| выше 1 этажа | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Коэффициент | 1,00 | 0,82 | 1,00 | 1,00 | 0,90 |
| Корректировка | | 21,95% | 0,00% | 0,00% | 11,25% |

Таблица 23. Расчет корректировки на этаж расположения (для помещений 2 этажа)

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|----------------------|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|
| Общая площадь, кв. м | 404,2 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |
| 1 этаж | 0 | 0,0 | 128,0 | 832,0 | 108,0 |
| подвал | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| цоколь | 0 | 186,8 | 0 | 0 | 138,5 |
| выше 1 этажа | 404,2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Коэффициент | 0,87 | 0,82 | 1,00 | 1,00 | 0,90 |
| Корректировка | | 6,10% | -13,00% | -13,00% | -3,21% |

Таблица 24. Расчет корректировки на этаж расположения (для помещений 3 этажа)

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|----------------------|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|
| Общая площадь, кв. м | 395,8 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |
| 1 этаж | 0 | 0,0 | 128,0 | 832,0 | 108,0 |
| подвал | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| цоколь | 0 | 186,8 | 0 | 0 | 138,5 |
| выше 1 этажа | 395,8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Коэффициент | 0,87 | 0,82 | 1,00 | 1,00 | 0,90 |
| Корректировка | | 6,10% | -13,00% | -13,00% | -3,21% |

Корректировка на состояние

В оцениваемых помещениях отсутствует отделка. В связи с этим, к стоимости объектов-аналогов вносится понижающая корректировка в размере -21%. Обоснование корректировки приводится в анализе рынка объекта, по данным «Справочника оценщика торгово-офисной недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л. А. 2016 г., отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет 0,79. Соответственно, обратная корректировка составит -21%.

Для технических помещений корректировка на качество отделки не вносится, так как корректировка на вид использования технических помещений уже включает типичное состояние техпомещений без отделки.

Корректировка на текущее использование

Часть оцениваемых помещений представляют собой технические помещения, в то время, как объекты-аналоги – помещения свободного назначения.

Корректировка на назначение для технических помещений определена по данным аналитического агентства Stat Rieft. Величина корректировки рассчитана как соотношение коэффициента, определенного для административных помещений, и среднего коэффициента для котельных и генераторных (технических помещений). Расчет приведен в таблице ниже.

Таблица 25. Расчет корректировки на назначение для технических помещений

| Тип помещений | Коэффициент |
|-----------------------------------|----------------|
| Административные помещения | 2,400 |
| Технические помещения | 0,920 |
| Корректировка на тех. пом. | -61,67% |

Таблица 26. Данные для расчета корректировки на назначение для технических помещений

| № | Назначение | индекс градуса | периметр градуса | среднее значение |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркасные здания с жб или кирпичными стенами, жб покрытиями. Бетонные полы. Инженерная коммуникация и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция) | 1,02 | 1,19 | 1,10 |
| 2 | Складские здания и помещения высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, в бытовых, кроме того, - водопровод и канализация) | | | 1,00 |
| 3 | Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение) | 0,18 | 0,38 | 0,28 |
| 4 | Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или профиль. Электроосвещение) | 0,30 | 0,48 | 0,38 |
| 5 | Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, панели (ограждения и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление) | 0,87 | 0,95 | 0,91 |
| 6 | Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованым стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) | 1,12 | 1,43 | 1,28 |
| 7 | Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации) | 1,09 | 1,33 | 1,20 |
| 8 | Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) | 2,28 | 2,57 | 2,40 |
| 9 | Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 1,06 | 1,19 | 1,12 |
| 10 | Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 1,05 | 1,22 | 1,13 |
| 11 | Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации) | 1,50 | 2,18 | 1,81 |
| 12 | Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации) | 0,91 | 0,97 | 0,94 |
| 13 | Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации, электричество) | 1,28 | 1,77 | 1,50 |
| 14 | Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации, электричество) | 0,86 | 0,95 | 0,90 |

Величина корректировки на назначения принимается в размере -61,67%.

Внесение весовых коэффициентов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D_i = \frac{S_{ki}}{\sum_i \frac{1}{S_{ki}}}, \text{ где:}$$

D_i – весовой коэффициент i -того аналога;

S_{ki} – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для i -того аналога;

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Оценщиком дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s/x_{cp}) \times 100\% \text{ где,}$$

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости помещений подвала в рамках сравнительного подхода

| Группы элементов сравнения | Характеристики (элементы сравнения), единицы измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Цена предложения 1 кв. м (с НДС) | [руб./кв. м] | | 56 210 | 69 531 | 43 269 | 56 795 |
| <i>Корректировка на уторговывание</i> | [%] | | -14,00% | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Состав передаваемых прав на объект | <i>Вид права на здания</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | <i>Вид права на земельный участок</i> | <i>Аренда</i> | <i>Аренда</i> | <i>Аренда</i> | <i>Аренда</i> | <i>Собственность</i> |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| <i>Корректировка</i> | [%] | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Условия финансирования предполагаемой сделки | <i>Способ платежа</i> | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют |
| <i>Корректировка</i> | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью) | <i>Условия совершения сделки</i> | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| <i>Корректировка</i> | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Условия предложения | 0 | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. |
| <i>Корректировка</i> | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| | <i>Адрес</i> | Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 8 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, 4 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 2 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 25 |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | <i>Ближайшее окружение</i> | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | <i>Линия домов</i> | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально |
| <i>Корректировка</i> | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Физические характеристики (относительные корректировки) | <i>Тип объекта недвижимости</i> | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| | <i>Корректировка, [%]</i> | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | <i>Общая площадь объекта,</i> | 349,2 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| Группы элементов сравнения | Характеристики (элементы сравнения), единицы измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | кв. м | | | | | |
| | Корректировка, [%] | | -9,00% | -9,00% | 11,00% | -9,00% |
| | Этаж | подвал | цоколь | 1 | 1 | 1, цоколь |
| | Корректировка, [%] | | -1,69% | -19,38% | -19,38% | -10,31% |
| Корректировка | [%] | | -11% | -28% | -8% | -19% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 43 175 | 42 825 | 34 092 | 39 411 |
| Экономические характеристики | Назначение (текущее использование) | Технические помещения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения |
| Корректировка | [%] | | -61,67% | -61,67% | -61,67% | -61,67% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | | | 16 550 | 16 416 | 13 069 | 15 108 |
| Количество внесённых корректировок | | | 24,7% | 42,4% | 44,4% | 33,3% |
| Весовой коэффициент | | | 35% | 20% | 19% | 26% |
| Средневзвешенная стоимость 1 кв.м помещений Объекта оценки (с НДС) | [руб./кв. м] | 15 479 | | | | |
| Рыночная стоимость, с НДС | [руб.] | 5 405 411 | | | | |
| Рыночная стоимость, без НДС | [руб.] | 4 580 857 | | | | |

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости помещений 1 этажа в рамках сравнительного подхода

| Группы элементов сравнения | Характеристики (элементы сравнения), единицы измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Цена предложения 1 кв. м (с НДС) | [руб./кв. м] | | 56 210 | 69 531 | 43 269 | 56 795 |
| Корректировка на уторговывание | [%] | | -14,00% | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Состав передаваемых прав на объект | Вид права на здания | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Вид права на земельный участок | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда | Собственность |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка | [%] | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Условия финансирования предполагаемой сделки | Способ платежа | Особые условия финансирования отсутствуют |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Особые условия (компоненты) | Условия совершения | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| Группы элементов сравнения | Характеристики (элементы сравнения), единицы измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| стоимости, не связанные с недвижимостью) | <i>сделки</i> | | | | | |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Условия предложения | 0 | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Адрес | Адрес | Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 8 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, 4 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 2 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 25 |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ближайшее окружение | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка |
| | Корректировка, [%] | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Линия домов | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка | [%] | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Физические характеристики (относительные корректировки) | Тип объекта недвижимости | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Общая площадь объекта, кв. м | 327,7 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |
| | Корректировка, [%] | | -9,00% | -9,00% | 11,00% | -9,00% |
| | Этаж | 1 | цоколь | 1 | 1 | 1 |
| | Корректировка, [%] | | 21,95% | 0,00% | 0,00% | 11,25% |
| | Состояние отделки помещений | Без отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Без отделки | Стандартная отделка |
| Корректировка, [%] | | -21,00% | -21,00% | 0,00% | -21,00% | |
| Корректировка | [%] | | -8% | -30% | 11% | -19% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 44 450 | 41 858 | 41 305 | 39 686 |
| Экономические характеристики | Назначение (текущее использование) | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | | | 44 450 | 41 858 | 41 305 | 39 686 |
| Количество внесенных корректировок | | | 66,0% | 44,0% | 25,0% | 55,3% |
| Весовой коэффициент | | | 16% | 24% | 42% | 19% |
| Средневзвешенная стоимость 1 | [руб./кв. м] | 41 627 | | | | |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| Группы элементов сравнения | Характеристики (элементы сравнения), единицы измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| кв.м помещений Объекта оценки (с НДС) | | | | | | |
| Рыночная стоимость, с НДС | [руб.] | 13 641 281 | | | | |
| Рыночная стоимость, без НДС | [руб.] | 11 560 408 | | | | |

Таблица 29. Расчет рыночной стоимости помещений 2 этажа в рамках сравнительного подхода

| Группы элементов сравнения | Характеристики (элементы сравнения), единицы измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Цена предложения 1 кв. м (с НДС) | [руб./кв. м] | | 56 210 | 69 531 | 43 269 | 56 795 |
| Корректировка на уторговывание | [%] | | -14,00% | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Состав передаваемых прав на объект | Вид права на здания | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Вид права на земельный участок | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда | Собственность |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка | [%] | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Условия финансирования предполагаемой сделки | Способ платежа | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью) | Условия совершения сделки | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Условия предложения | 0 | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| | Адрес | Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 8 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, 4 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 2 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 25 |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ближайше окружение | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка |
| | Корректировка, [%] | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Линия домов | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| Группы элементов сравнения | Характеристики (элементы сравнения), единицы измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка | [%] | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Физические характеристики (относительные корректировки) | <i>Тип объекта недвижимости</i> | Встроенное помещение |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | <i>Общая площадь объекта, кв. м</i> | 404,2 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |
| | Корректировка, [%] | | -9,00% | -9,00% | 11,00% | -9,00% |
| | <i>Этаж</i> | 2 | цоколь | 1 | 1 | 1 |
| | Корректировка, [%] | | 6,10% | -13,00% | -13,00% | -3,21% |
| | <i>Состояние отделки помещений</i> | Без отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Без отделки | Стандартная отделка |
| Корректировка, [%] | | -21,00% | -21,00% | 0,00% | -21,00% | |
| Корректировка | [%] | | -24% | -43% | -2% | -33% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 36 786 | 34 084 | 36 467 | 32 622 |
| Экономические характеристики | <i>Назначение (текущее использование)</i> | Помещение свободного назначения |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | | | 36 786 | 34 084 | 36 467 | 32 622 |
| Количество вне сенных корректировок | | | 50,1% | 57,0% | 38,0% | 47,2% |
| Весовой коэффициент | | | 23% | 21% | 31% | 25% |
| Средневзвешенная стоимость 1 кв.м помещений Объекта оценки (с НДС) | [руб./кв. м] | 35 092 | | | | |
| Рыночная стоимость, с НДС | [руб.] | 14 184 237 | | | | |
| Рыночная стоимость, без НДС | [руб.] | 12 020 540 | | | | |

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости помещений 3 этажа в рамках сравнительного подхода

| Группы элементов сравнения | Характеристики (элементы сравнения), единицы измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Цена предложения 1 кв. м (с НДС) | [руб./кв. м] | | 56 210 | 69 531 | 43 269 | 56 795 |
| Корректировка на уторговывание | [%] | | -14,00% | -14,00% | -14,00% | -14,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Состав пе редаваемых прав на объект | <i>Вид права на здания</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> | <i>Собственность</i> |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | <i>Вид права на земельный участок</i> | <i>Аренда</i> | <i>Аренда</i> | <i>Аренда</i> | <i>Аренда</i> | <i>Собственность</i> |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| Группы элементов сравнения | Характеристики (элементы сравнения), единицы измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка | [%] | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Условия финансирования предполагаемой сделки | Способ платежа | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют | Особые условия финансирования отсутствуют |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью) | Условия совершения сделки | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Условия предложения | 0 | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. | Август 2017 г. |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| | Адрес | Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 8 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, 4 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 2 | Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 25 |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ближайшее окружение | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка | Коммерческая и жилая застройка |
| | Корректировка, [%] | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Линия домов | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально | Внутриквартально |
| Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Корректировка | [%] | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | [руб./кв. м] | | 48 340 | 59 797 | 37 212 | 48 844 |
| Физические характеристики (относительные корректировки) | Тип объекта недвижимости | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| | Корректировка, [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Общая площадь объекта, кв. м | 395,8 | 186,8 | 128 | 832 | 246,5 |
| | Корректировка, [%] | | -9,00% | -9,00% | 11,00% | -9,00% |
| | Этаж | 3 | цоколь | 1 | 1 | 1 |
| | Корректировка, [%] | | 6,10% | -13,00% | -13,00% | -3,21% |
| | Состояние отделки помещений | Без отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Без отделки | Стандартная отделка |
| Корректировка, [%] | | -21,00% | -21,00% | 0,00% | -21,00% | |
| Корректировка | [%] | | -24% | -43% | -2% | -33% |
| Скорректированная цена | [руб./кв. м] | | 36 786 | 34 084 | 36 467 | 32 622 |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| Группы элементов сравнения | Характеристики (элементы сравнения), единицы измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| предложения единицы сравнения | | | | | | |
| Экономические характеристики | Назначение (текущее использование) | Помещение свободного назначения |
| Корректировка | [%] | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения единицы сравнения | | | 36 786 | 34 084 | 36 467 | 32 622 |
| Количество внесенных корректировок | | | 50,1% | 57,0% | 38,0% | 47,2% |
| Весовой коэффициент | | | 23% | 21% | 31% | 25% |
| Средневзвешенная стоимость 1 кв.м помещений Объекта оценки (с НДС) | [руб./кв. м] | 35 092 | | | | |
| Рыночная стоимость, с НДС | [руб.] | 13 889 463 | | | | |
| Рыночная стоимость, без НДС | [руб.] | 11 770 732 | | | | |

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода. Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества приведен в таблице ниже.

Сравнительный подход. Результат, полученный в рамках реализации сравнительного подхода, по мнению Оценщика, достаточно достоверно и адекватно отражает конъюнктуру рынка на дату оценки, поскольку используются объективные данные о предложениях к продаже на рынке недвижимости аналогичных объектов, а различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами учитываются с помощью корректировок; используемые в расчетах данные однородны (удовлетворяют критерию однородности).

Доходный подход. При проведении оценки данный подход не применялся.

Затратный подход. При проведении оценки данный подход не применялся.

Оценка помещений производилась одним подходом – сравнительным, в связи с чем данным подходам присваивается 100% вес. Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 29 августа 2017 г. составляет (без учета НДС):

39 932 537

(тридцать девять миллионов девятьсот тридцать две тысячи пятьсот тридцать семь) руб.

В том числе:

| Этаж расположения | Площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|-------------------|----------------|----------------------------------|
| 1 этаж | 327,7 | 11 560 408 |
| 2 этаж | 404,2 | 12 020 540 |
| 3 этаж | 395,8 | 11 770 732 |
| подвал | 349,2 | 4 580 857 |
| Итого: | 1 476,9 | 39 932 537 |

В соответствии с п. 30 Федерального Стандарта Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Оценщик, после проведения процедуры согласования результатов оценки стоимости объекта, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

На основании проведенного анализа рынка, расчетов и выводов, сделанных в настоящей работе, по мнению Оценщика, возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость Объекта оценки составляет (+/-) 5% или:

Минимальная граница, руб. – 37 935 909 руб.

Максимальная граница, руб. – 41 929 163 руб.

12. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с договором № 064-28/17 от 29 августа 2017 г., заключенным между ООО «ТехИнвестЭкспертиза» и ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал», проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки - нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества с торгов.

Оценка проведена по состоянию на 29 августа 2017 года.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 29 августа 2017 г. без учета НДС составляет⁹:

39 932 537

(тридцать девять миллионов девятьсот тридцать две тысячи пятьсот тридцать семь) руб.

В том числе:

| Этаж расположения | Площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|-------------------|----------------|----------------------------------|
| 1 этаж | 327,7 | 11 560 408 |
| 2 этаж | 404,2 | 12 020 540 |
| 3 этаж | 395,8 | 11 770 732 |
| подвал | 349,2 | 4 580 857 |
| Итого: | 1 476,9 | 39 932 537 |

Оценщик

П.Д. Аввакумов

⁹ В соответствии с п. 2, ст. 146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не являются объектом обложения НДС, таким образом, рыночная стоимость объектов рассчитана без учета НДС.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Документы Заказчика

- Технический паспорт на здание;
- Технический план здания;
- Прочие документы.

Нормативные акты

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

Научная литература

- Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2002 год.
- Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 год.
- П.Р. Грабовой, Экономика и управление недвижимостью, Москва, Издательство Ассоциации строительных вузов, 1999 год.
- В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. – М. 1998. – 330 с.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА № 70
СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ПРЕЗИДИУМА
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
СРО «Деловой Союз Оценщиков»**

Дата проведения собрания – 01 октября 2015 г.

Место проведения собрания – г. Москва

Форма проведения собрания – совместное очное присутствие

Форма голосования по вопросам повестки дня – открытое

Присутствовали:

Члены Президиума Партнерства в составе 8 человек, в том числе 5 человек, по доверенности.

Кворум для проведения собрания членов, постоянно действующего коллегиального органа управления Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» - Президиума Партнерства в соответствии с действующим законодательством РФ и уставом Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» имеется, собрание правомочно принимать решения.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выборы Председателя и назначение Секретаря собрания членов Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (далее Партнерство).
2. Принятие решения о соответствии лица, вступающего в состав членов Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков», требованиям, установленным частями 2 и 3 статьи 24 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

По первому вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: Избрать Председателем собрания членов Президиума Партнерства - Ворончихина Демиана Валерьевича; назначить Секретарем собрания - Шевцову Ирину Анатольевну.

По второму вопросу повестки дня:

ПОСТАНОВИЛИ: 1) Принять решение о соответствии нижеследующих лиц требованиям, установленным частями 2 и 3 статьи 24 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", и на основании его личного заявления и предоставленных документов, предусмотренных статей 24 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", принять нижеследующих лиц в члены Некоммерческого Партнерства «Деловой союз оценщиков»:

1. Аввакумов Павел Дмитриевич;
2. Ногеров Къууанч Юсулович.

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

Собрание закрыто: 09 часов 50 минут 01 октября 2015 г.

Окончательная редакция протокола изготовлена 01 октября 2015 г.

Председатель собрания:



Ворончихин Д.В.

Секретарь собрания:

Шевцова И.А



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-056454/16**

«05» сентября 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Авакумов Павел Дмитриевич
Паспортные данные: 45 11, 657214, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Гагаринский, 11.05.2012г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Питивская, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «04» сентября 2016 года по «03» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3.000.000,- (Три миллиона) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 5.400,- (Пять тысяч четыреста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 02.10.2016 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Авакумов Павел Дмитриевич
От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:
(Зем. извещательный отдел, Зем. извещательный сектор, производственный процесс)
Прокорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.)





ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-054489/17

«25» августа 2017 г.

г. Москва

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Аввакумов Павел Дмитриевич Паспортные данные: 45 11, 657214, Отделением УФМС России по гор. Москве по району Гагаринский, 11.05.2012г. |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | 3.1. С «04» сентября 2017 года по «03» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА: | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3.000.000 (Три миллиона) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. 5.400 (Пять тысяч четыреста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.09.2017г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена |

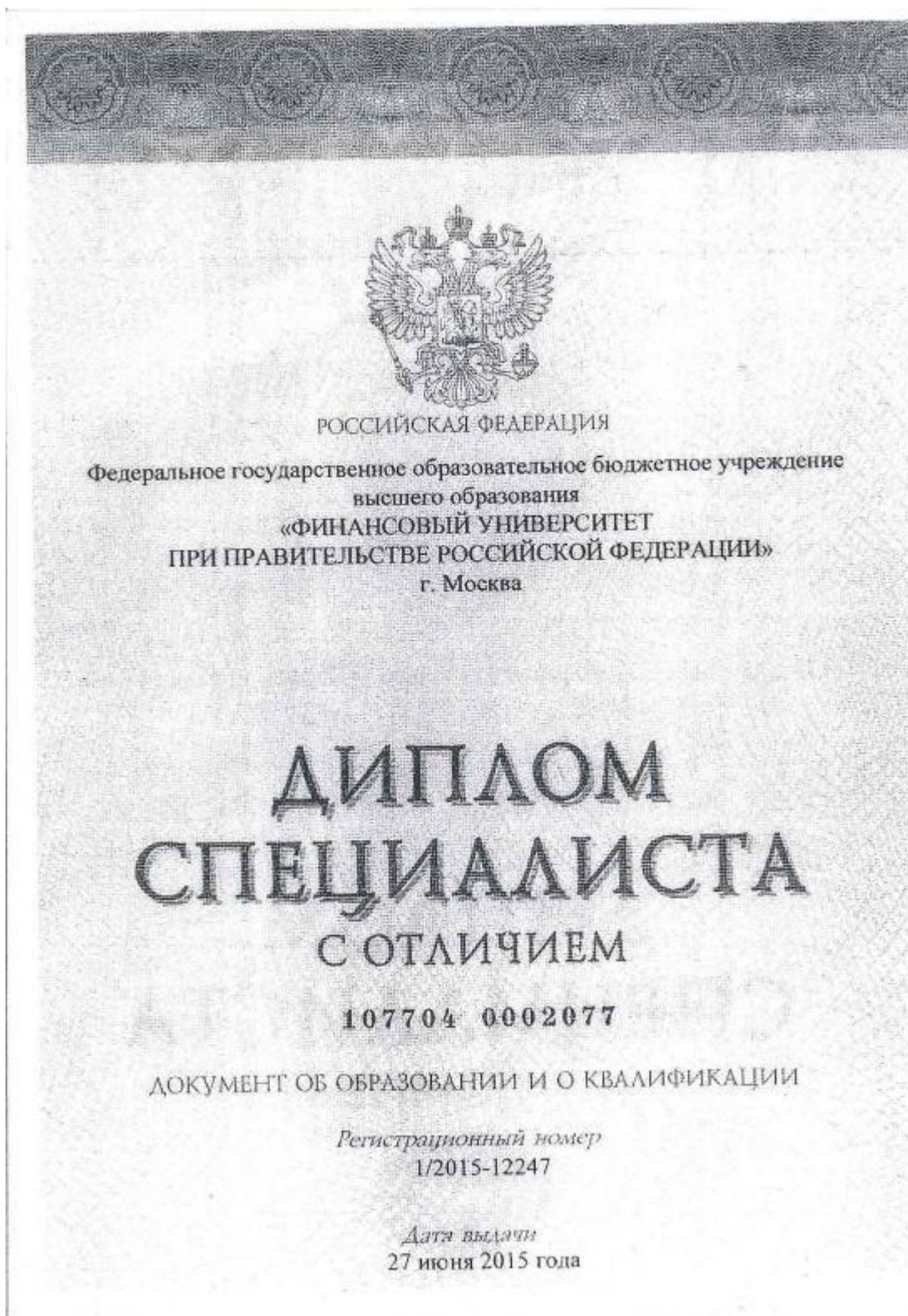
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Аввакумов Павел Дмитриевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 52/1412-3/16 от 18.11.2016г.)









15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ РАСЧЕТАХ

своб. назнач.
Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 8

10 500 000 руб.
56 210 руб. за м², продажа

[Скрыть информацию о квартире и описание](#)

Об объекте

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Площадь: | 186,8 м ² |
| Этаж: | полуподвал |
| Высота потолков: | 3 м |
| Помещение: | свободно |
| Состояние: | требуется косметический ремонт |

О здании

| | |
|-------------|-----------------|
| Тип здания: | жилой дом |
| Участок: | в собственности |
| Категория: | действующий |

Продается нежилое помещение в Одинцовском районе, п. ВНИИССОК, ул. Дружбы, дом 8, на цокольном этаже в жилом доме, общей площадью 186,8 кв.м., потолки 3 м, электричество 48КВ, помещение имеет два входа. Собственность.

своб. назнач.
Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, 4

8 900 000 руб.
69 532 руб. за м², продажа

[Скрыть информацию о квартире и описание](#)

Об объекте

| | |
|------------|--------------------|
| Площадь: | 128 м ² |
| Этаж: | 1 из 1 |
| Помещение: | свободно |
| Состояние: | типовой ремонт |

О здании

| | |
|-------------|-------------------------|
| Тип здания: | отдельно стоящее здание |
| Участок: | в собственности |
| Категория: | действующий |

Агентство недвижимости номер один в Одинцово предлагает!
Дубки, от МКАДа 12 км., первая линия Можайского шоссе (60 м.), все пешеходы густонаселенного района идут каждый день на электричку мимо данного дома. С ремонтом, 20 кВт электричества, все центральные коммуникации, все документы на руках, продаём срочно, предыдущие арендаторы платили по 900 р./кв.м., два входа (с дебаркадером).
Готовы к сделке, собственность, назначение под любой вид деятельности, можно под торговлю, в том числе крепкий алкоголь!

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТТ-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 2 [Показать на карте](#)
 Новое шоссе 9,0 км до МКАД

36 000 000 руб.
 43 270 руб. за м², включая НДС, продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Об объекте

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Площадь: | 832 м ² |
| Этаж: | 1 из 4 |
| Высота потолков: | 5,25 м |
| Помещение: | свободно |
| Специализация помещения: | кроме продуктов |
| Состояние: | требуется капитальный ремонт |
| Вход: | отдельный с улицы |
| Витринные окна: | есть |

Банк ВЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 321 087 Р

Бизнес-центр на ул. Дружбы, 2»

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Год постройки: | 2013 |
| Линия домов: | первая |
| Общая площадь: | 8 800 м ² |
| Участок: | 0,5 га (в собственности) |
| Категория: | действующий |
| Вентиляция: | приточная |
| Кондиционирование: | нет |
| Отопление: | автономное |

1й этаж производственного здания, многоярусные потолки от 2,5 до 5 м, шаг колонн 6 метров. Возможна организация панорамных витрин. Назначение любое кроме продуктового! (Можете и продуктовой, но я вас предупредил, все зависит от ваших лobbистских возможностей. Агенту БОНУСИ



Земельные участки от А101.
 15 км от МКАД. Уединенные места с хорошими видами и характеристиками. Отличная транспортная доступность!

Помещения от 1,4 млн руб.
 Коммерческие помещения от Urban Group. От 26 до 480 м². От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства. Тел.: (495) 162-55-69

STREET со входом у метро

торговая площадь
 Московская область, Одинцовский район, пос. ВНИИССОК, ул. Дружбы, 25 [Показать на карте](#)

6 133 875 – 14 000 000 руб.
 56 796 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Об объекте

| | |
|----------|----------------------------|
| Площадь: | 108 – 246,5 м ² |
| Этаж: | 1 из 4 |
| Мебель: | нет |

О здании

| | |
|----------------|-------------------------|
| Тип здания: | административное здание |
| Общая площадь: | 246,5 м ² |

Предлагаем на продажу торговое помещение общей площадью 246,5 кв.м в отдельном административном здании по адресу Московская область, ВНИИССОК, ул. Дружбы, д. 25. Помещение состоит из цокольного этажа 138,5 кв.м с отдельным входом и первого этажа 108 кв.м с отдельным входом (помещения соединены внутри лестничным пролетом). Возможна продажа отдельно цокольного либо первого этажа. Арендаторы: цокольный этаж - продуктовой магазин, первый этаж - фитнес-центр. Отличные возможности для рекламы. Густонаселенный жилой массив. Офисное здание находится рядом с прудом на берегу которого планируют создать благоустроенную зону отдыха поселка., Одинцовский район, улица Дружбы 25, продается Торговая площадь, общ. пл. 246,5 кв.м., можно разбить от 108 кв.м., 1/4 этаж



Торговые помещения - лучшая цена!
 Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЛЛ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в сентябре! От 199 000 руб./м²

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

инв. № 2-35



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
**МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ БЮРО
 МР БТИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

форма №46-03

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 "МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
ГУПОО «МР БТИ»
 МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
 (вид объекта учета)

Центральный тепловой пункт-9
 (наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--|
| Субъект Российской Федерации | Московская область | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | тип | |
| | наименование | |
| Населенный пункт | тип | |
| | наименование | |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | |
| | наименование | |
| Номер дома | | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | А, А1 | |
| Номер помещения (квартиры) | | |
| Иное описание местоположения | Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч.2 | |

Сведения о постановке на технический учет в ОТИ

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Архивно-статистический номер | 46:241:301:000013530 |
| Кадастровый (условный) номер | |

Паспорт составлен по состоянию на « 14 » марта 20 14 года

Начальник отдела ТИ _____
 М.П.



(подпись)

Лысенко Е. Э.
 (Фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ:

2

| № п/п | Наименование раздела прилагаемых документов | № стр. |
|-------|--------------------------------------------------------------|--------|
| 1 | Общие сведения | 2 |
| 2 | Состав объекта | 3 |
| 3 | Сведения о правообладателях объекта | 4 |
| 4 | Ситуационный план (схема) земельного участка | 5 |
| 5 | Экспликация к плану (схеме) земельного участка | 6 |
| 6 | Экспликация на объект | 6-10 |
| 7 | Позтажный план | 11-15 |
| 8 | Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) | 16-17 |
| 9 | Отметки об обследованиях и составлении технического паспорта | 18 |

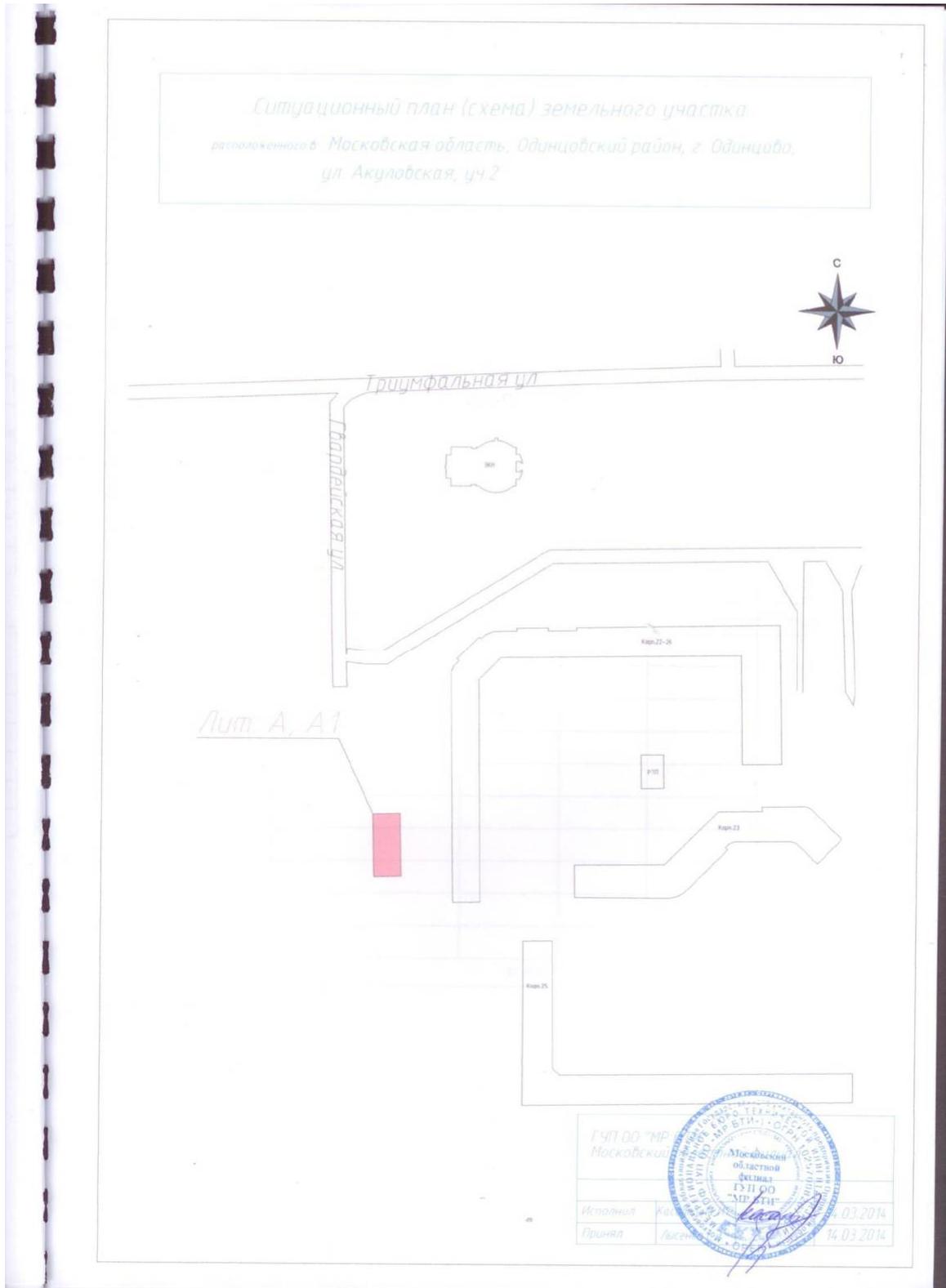
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

| | | |
|----|------------------------------------------------|----------------------|
| 1 | Назначение | Нежилое |
| 2 | Фактическое использование | По назначению |
| 3 | Литера | А, А1 |
| 4 | Число этажей надземной части / подземной части | А - 3/-, А1 - -/1 |
| 5 | Год постройки / ввода в эксплуатацию | А 2014/- , А1 2014/- |
| 6 | Год реконструкции/капитального ремонта | |
| 7 | Общая площадь/основная (кв.м.) | 1476.9/1119.6 |
| 8 | Процент износа (%) | А - 0, А1 - 0 |
| 9 | Балансовая стоимость, руб. | |
| 10 | Примечание | |

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Адрес | |
| Инвентарный номер | |
| Литера | |
| Реестровый номер | |
| Кадастровый (условный) номер | |
| Кадастровый номер земельного участка | |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м.,
расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2



Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

**6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания
(основной пристройки), определение физического износа**

Литера А Год постройки 2014 Число этажей подземных наземных 3
Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

| №№ п.п. | Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние | Удельный вес по таблице | Ценностный коэффициент | Удельный вес констр. элем. после прим. цен. коэф. | Износ в % | % износа к строению (гр.7хгр.8)/100 | Текущие изменения | |
|---------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|-------------------|------------|
| | | | | | | | | | износ в % | к строению |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундамент | монолитный железобетонный | | 10 | 1 | 10 | | | | |
| 2 | Стены и перегородки | газобетонные блоки, монолитные железобетонные | | 44 | 1 | 44 | | | | |
| 3 | Перекрытия | железобетонное | | 2 | 1 | 2 | | | | |
| 4 | Крыша | мягкая кровля | | 12 | 1 | 12 | | | | |
| 5 | Полы | бетонные | | 6 | 1 | 6 | | | | |
| 6 | Проемы | двери- металлические, деревянные | | 5 | 1 | 5 | | | | |
| 7 | Отделочные работы | наружная отделка-облицовка кирпичом | | 6 | 1 | 6 | | | | |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства | | | | | | | | | |
| | Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройств | вентиляция приточно-вытяжная, водопровод центральный, канализация центральная, отопление центральное, электроосвещение скрытая проводка, горячее водоснабжение центральное | | 11 | 1 | 11 | | | | |
| 9 | Прочие | | | | | | | | | |
| | прочие работы | крыльца, отмостка асфальтовая | | 4 | 1 | 4 | | | | |
| Итого: | | | | 100 | | 100 | | 0 | | |

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 0$

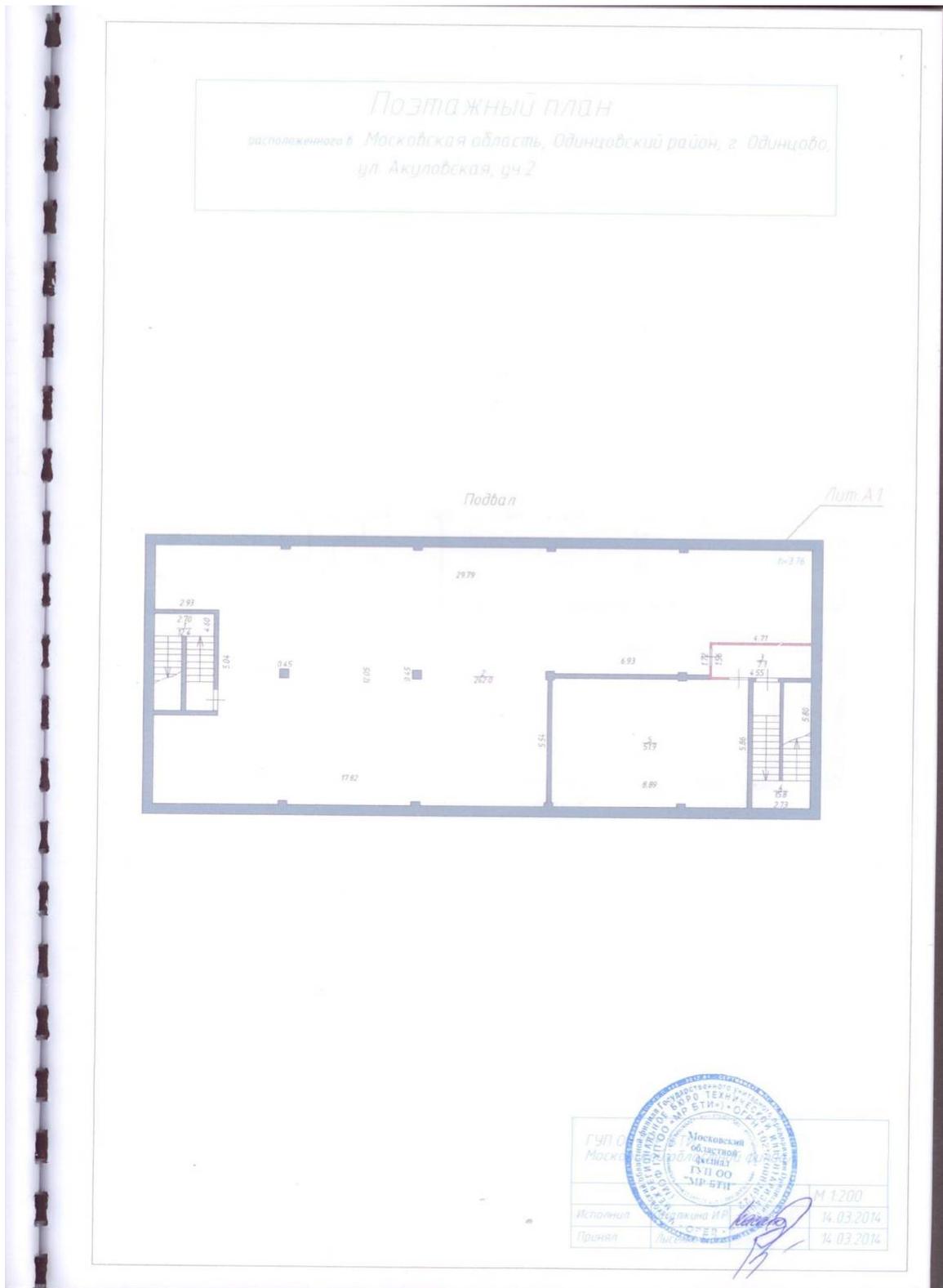
Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

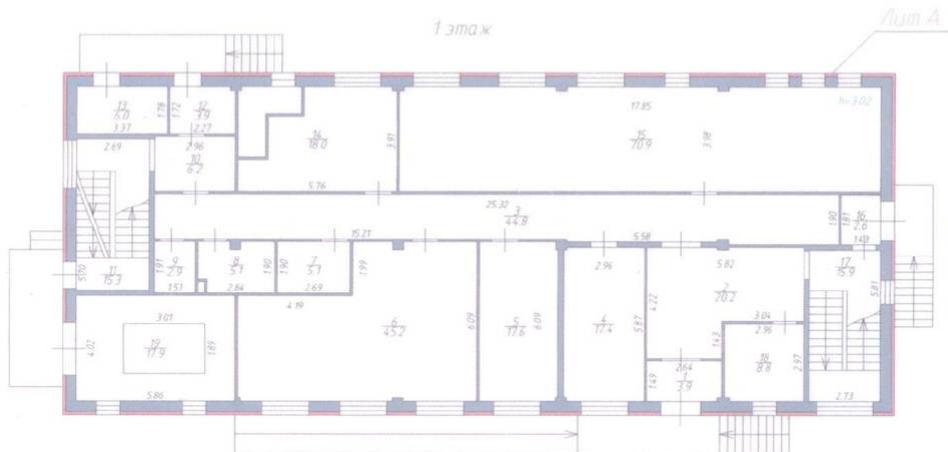
Литера А1 Год постройки 2014 Число этажей подземных 1
наземных
Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

| №№ п.п. | Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние | Удельный вес по таблице | Ценностный коэффициент | Удельный вес констр. элем. после прир. цен. коэф. | Износ в % | % износа к строению (гр.7хгр.8)/100 | Текущие изменения | |
|---------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|-------------------|-----------|
| | | | | | | | | | износ в % | износ в % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундамент | | | 10 | | | | | | |
| 2 | Стены и перегородки | монолитные железобетонные | | 44 | 1 | 44 | | | | |
| 3 | Перекрытия | железобетонное | | 2 | 1 | 2 | | | | |
| 4 | Крыша | | | 12 | | | | | | |
| 5 | Полы | бетонные | | 6 | 1 | 6 | | | | |
| 6 | Проемы | двери- металлические | | 5 | 1 | 5 | | | | |
| 7 | Отделочные работы | плитка, штукатурка | | 6 | 1 | 6 | | | | |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства | | | | | | | | | |
| | Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройств | водопровод центральный, канализация центральная, отопление центральное, электроосвещение скрытая проводка, вентиляция приточно-вытяжная | | 11 | 1 | 11 | | | | |
| 9 | Прочие | | | 4 | | | | | | |
| | | | | Итого: | 100 | 74 | | 0 | | |

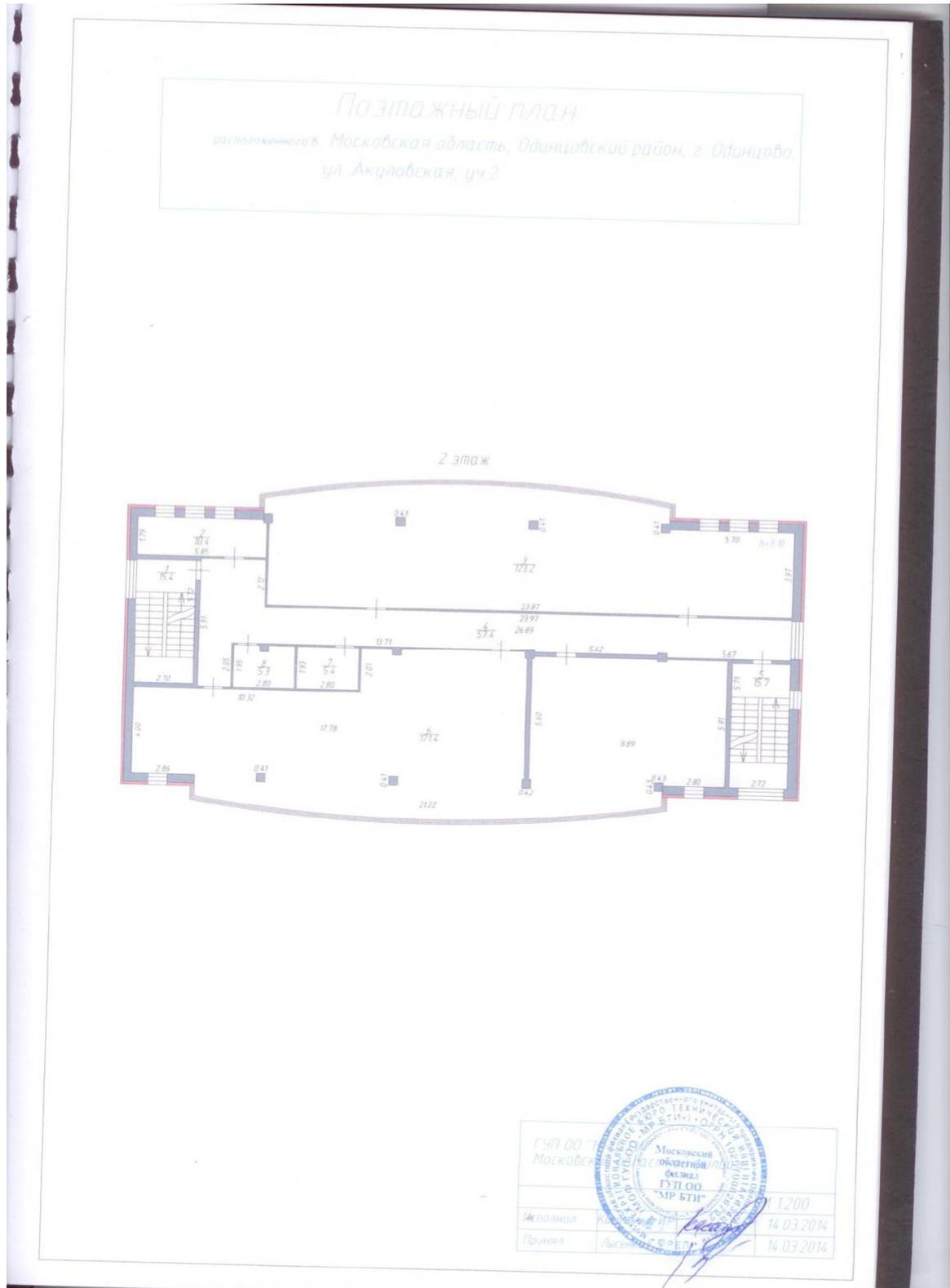
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 0$



Полтажный план
расположенного в Московской области, Одинцовский район, г. Одинцово,
ул. Акуловская, уч. 2

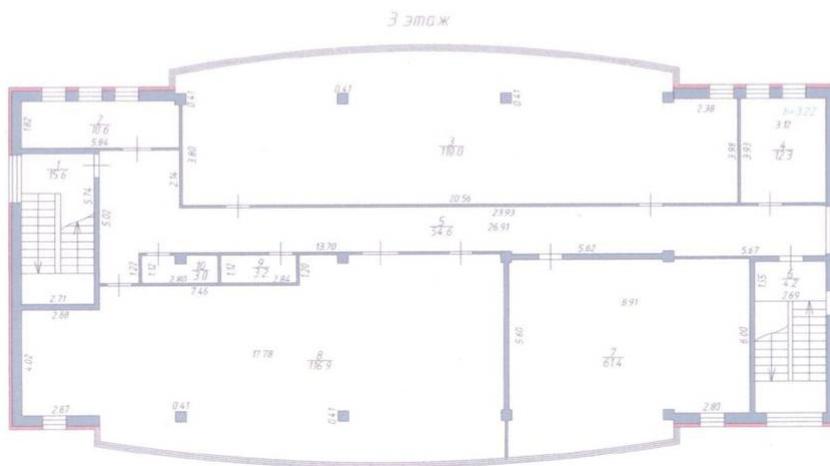


| | |
|--------------------------|------------|
| | |
| ГРУП ООО Москва | № 1200 |
| Исполнил Лисенко И.А. | 14.03.2014 |
| Принял Лисенко И.А. | 14.03.2014 |



Полэтажный план

расположенного в Московской области, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2



| | | |
|----------|-------------------------|------------|
| | | 1200 |
| Исполнил | Александр Александрович | 14.03.2014 |
| Принял | Александр Александрович | 14.03.2014 |



Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

| Литера по плану | Этаж | Номер комнаты | Назначение помещений | Формула подсчета помещения | Общая площадь (кв. м.) | В том числе (кв. м.): | | Высота (м.) | Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения |
|--------------------------------|--------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | | основная | вспомогательная | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| А1 | Подвал | 1 | Лестничная клетка | 2.70*4.60 | 12.4 | | 12.4 | 3.76 | |
| | | 2 | Помещение ЦТП 9 | 29.79*12.05-2.93*5.04-6.10*11.96-1.72*4.71-0.43*0.16-0.45*0.12-0.31*0.13-0.21*0.13-0.47*0.19*6.00-0.45*0.45*2.00 | 262.0 | 262.0 | | 3.76 | |
| | | 3 | Коридор | 4.55*1.56 | 7.1 | | 7.1 | 3.76 | |
| | | 4 | Лестничная клетка | 2.73*5.80 | 15.8 | | 15.8 | 3.76 | |
| | | 5 | Водомерный узел и насосная станция хоз-питьевого и противопожарного водоснабжения | 8.89*5.86-0.43*0.18-0.44*0.19-0.10*0.08-0.10*0.09 | 51.9 | 51.9 | | 3.76 | |
| Итого по : Подвал этажу | | | | | 349.2 | 313.9 | 35.3 | | |
| А | 1 | 1 | Тамбур | 2.64*1.49-0.06*0.21 | 3.9 | | 3.9 | 3.02 | |
| | | 2 | Вестибюль | 5.82*4.22-3.04*1.43-0.43*0.11 | 20.2 | | 20.2 | 3.02 | |
| | | 3 | Коридор | 25.32*1.90-15.21*0.19-5.58*0.07-0.43*0.17 | 44.8 | | 44.8 | 3.02 | |
| | | 4 | Техническое помещение | 2.96*5.87-0.16*0.10-0.10*0.10 | 17.4 | 17.4 | | 3.02 | |
| | | 5 | Служебное помещение | 2.90*6.09-0.11*0.16-0.12*0.34 | 17.6 | 17.6 | | 3.02 | |
| | | 6 | Комната приема лица | 8.82*6.09-4.19*1.99-0.42*0.32-0.10*0.17-0.42*0.17 | 45.2 | 45.2 | | 3.02 | |
| | | 7 | Женская уборная | 2.69*1.90 | 5.1 | | 5.1 | 3.02 | |
| | | 8 | Мужская уборная | 2.84*1.90-0.41*0.32-0.35*0.52 | 5.1 | | 5.1 | 3.02 | |
| | | 9 | Техническое помещение | 1.51*1.91 | 2.9 | | 2.9 | 3.02 | |
| | | 10 | Вестибюль | 2.96*2.09 | 6.2 | | 6.2 | 3.02 | |
| | | 11 | Лестничная клетка | 2.69*5.70 | 15.3 | | 15.3 | 3.02 | |
| | | 12 | Тамбур | 2.27*1.72-0.15*0.05 | 3.9 | | 3.9 | 3.02 | |
| | | 13 | Цитговая | 3.37*1.78 | 6.0 | 6.0 | | 3.02 | |
| | | 14 | Приточная вентиляторная камера | 5.76*3.91-2.44*1.09-1.12*1.64-0.17*0.17 | 18.0 | 18.0 | | 3.02 | |
| | | 15 | Офисное помещение | 17.85*3.98-0.42*0.17*2.00-0.17*0.17 | 70.9 | 70.9 | | 3.02 | |
| | | 16 | Тамбур | 1.43*1.81 | 2.6 | | 2.6 | 3.02 | |
| | | 17 | Лестничная клетка | 2.73*5.81 | 15.9 | | 15.9 | 3.02 | |
| | | 18 | Комната охраны | 2.96*2.97-0.19*0.20 | 8.8 | 8.8 | | 3.02 | |
| | | 19 | Монтажная площадка | 5.86*4.02-3.01*1.89 | 17.9 | 17.9 | | 3.02 | |
| Итого по : 1 этажу | | | | | 327.7 | 201.8 | 125.9 | | |
| А | 2 | 1 | Лестничная клетка | 2.70*5.72 | 15.4 | | 15.4 | 3.10 | |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-----------------------------------------|-----------------|----|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------|----|
| А | 2 | 2 | Служебное помещение | 5.85*1.79-0.16*0.16 | 10.4 | 10.4 | | 3.10 | |
| | | 3 | Офисное помещение | 23.87*4.20+18.42*0.83+СегментАН(18.42,0.78)-0.16*0.41-0.41*0.41-5.70*0.23-0.41*0.41*2 | 123.2 | 123.2 | | 3.10 | |
| | | 4 | Коридор | 26.89*5.91-23.97*2.12-2.05*13.71-1.98*6.01-5.66*1.89-0.43*0.10 | 57.4 | | 57.4 | 3.10 | |
| | | 5 | Лестничная клетка | 2.72*5.79 | 15.7 | | 15.7 | 3.10 | |
| | | 6 | Офисное помещение | 26.89*6.01+0.94*21.23+СегментАН(21.23,0.96)-10.32*2.01-8.77*0.10-0.42*0.22-5.60*0.22-0.42*0.42-0.43*0.43-0.41*0.41-0.41*0.41-0.32*0.41-0.10*0.41 | 171.4 | 171.4 | | 3.10 | |
| | | 7 | Женская уборная | 2.80*1.93 | 5.4 | | 5.4 | 3.10 | |
| | | 8 | Мужская уборная | 2.80*1.95-0.41*0.32 | 5.3 | | 5.3 | 3.10 | |
| Итого по : 2 этажу | | | | | 404.2 | 305.0 | 99.2 | | |
| А | 3 | 1 | Лестничная клетка | 2.71*5.74 | 15.6 | | 15.6 | 3.22 | |
| | | 2 | Мини АТС | 5.84*1.82-0.16*0.15 | 10.6 | 10.6 | | 3.22 | |
| | | 3 | Офисное помещение | 20.56*3.98+1.03*18.42+СегментАН(18.42,0.80)-0.41*0.23-0.17*0.18-0.41*0.41*3 | 110.0 | 110.0 | | 3.22 | |
| | | 4 | Вытяжная вентиляторная | 3.12*3.93 | 12.3 | | 12.3 | 3.22 | |
| | | 5 | Коридор | 5.02*26.89-13.70*1.22-6.05*1.12-23.96*2.14-5.62*0.99-0.43*0.10 | 54.6 | | 54.6 | 3.22 | |
| | | 6 | Лестничная клетка | 1.55*2.69 | 4.2 | | 4.2 | 3.22 | |
| | | 7 | Офисное помещение | 8.91*6.00+(0.94+1.63)/2*6.16+СегментАН(6.20,0.07)-0.16*0.13-0.11*0.28-0.41*0.41-0.12*0.12-0.41*0.10 | 61.4 | 61.4 | | 3.22 | |
| | | 8 | Зал собраний на 75 мест | 17.78*6.13-2.88*2.11-7.46*1.20-0.25*0.11-0.11*0.28-0.16*0.13+(0.94+1.64)/2*14.96+СегментАН(14.98,0.42)-0.41*0.32-0.41*0.41*2 | 116.9 | 116.9 | | 3.22 | |
| | | 9 | Женская уборная | 2.84*1.12 | 3.2 | | 3.2 | 3.22 | |
| | | 10 | Мужская уборная | 2.80*1.12-0.41*0.32 | 3.0 | | 3.0 | 3.22 | |
| Итого по : 3 этажу | | | | | 391.8 | 298.9 | 92.9 | | |
| А | Выход на кровлю | 1 | Лестничная клетка | 2.68*1.50 | 4.0 | | 4.0 | 2.09 | |
| Итого по : Выход на кровлю этажу | | | | | 4.0 | | 4.0 | | |
| Итого по зданию | | | | | 1476.9 | 1119.6 | 357.3 | | |

14279


 ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Акционерному обществу
«АлеутСтрой»
 (наименование застройщика)
 119017, г. Москва,
 Лаврушинский переулок,
 д.17/5 строение 2.
 (юридических лиц), его почтовый индекс

РАЗРЕШЕНИЕ
 на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 31.12.2015 № RU50-19-3770-2015

I. Министерство строительного комплекса Московской области
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта,

Инженерное обеспечение жилого комплекса.
(наименование объекта (этапа) капитального строительства)
2-й пусковой комплекс
в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта
 расположенного по адресу:
(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присоединении, об изменении адреса)
 на земельном участке (земельных участках) с кадастровыми номерами:

50:20:0070227:1265; 50:20:0070227:1282; 50:20:0070227:1225; 50:20:0070227:1277;
 50:20:0070227:1452; 50:20:0070227:1454; 50:20:0070227:1442; 50:20:0070227:1267;
 50:20:0070227:1266; 50:20:0070227:1274; 50:20:0070227:1264; 50:20:0070229:422;
 50:20:0070229:610; 50:20:0070229:0422; 50:20:0070229:422; 50:20:0070229:374;
 50:20:0070227:1040; 50:20:0070227:1280; 50:20:0070227:7993; 50:20:0070227:1227;
 50:20:0070227:9787; 50:20:0070227:7992; 50:20:0000000:863; 50:20:0070227:7989;
 50:20:0070227:1225; 50:20:0070227:1228; 50:20:0070227:1278.

строительный адрес: Московская область, Одинцовский район, г.Одинцово
ул. Акуловская, уч.2

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство:

№ RU50511105-035, дата выдачи 09.06.2011 орган выдавший разрешение на строительство

Администрация городского поселения Одинцово
Одинцовского муниципального района Московской области

II. Сведения об объекте капитального строительства

| Наименование показателя | Единица измерения | По проекту | Фактически |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
| 1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта ЦТП-9 | | | |
| Строительный объем – всего | куб. м | 6084,0 | 6084,0 |
| в том числе надземной части | куб. м | 6084,0 | 6084,0 |
| Общая площадь | кв. м | 1476,9 | 1476,9 |
| Площадь застройки | кв. м | - | - |
| Площадь земельного участка | кв.м | 10616,0/431,0 | 10616,0/431,0 |
| Площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения | кв. м | - | - |
| Количество этажей | шт. | 4 | 4 |
| в т.ч. подземные | шт. | 1 | 1 |
| 2.Насосная станция перекачки поверхностных стоков | | | |
| Строительный объем – всего | куб. м | 661,0 | 661,0 |
| в том числе надземной части | куб. м | 661,0 | 661,0 |
| Общая площадь | кв. м | - | - |
| Площадь застройки | кв. м | 88,0 | 88,0 |
| Площадь земельного участка | кв.м | 5551,0/29347,0 | 5551,0/29347,0 |
| Площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения | кв. м | - | - |
| Количество этажей | шт. | 2 | 2 |
| в т.ч. подземные | шт. | 2 | 2 |
| Производительность 860л/с-3100куб.м | | | |

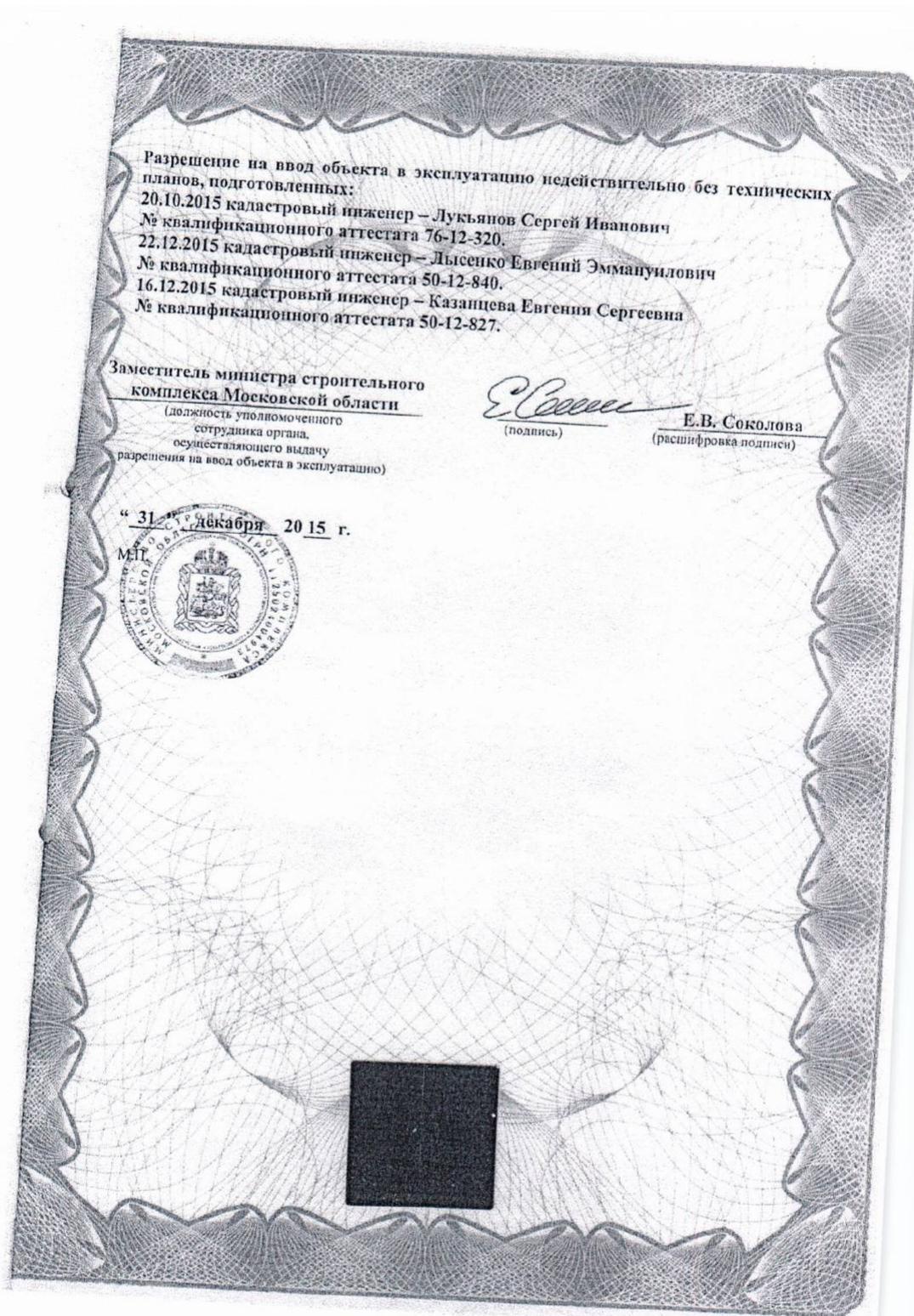
Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| 2. Объекты непроизводственного назначения | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---|---|
| 2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.) | | | |
| Количество мест | чел. | - | - |
| Количество посещений | чел./час | - | - |
| Вместимость | человек | - | - |
| Основная площадь | кв.м. | - | - |
| Вспомогательная площадь в том числе подземных | кв.м. | - | - |
| Сети и системы инженерно-технического обеспечения | - | - | - |
| Лифты | - | - | - |
| Эскалаторы | шт. | - | - |
| Материалы фундаментов | шт. | - | - |
| Материалы стен | - | - | - |
| Материалы перекрытий | - | - | - |
| Материалы кровли | - | - | - |
| Иные показатели | - | - | - |
| 2.2. Объекты жилищного фонда | | | |
| Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) | кв. м | - | - |
| Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме | кв. м | - | - |
| Количество этажей подземных | шт. | - | - |
| Количество секций | секций | - | - |
| Количество (квартир) всего | шт./кв. м | - | - |
| в том числе: | | | |
| 1-комнатные | шт./кв. м | - | - |
| 2-комнатные | шт./кв. м | - | - |
| 3-комнатные | шт./кв. м | - | - |
| 4-комнатные | шт./кв. м | - | - |
| более чем 4-комнатные | шт./кв. м | - | - |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) | кв. м | - | - |
| Иные показатели | | | |
| материал сооружения | кв.м. | - | - |
| Материалы фундаментов | - | - | - |
| Материалы стен | - | - | - |
| Материалы перекрытий | - | - | - |
| Материалы кровли | - | - | - |
| 3. Объекты производственного назначения | | | |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|--------|
| Мощность | - | - | - |
| Производительность | - | - | - |
| Протяженность (иные показатели) | - | - | - |
| Материалы фундаментов | - | - | - |
| Материалы стен | - | - | - |
| Материалы перекрытий | - | - | - |
| Материалы кровли | - | - | - |
| 4. Линейные объекты | | | |
| Напорный коллектор дождевой канализации | п.м | 1844,0 | 1844,0 |
| протяженность трубопроводов | п.м | 4060,0 | 4060,0 |
| Кабельные сети 0,4кВ от ТП-414137 до ВРУ насосной станции | п.м | 53,0 | 53,0 |
| Кабельные сети 0,4кВ от ТП-414107 до ВРУ ВЗУ-1 | п.м | 224,0 | 224,0 |
| Кабельные сети 0,4кВ от ТП-41005 до ВРУ ВЗУ-2 | п.м | 380,0 | 380,0 |
| Кабельные сети 0,4кВ от ВРУ ВЗУ-1 до павильона 1-3 и проходной | п.м | 94,0 | 94,0 |
| Внутриплощадочные кабельные сети 0,4кВ на площадке ВЗУ-2 | п.м | 31,0 | 31,0 |
| Кабельные сети 0,4кВ от РТП-41078 до ВРУ 1,2,3,4,5 корп. 22-26 блок «А» | п.м | 292,0 | 292,0 |
| Кабельные сети 0,4кВ от РТП-41078 до ВРУ 6,7 корп. 22-26 блок «Б» | п.м | 70,0 | 70,0 |
| Наружное освещение корпуса №22-26 | п.м | 276,0 | 276,0 |
| Кабельные сети 0,4кВ от ТП14 414103 до ВРУ 1,2 корпуса №30 | п.м | 110,0 | 110,0 |
| Кабельные сети 0,4кВ от ТП14 414103 до ВРУ 3 корпуса №30 | п.м | 99,0 | 99,0 |
| Участок водопровода от ВЗУ до колодца ВК-1 | п.м | 125,0 | 125,0 |
| Кабельные сети 0,4кВ от ТП121 414104 до ВРУ ЦТП-9, насосной и подземной части ЦТП-9 | п.м | 213,0 | 213,0 |
| Иные показатели | - | - | - |
| 5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов | | | |
| Класс энергоэффективности здания | - | - | - |
| Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади | кВт·ч/м ² | - | - |
| Материалы утепления наружных ограждающих конструкций | - | - | - |
| Заполнение световых проемов | - | - | - |

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЦТП-9 общей площадью 1 476,9 кв. м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч. 2



инв. № 2-36

| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Всего листов <u>29</u> | |
| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ | Заполняется специалистом органа кадастрового учета регистрационный № _____ |
| Титульный лист | (подпись) _____ (инициалы, фамилия) « _____ » _____ г. |
| 1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить V): | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | о постановке на государственный кадастровый учет здания |
| <input type="checkbox"/> | о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ |
| <input type="checkbox"/> | о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания |
| 2. Сведения о заказчике кадастровых работ: | |
| Закрытое акционерное общество "Группа компаний "Жилищный капитал" | |
| (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации)) | |
| Подпись _____ Будзинский Б. Ф. | Дата « <u>22</u> » _____ апреля _____ 2014 г. |
| Первый заместитель генерального директора по строительству | |
| Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ | |
| 3. Сведения о кадастровом инженере: | |
| Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) _____ Лысенко Евгений Эммануилович | |
| № квалификационного аттестата кадастрового инженера | 50-12-840 |
| Контактный телефон | 8(909)992-72-20 |
| Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, Одинцовский район, р.п. Большие Вязёмы, Городок-17, строение №16, лит.К; E-mail: lysenko_evgen@mail.ru | |
| Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ГУП ОО МР БТИ | |
| Подпись _____ Лысенко Е. Э. | Дата « <u>22</u> » _____ апреля _____ 2014 г. |
| Место для оттиска печати кадастрового инженера | |



Лист № 2**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ****Содержание**

| № п/п | Разделы технического плана здания | Номера листов |
|--------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Исходные данные | 3 |
| 2 | Сведения о выполненных измерениях и расчетах | 4 |
| 3 | Описание местоположения здания на земельном участке | 5 |
| 4 | Характеристики здания | 6 |
| 5 | Заключение кадастрового инженера | 7 |
| 6 | Схема геодезических построений | 8 |
| 7 | Схема расположения здания на земельном участке | 9 |
| 8 | Чертеж контура здания | 10 |
| 9 | Приложение: | - |
| 9.1 | Разрешение на строительство | - |
| 9.2 | Технический паспорт здания | - |

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

| № п/п | Наименование документа | Реквизиты документа |
|-------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Разрешение на строительство | №RU50511105-035 от 09.06.2011г. 46:241:301:000013530 от 11.04.2014 г. |
| 2 | Технический паспорт здания | |

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания

Система координат МСК50

| № п/п | Название пункта и тип знака геодезической сети | Класс геодезической сети | Координаты, м | |
|-------|------------------------------------------------|--------------------------|---------------|------------|
| | | | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | ST1 | 2 | 458194.77 | 2170928.60 |
| 2 | ST2 | 2 | 458179.24 | 2170925.36 |

3. Сведения о средствах измерений

| № п/п | Наименование прибора (инструмента, аппаратуры) | Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры) | Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) |
|-------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | SET550RX | Номер в Государственном реестре - 44571-10 от 18.01.2010 г. | Свидетельство о поверке №052113 выдано 17 января 2014 г. действительно до 17 января 2015 г. |
| 2 | SOKKIA GRX1 | Номер в Государственном реестре - 44563-10 от 13.12.2012 г. | Свидетельство о поверке №051270 выдано 06 декабря 2013 г. действительно до 06 декабря 2014 г. |

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

| № п/п | Кадастровый номер |
|-------|-------------------|
| 1 | 2 |
| 1 | - |

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура здания

| Номер контура | Номера характерных точек контура | Метод определения координат |
|---------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| - | 1-4 | Метод спутниковых геодезических измерений |

2. Точность определения координат характерных точек контура здания

| Номер контура | Номера характерных точек контура | Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м |
|---------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| - | 1-4 | $M_t = \sqrt{m_D^2 + m_{\text{инс}}^2} = \sqrt{0.08^2 + 0.06^2} = 0.10$ |

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ**Описание местоположения здания на земельном участке****Сведения о характерных точках контура здания**

| Номер контура | Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м |
|---------------|----------------------------------|---------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | X | Y | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| - | 1 | 458186.88 | 2170940.90 | 0.10 |
| - | 2 | 458186.83 | 2170954.04 | 0.10 |
| - | 3 | 458156.41 | 2170954.04 | 0.10 |
| - | 4 | 458156.46 | 2170940.90 | 0.10 |
| - | 1 | 458186.88 | 2170940.90 | 0.10 |

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ**Характеристики здания**

| № п/п | Наименование характеристики | Значение характеристики |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Кадастровый номер здания | - |
| 2 | Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер) | 46:241:301:000013530 |
| 3 | Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание | 50:20:0070227:1040, 50:20:0070227:1282, 50:20:0070227:1265 |
| 4 | Адрес (описание местоположения) здания | |
| | Субъект Российской Федерации | Московская область |
| | Муниципальное образование | - |
| | Населенный пункт (город, село и т.д.) | - |
| | Улица (проспект, пер. и др.) | - |
| | Номер дома | - |
| | Номер корпуса | - |
| | Номер строения | - |
| | Иное описание местоположения | Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Акуловская, уч.2 |
| 5 | Назначение здания | Нежилое |
| 6 | Количество этажей здания | 4 |
| | в том числе подземных | 1 |
| 7 | Материал наружных стен здания | газобетонные блоки |
| 8 | Год ввода здания в эксплуатацию | - |
| | Год завершения строительства здания | 2014 |
| 9 | Общая площадь здания (P), м2 | 1476.9 |

Лист № 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

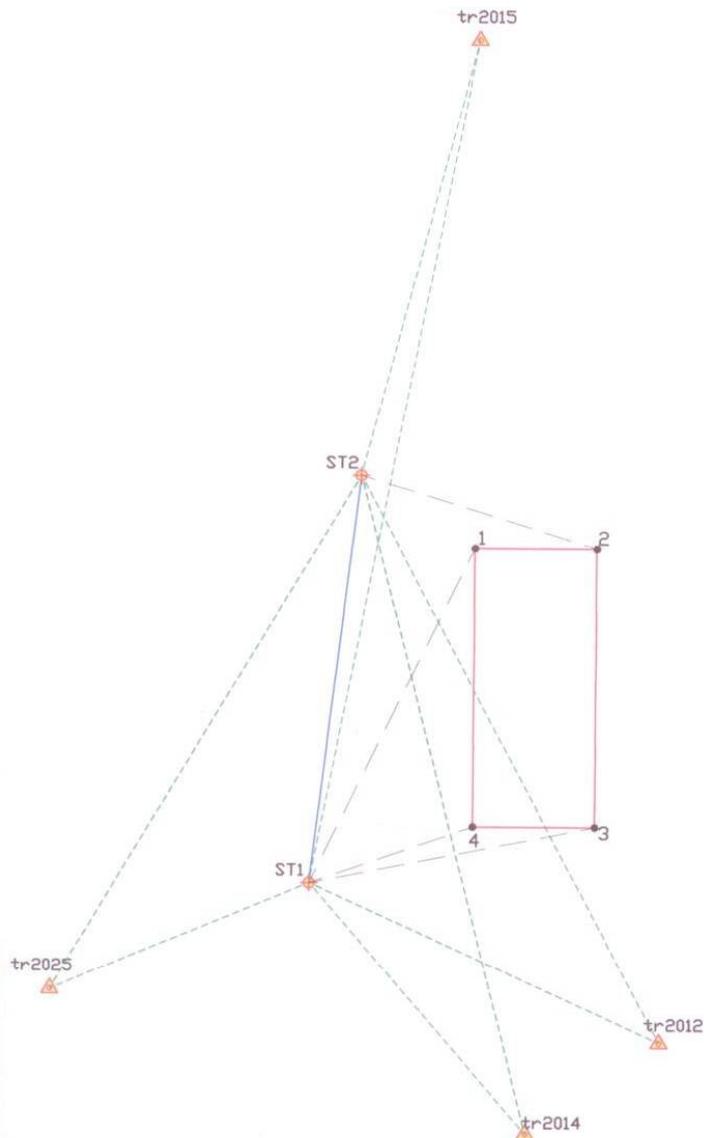
Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Объект расположен в границах трех земельных участков с кадастровыми номерами: 50:20:0070227:1040, 50:20:0070227:1282, 50:20:0070227:1265. Адрес объекта указан на основании разрешения на строительство №RU50511105-035 от 09.06.2011 г.

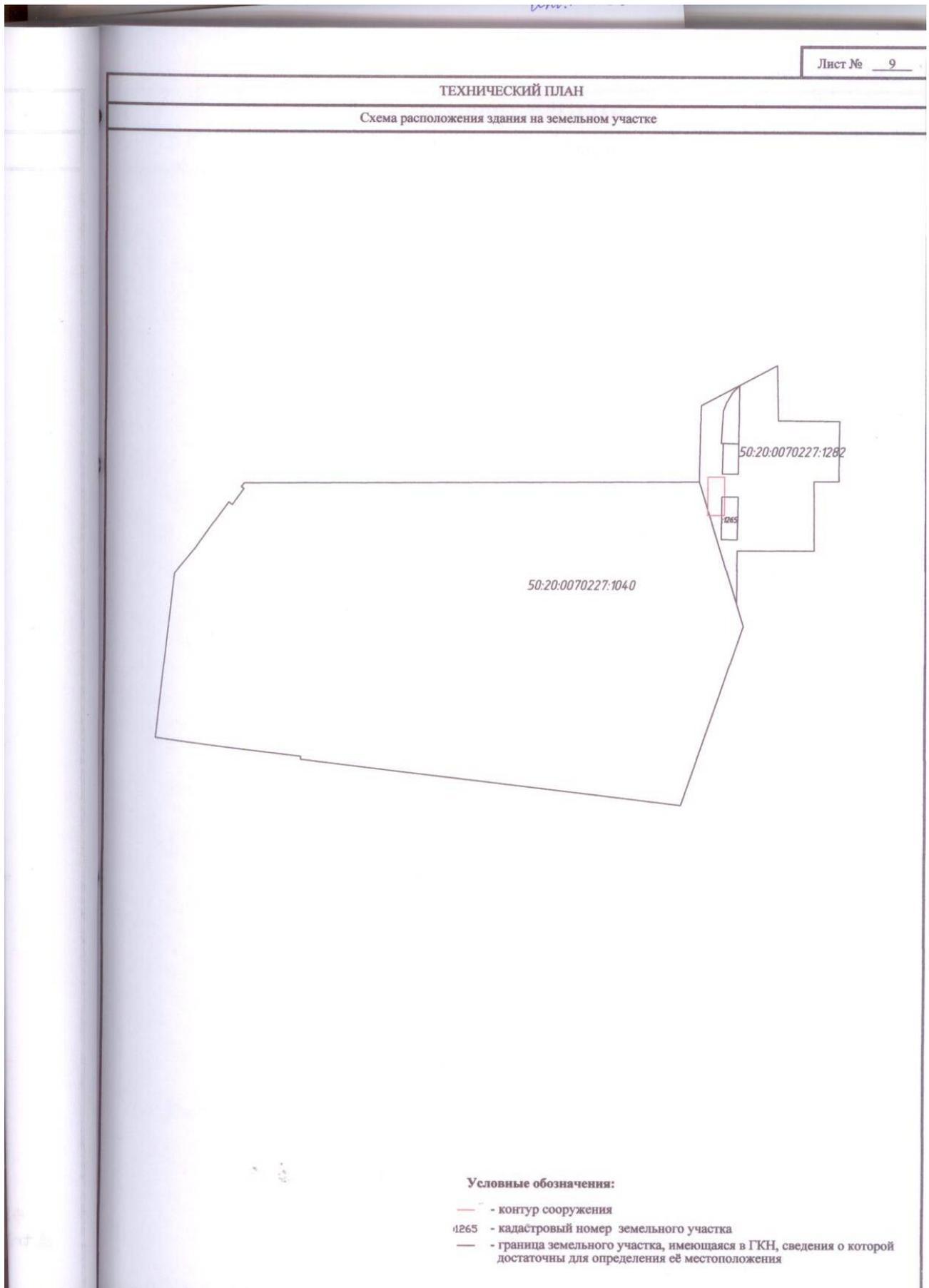
Лист № 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Схема геодезических построений

**Условные обозначения:**

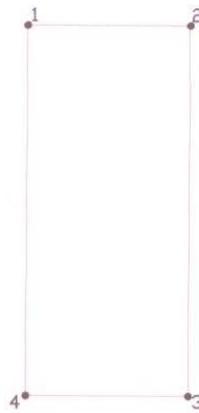
- - контур здания
- - - - - линии полярных засечек
- (solid blue) - проложенный теодолитный ход
- - - - - направление от п.ГТС, определяемое с помощью GPS и ГЛОНАСС, до станции теодолитного хода
- - обозначение характерных точек контура здания
- ⊕ ST2 - базовые станции теодолитного хода определяемые с помощью GPS и ГЛОНАСС
- △ tr2025 - пункт опорной межевой сети



Лист № 10

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Чертеж контура здания

Масштаб 1:500**Условные обозначения:**

-  - контур здания
-  - обозначение характерных точек контура здания

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому Закрытому акционерному обществу

(наименование застройщика)

«Группа компаний «Жилищный капитал»

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

119017, г. Москва,

полное наименование организации – для юридических лиц)

ул. Лаврушинский пер., д. 17/5, стр. 2

(его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ RU50511105 - 035 от 09 июня 2011 года.

Администрация городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (ненужное зачеркнуть)
инженерного обеспечения жилого комплекса.

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,

- 1) Сети и сооружения водоснабжения в составе: сети водоснабжения, водозаборный узел производительностью 5440 куб.м./сутки.
- 2) Сети и сооружения бытовой канализации в составе: сети бытовой канализации, насосная станция перекачки хозяйственно-бытовых стоков (НПС), очистные сооружения бытовой канализации производительностью 10000 куб.м./сутки (с выделением 1-ой очереди строительства 5000 куб.м./сутки), производственное здание – двухэтажное, общей площадью – 1094,0 кв.м., строительный объем – 7133,0 куб.м., АБК – одноэтажный, общей площадью – 323,0 кв.м., строительный объем – 1721,0 куб.м.
- 3) Сети и сооружения дождевой канализации в составе: сети дождевой канализации, насосная станция перекачки дождевых стоков, очистные сооружения дождевой канализации производительностью 1300 куб.м./сутки.
- 4) Сети и сооружения теплоснабжения в составе: сети теплоснабжения, котельная – одноэтажная, общей площадью – 640,0 кв.м., строительный объем – 5065,0 куб.м., ЦТП – 7, ЦТП – 9, ЦТП – 10 – трехэтажные, общей площадью – 1031,0 кв.м., строительный объем – 4140,0 куб.м., ЦТП – 8 – трехэтажное, общей площадью – 1416,0 кв.м., строительный объем – 6270,0 куб.м.
- 5) Сети электроснабжения в составе: сети электроснабжения 0,4 кВ, сети электроснабжения 10 кВ, РТП – 2 шт., ТП – 14 шт.
- 6) Сети диспетчеризации, телевидения, телефонизации и радиофикации.

(описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

ул. Акуловская, уч. 2

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до 30 декабря 2014 г.

Глава городского поселения
Одинцово

(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на
строительство)



А. А. Гусев

(расшифровка подписи)

“ 09 ” июня 2011 г.