

**Потребительское общество
«ОБЛАСТНАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»**

ОТЧЕТ № 644/09

**ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
г.Москва, ул.Вельяминовская, д.34, стр. 5**

ЗАКАЗЧИК:

АО «Конструкторское бюро полупроводникового машиностроения»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Потребительское общество «Областная коллегия оценщиков»

Дата составления отчёта: 26.09.2018 г.

г. Саратов, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	2
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
II. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	11
III. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	17
III.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	17
III.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	17
III.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	17
III.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	22
III.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	24
IV. СОГЛАСОВАНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
V. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ.....	Ошибка! Закладка не определена.
VI. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	27
VII. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	27
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	27

І. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

І.1 Задание на оценку

В соответствии с договором №108 от 01 августа 2018 года Потребительское общество «Областная коллегия оценщиков» произвело оценку объекта оценки в соответствии со следующим заданием на оценку:

Таблица 1.

Объект оценки и его состав	Нежилое помещение кадастровый номер: 77:03:0003017:3906, площадь: 452,4 кв.м., адрес: г.Москва, ул.Вельяминовская, д.34, стр. 5, этаж №1, этаж №2
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылка на документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none">1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданная 25.07.2018 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.2. Технический паспорт, изготовленный Восточным территориальным бюро технической инвентаризации, кадастра и картографии города Москвы 20.05.2012 г.3. Экспликация, изготовленная Восточным территориальным бюро технической инвентаризации, кадастра и картографии города Москвы 22.08.2012 г.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Достоверных данных об ограничениях (обременениях) не имеется.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для совершения сделки купли-продажи. Ограничений не предусмотрено
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	24.09.2018 г.

І.1.2 Допущения, на которых должна основываться оценка

Допущения, на которых должна основываться оценка

1. Специалист, выполнивший оценку объектов оценки (далее - «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее - «Отчёт»), должен иметь необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик должен исходить из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Оцениваемые права должны рассматриваться свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. При проведении оценки должно предполагаться отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Отчет должен содержать профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости может быть действительно только на дату оценки. Оценщик не должен принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

I.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки в рамках настоящего Отчёта оценщик применял и При проведении оценки в рамках настоящего Отчёта оценщик применял и использовал федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7) утверждённые Приказами Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., №298 от 20.05.2015 г., №299 от 20.05.2015., №611 от 25.09.2014 г., соответственно, как обязательные для применения на территории РФ.

Кроме того, оценщик использовал Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Организации Региональная Ассоциация Оценщиков (СРО РАО), в части, не противоречащей вышеназванным федеральным стандартам оценки.

I.3 Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки

Специалист, выполнивший оценку объекты оценки (далее - «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее - «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что они перейдут из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объект оценки.

I.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

I.4.1. Сведения о заказчике

Таблица 2. Сведение о заказчике

Наименование	АО «КПБМ»
---------------------	-----------

Место регистрации и реквизиты:	105318, г.Москва, ул.Вельяминовская, 34, стр.5
	ИНН: 7719891775
	ОГРН: 5147746198133

1.4.2. Сведения об Оценщике

4.2 Сведения об оценщиках (не менее 2-х), заключивших трудовые договора с Исполнителем (юридическим лицом)

Фамилия, имя, отчество:	Робертус Юрий Владимирович	Галактионов Александр Николаевич
Контактный телефон и адрес электронной почты	+7 (8452) 228727, 228409, 208524 oko@ocenka-oko.ru	+7 (8452) 228727, 228409, 208524 oko@ocenka-oko.ru
Место нахождения и почтовый адрес оценщика:	г.Саратов, ул.Белоглинская, 15	г.Саратов, ул.Белоглинская, 15
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Саморегулируемой Организации Региональной Ассоциации Оценщиков (СРО РАО) Юридический адрес 350062, г.Краснодар, ул.Атарбекова, 5/1, фактический адрес: 350003, г.Краснодар, ул.Ставропольская, 5, оф. 502, 503, 508, http://raoufo.ru Включен в реестр СРО РАО 17.03.2015 г. за регистрационным номером 00544.	Член Саморегулируемой Организации Региональной Ассоциации Оценщиков (СРО РАО), Юридический адрес 350062, г.Краснодар, ул.Атарбекова, 5/1, фактический адрес: 350003, г.Краснодар, ул.Ставропольская, 5, оф. 502, 503, 508, http://raoufo.ru Включен в реестр СРО РАО 12.03.2015 г. за регистрационным номером 00540.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего квалификацию в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №384955 выдан 25.06.2003 г. МИПК при МГТУ им.Н.Э.Баумана по специальности «оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004953-2 выдан 15.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №362544 МИПКК при Санкт-Петербургском государственном техническом университете от 28.06.2001 года по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004937-2 выдан 15.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №0049361 выдан 15.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис №6791R/776/00268/8 страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан ОАО «АльфаСтрахование». Местонахождение: 115162, г.Москва, ул.Шаболовка, д. 31, стр. Б Срок действия Договора страхования с 30.06.2018 г. по 29.06.2019 г. Страховая сумма – 30000000 (тридцать миллионов) рублей.	Страховой полис №6791R/776/00269/8 страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан ОАО «АльфаСтрахование». Местонахождение: 115162, г.Москва, ул.Шаболовка, д. 31, стр. Б Срок действия Договора страхования с 30.06.2018 г. по 29.06.2019 г. Страховая сумма – 30000000 (тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости	оценщик полностью удовлетворяет требованиям независимости, кото-	оценщик полностью удовлетворяет требованиям независимости, которые

	рые содержит ст.16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	содержит ст.16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ
Стаж работы в оценочной деятельности:	15 лет.	23 года.
Участие оценщика в составлении отчета оценки	НЕТ	ДА

4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 1

Наименование:	Потребительское общество “Областная коллегия оценщиков”
Местонахождение:	410028, Россия, г.Саратов, ул. Белоглинская, д. № 15
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1026403342217
Сведения о независимости	Потребительское Общество «Областная коллегия оценщиков» полностью удовлетворяет требованиям независимости, которые содержит ст.16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ

I.5 Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета какие-либо сторонние организации и специалисты не привлекались.

I.6 Основные факты и выводы

Таблица 5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор №108 от 01.08.2018 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение кадастровый номер: 77:03:0003017:3906, площадь: 452,4 кв.м., адрес: г.Москва, ул.Вельяминовская, д.34, стр. 5, этаж №1, этаж №2
Результаты оценки	
А) Затратный подход	не применялся
Б) Сравнительный подход	33 400 000 руб.
В) Доходный подход	40 600 000 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	37 000 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной стоимости	Ограничений и пределов применения полученного результата не имеется
Возможные границы интервала в котором, по мнению оценщика может находиться стоимость объекта оценки	33 400 000 – 40 600 000 рублей.

1.7 Описание объекта оценки

1.7.1.1 Качественные и количественные характеристики объекта оценки

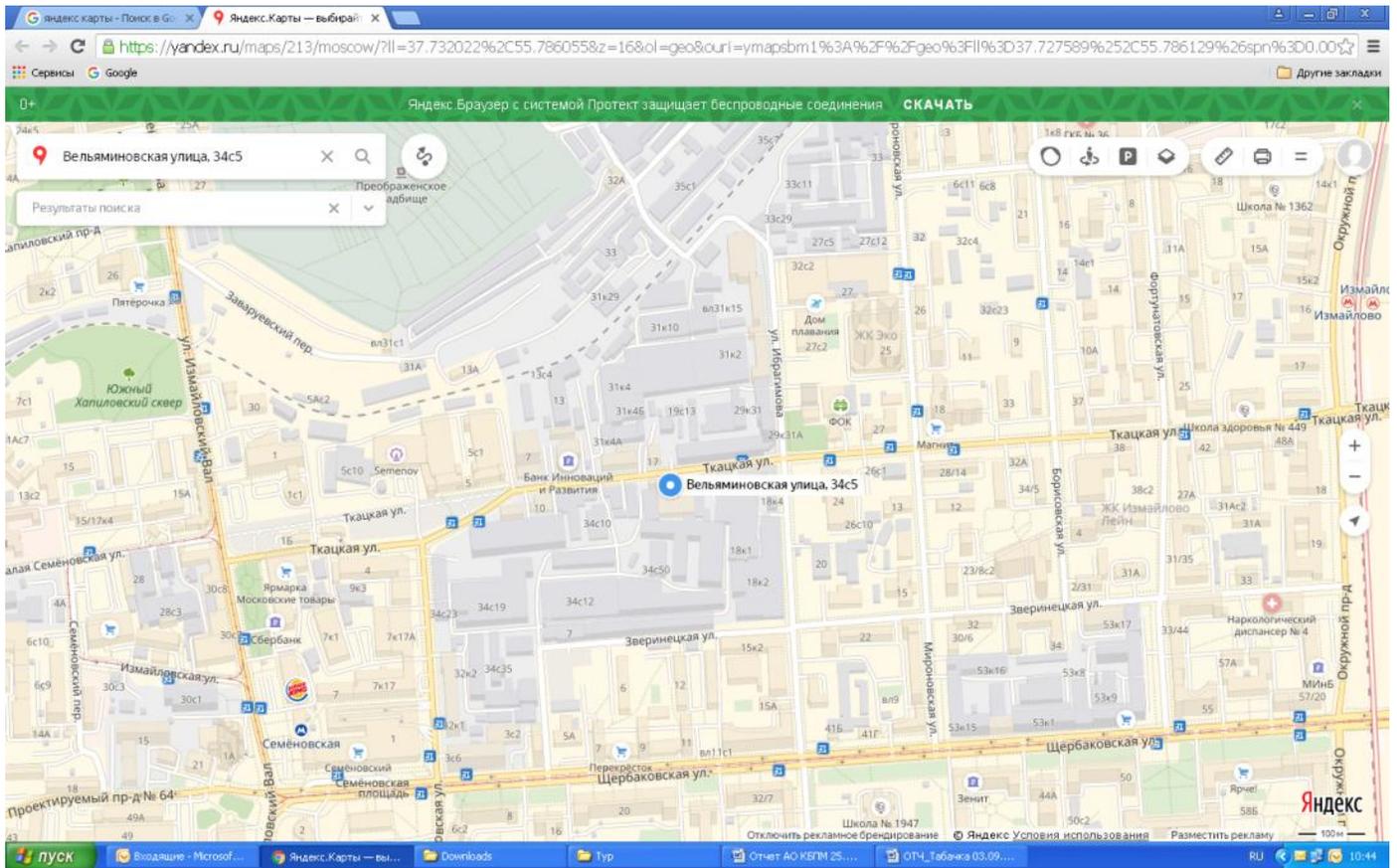
В результате анализа имеющихся документов и по данным внешнего осмотра оценщик установил, что объект оценки представляет собой нежилые помещения офисного назначения класса С, площадью 452,4 кв.м., зарегистрированные по адресу: г.Москва, ул.Вельяминовская, д.34, стр. 5, этаж №1, этаж №2.

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Наименование Объекта оценки и его адрес	Нежилое помещение кадастровый номер: 77:03:0003017:3906, площадь: 452,4 кв.м., адрес: г.Москва, ул.Вельяминовская, д.34, стр. 5, этаж №1, этаж №2
общая площадь застройки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	452,4
согласно предоставленным документам и фотоматериалам, описываемый объект недвижимости является помещениями учрежденческого (офисного) типа.	
Конструктивные элементы здания, в котором расположен объект оценки	
фундаменты	ленточный бутовый
стены и перегородки	кирпичные
перекрытия	деревянные по стальным швеллерам
кровля	металлическая по деревянным стропилам
полы	линолеум, цемент (согласно технического паспорта)
проемы	деревянные (согласно технического паспорта), пластиковые окна
отделка наружная	штукатурка, окраска
этажность	2
подземные этажи	нет
коммуникации	электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение (от котельной), канализация, отопление центральное от котельной
общая площадь здания	473,9 кв.м.
площадь крыши	396 кв.м.
Год постройки	1904
Состояние имущества	Согласно фотоматериалам конструктивные элементы находятся от удовлетворительного до неудовлетворительного состояния. По данным технического паспорта конструктивные элементы здания находятся в состоянии от неудовлетворительного до ветхого
Физический износ (по данным технического паспорта)	61%
Группа капитальности здания	III

1.7.1.2 Расположение объекта оценки на карте

Как следует из расположения объекта оценки на карте города Москвы, а также на публичной кадастровой карте (www.pkk5.rosreestr.ru), он расположен в восточной части Москвы, в районе метро «Семеновская».



1.7.1.3 Фотографии Объекта оценки







I.7.2 Информация о собственнике объекта оценки

Таблица 7.

Полное наименование собственника объекта оценки	Акционерное Общество «Конструкторское бюро полупроводникового машиностроения»
Сокращенное наименование собственника объекта оценки	АО «КБПМ»
Местонахождение (адрес) собственника объекта оценки	г.Москва, ул.Вельяминовская, д.34, стр. 5
ИНН	7719891775
ОГРН	5147746198133
Дата государственной регистрации	08.10.2014

I.7.3 Перечень документов и иных сведений, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданная 25.07.2018 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2. Технический паспорт, изготовленный Восточным территориальным бюро технической инвентаризации, кадастра и картографии города Москвы 20.05.2012 г.

3. Экспликация, изготовленная Восточным территориальным бюро технической инвентаризации, кадастра и картографии города Москвы 22.08.2012 г.

4. Инвентаризационная опись основных средств АО «КБПМ» №1 от 26.01.2018 г. (сообщение №2412275 на ЕФРСБ (www.bankrot.fedresurs.ru))

I.7.4 Текущее использование объекта оценки и имеющиеся ограничения

Объект оценки не используется. Достоверных данных о каких-либо обременениях (ограничениях) объекта оценки в распоряжении оценщика не имеется.

I.7.5 Балансовая стоимость объекта оценки и его частей

Балансовая стоимость объекта оценки составляет 2 042 728,81 рубль.

Источник информации: Инвентаризационная опись основных средств АО «КБПМ» №1 от 26.01.2018 г. (см. сообщение №2412275 от 26.01.2018 г. на ЕФРСБ (www.bankrot.fedresurs.ru)).

II. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

II.1.1. Анализ текущей ситуации в экономике РФ

За три месяца в российской экономике произошло множество событий: президент Владимир Путин подписал указ, предусматривающий увеличение госрасходов на 8 трлн руб., власти готовятся повысить пенсионный возраст и уже повысили НДС с 18 до 20%, а США готовятся ввести дополнительные санкции. Но даже такие события не меняют прогнозов экономистов на несколько лет вперед, удивляются эксперты Центра развития Высшей школы экономики результатам ежеквартального опроса аналитиков (опубликованы в бюллетене «Комментарии о государстве и бизнесе»). До 2024 г. ВВП так и будет расти темпами ниже 2% в год и даже немного медленнее, чем ждали экономисты весной, а рубль будет дешеветь быстрее. Получается, все шоки последних месяцев – просто «рябь на воде», пишет замдиректора Центра развития Сергей Смирнов: экономика вернется на характерную для нее траекторию вялого роста, «радикальных изменений, в общем, не ожидается».

К 2024 г. российская экономика должна войти в пятерку крупнейших в мире (по паритету покупательной способности, уточнял министр экономического развития Максим Орешкин), расти быстрее среднемировых темпов, ВВП на душу населения должен увеличиться в 1,5 раза, ставятся задачи в указе Путина. Минэкономразвития ждет, что успешная реализация национальных проектов с учетом повышения НДС и пенсионного возраста ускорит рост ВВП до темпов выше 3% начиная с 2021 г. – такой сценарий оно представило в июне. Однако эксперты привыкли скептически относиться ко всем программам российского правительства, замечает директор Центра развития Наталия Акиндинова: программ было много, а темпы роста экономики прежние. Представитель Минэкономразвития не ответил на вопросы «Ведомостей».

Из-за санкций невозможно прогнозировать дальше чем на год, констатирует главный экономист Альфа-банка Наталия Орлова: прогнозы меняются на уровне статистической погрешности, аналитики ждут, что экономика будет «немножко расти». Лучший сценарий для России в условиях санкций – удержать темпы роста ВВП около 2% в год, считает главный экономист «Нордеа банка» Татьяна Евдокимова. Программы властей могут начать ускорять экономику с 2020 г., но санкции ограничивают долгосрочный рост; сохраняются риски и торговых войн, и рецессии в США начиная с 2020 г., рассуждает она.

Указ Путина, скорее всего, пока не учитывается в прогнозах, считает Акиндинова: цели обозначены, но национальные проекты еще не готовы и их реалистичность никто не оценивал. Позитив-

ное влияние роста цен на нефть съедается санкциями и увеличением НДС, продолжает она, эффект же от повышения пенсионного возраста скорее нейтральный. Оценки экономического роста могут улучшиться после публикации нацпроектов, особенно программы пространственного развития, полагает главный экономист «ВТБ капитала» по России Александр Исаков: станет ясно, какая инфраструктура будет построена и как эффекты от этих инвестиций распределятся по годам. Не все инвестиционные проекты правительства оборачиваются ростом экономики в регионах, отмечает в аналитической записке аналитик Райффайзенбанка Станислав Мурашов.

«Перенапряженность» бюджета из-за расходов на оборону, инфраструктуру, социальных и пенсионных обязательств, возможно – финансирования науки и космической программы в ближайшие годы будет препятствовать ускорению экономики, указывают эксперты ЦМАКПа Дмитрий Белоусов и Кирилл Михайленко в аналитической записке «О целевом варианте прогноза развития российской экономики до 2024 г.». Между тем темпов роста ВВП в 1,5–2% в год совершенно недостаточно для решения ключевых задач по борьбе с бедностью и созданию потенциала для будущего развития, отмечают они. Что очевидно, так это ухудшение экономической ситуации в ближайшие год-два, свой прогноз на этот период ухудшило и Минэкономразвития, замечает Орлова. Из-за повышения НДС экономический рост в 2018 г. составит 1,9% вместо ожидавшихся 2,2%, а в 2019 г. – 1,4%, прогнозировало Минэкономразвития в конце июня.

Возможное ужесточение санкций, валютный кризис в Турции и предложение помощника президента Андрея Белоусова повысить налоги на металлургические, химические и горнодобывающие компании пополнили копилку шоков, в которой уже были повышение НДС и пенсионная реформа, ужесточение регулирования неипотечного кредитования и вероятное завершение цикла снижения ключевой ставки ЦБ, перечисляет Орлова в аналитической записке: все это будет ухудшать настроения бизнеса и усиливать неопределенность в экономике. Хотя Росстат отчитался о росте ВВП на 1,6% за полугодие, скорее всего, за год экономика вырастет всего на 1%, полагает она. Опрошенные Центром развития эксперты ждут роста ВВП в этом году на 1,7%, в следующем – на 1,5% и ускорения инфляции до 3,8 и 4,4% соответственно.

Санкции могут взвинтить инфляционные ожидания россиян и вынудить ЦБ «сменить передачу», повысив в начале 2019 г. ключевую ставку впервые с декабря 2014 г., пишут в обзоре аналитики Citі, – до 7,7 или 8,1% (сейчас – 7,25%) в зависимости от того, какие ограничения введут США: против нового госдолга или более болезненные. Но, скорее всего, регулятор будет удерживать ставку на текущем уровне, готовясь реагировать на ужесточение санкций, полагают они. Между тем трейдеры на рынке ОФЗ уже закладывают повышение ставки в цены, замечает директор аналитического департамента «Локо-инвеста» Кирилл Трemasов. Обвал на рынке госдолга продолжается почти две недели, доходность 10-летних ОФЗ поднялась до 8,7% годовых (на 1 августа – 7,7%) – уровнем конца 2016 г., указывает он. ЦБ в прогнозе к сентябрьскому заседанию по ставке учтет «всю новую информацию», заверил его представитель.

С апрельскими санкциями США российская экономика справилась хорошо, несмотря на первоначальную волатильность, но риски их ужесточения с тех пор значительно увеличились и это ухудшает перспективы роста, заявили аналитики Fitch в пятницу, подтвердив долгосрочные рейтинги России с «позитивным» прогнозом. Правительство финансирует инвестиционные проекты, но есть другая часть экономики – частные компании, которые сдерживают инвестиции, реагируя на рост рисков, замечает Орлова: неопределенность из-за санкций может нейтрализовать эффект от мер правительства по ускорению роста ВВП.

[Ведомости, № 153 (4634) от 20.08.2018]

II.1.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г.Москве

Консалтинговая компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги августа 2018 г.

В августе на продажу предлагалось 1107 объектов общей площадью 1 686 тыс. кв. м и общей стоимостью 253 млрд. руб., что выше показателя июля на 8% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях оказалась ниже июля на 7% и составила 150 309 руб./кв. м. Курс доллара в августе вырос на 5%, поэтому в долларовом эквиваленте цена снизилась на 2% и составила 2 274 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 16%, а в долларах – на 5%.

В целом, на рынке в августе к снижению цен привел некоторый рост объема предложения. Так как и за год и за месяц цены снизились как в рублях, так и в долларах, можно говорить о том, что период стагнации до сих пор не пройден и вряд ли осенью, несмотря на традиционное повышение деловой активности, стоит ожидать перелома этой тенденции.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%. Далее идут производственно-складские помещения (32%), помещения свободного назначения (14%) и торговые помещения (12%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	1 107	253 480	1 686	1,52	150 309
К июлю 2018	▲+8%	▲+13%	▲+22%	▲+13%	▼-7%
К августу 2017	▼-6%	▼-13%	▲+3%	▲+10%	▼-16%

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2018 г. по количеству снизился на 12%, а по общей площади вырос на 71%. Всего на рынке экспонировалось 197 объектов общей площадью 202 тыс.кв.м. и общей стоимостью 35,0 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 22 объекта общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 16%, а по общей площади - на 9%, при этом цена за месяц снизилась на 15% и составила 888 647 руб./кв.м. Снижение цены было вызвано началом экспонирования в августе дешевых объектов на Трехпрудном пер. (168 кв.м, 446 429 руб./кв.м), на ул.М.Ордынка (182 кв.м, 375 329 руб./кв.м), ул.Б.Полянка (323 кв.м, 278 207 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 15%, а по общей площади – вырос на 73%, составив 175 объектов общей площадью 197 тыс.кв.м. Существенный рост общей площади объясняется началом экспонирования крупного объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м). Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 20% и составила 154 793 руб./кв. м. Снижение цен объяснялось началом экспонирования ряда дешевых объектов - на ул.Трофимова (882 кв.м, 88 400 руб./кв.м), Щелковском ш. (3 100 кв.м, 75 276 руб./кв.м), Монтажной ул. (8 770 кв.м, 69 000 руб./кв.м), и Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).

Судя по значительному росту цен за год и снижению цен за месяц по объектам в центре, речь может идти о продолжающейся ценовой коррекции, в то время, как за пределами центра цены остаются низкими как в краткосрочной, так и в среднесрочной перспективе.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	22	4 452	5	0,23	888 647
К июлю 2018	▲+16%	▼-7%	0%	▼-4%	▼-15%
К августу 2017	▲+69%	▲+88%	▲+67%	▼-8%	▲+21%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	175	30 458	197	1,12	154 793
К июлю 2018	▼-15%	▲+39%	▲+73%	▲+104%	▼-20%
К августу 2017	▼-4%	▲+57%	▲+101%	▲+107%	▼-22%

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2018 г. вырос на 8% по количеству и сократился на 1% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 628 объектов общей площадью 710 тыс. кв.м и общей стоимостью 143 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 5%, а их общая площадь - на 19%, в результате чего объем предложения составил 87 объектов площадью 72 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 22% и составила 445 978 руб./кв. м. Значительный рост цены был обусловлен выходом в августе целого ряда дорогих объектов - на Крапивенском пер. (600 кв.м, 1 000 000 руб./кв.м), Цветном б-ре (1 000 кв.м, 612 000 руб./кв.м), ул.Валовая (1 513 кв.м, 804 360 руб./кв.м), ул. Мясницкая (1696 кв.м, 589 623 руб./кв.м), ул.Волхонка (6 412 кв.м, 640 023 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству и на 2% по общей площади и составил 541 объект общей площадью 638 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 6% и составила 174 444 руб./кв.м. Рост цены был связан с уходом с рынка дешевых объектов - на ул.Херсонская (10 624 кв.м, 66 642 руб./кв.м), ул.Балтийская (15 006 кв.м, 66 600 руб./кв.м), ул.Шарикоподшипниковая (21 475 кв.м, 107 100 руб./кв.м), а также выходом в августе дорогого объекта на Яково-Апостольском пер. (10 308 кв.м, 575 899 руб./кв.м).

Исходя из ценовой динамики по объектам в центре за месяц и за год, можно судить о том, что спрос на такие объекты превышает спрос на объекты за пределами Садового кольца.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	87	32 061	72	0,83	445 978
К июлю 2018	▼-5%	▼-1%	▼-19%	▼-14%	▲+22%
К августу 2017	▼-24%	▼-33%	▼-49%	▼-33%	▲+31%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	541	111 373	638	1,18	174 444
К июлю 2018	▲+10%	▲+7%	▲+2%	▼-8%	▲+6%
К августу 2017	▼-10%	▼-28%	▼-28%	▼-19%	▼-1%

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в августе 2018 г. выросло на 46%, а их общая площадь – на 76%. Объем предложения составил 147 объекта общей площадью 547 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений осталась на уровне июля и составила 64 589 руб./кв.м.

Объем предложения объектов свободного назначения в августе 2018 г. по количеству вырос на 12%, а по общей площади снизился на 4%, составив 135 объектов общей площадью 228 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения не изменилась и составила 174 917 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	147	35 302	547	3,72	64 589
К июлю 2018	▲+46%	▲+77%	▲+76%	▲+21%	0%
К августу 2017	▲+84%	▲+127%	▲+105%	▲+11%	▲+11%

Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	135	39 834	228	1,69	174 917
К июлю 2018	▲+12%	▼-4%	▼-4%	▼-14%	-0%
К августу 2017	▼-26%	▼-20%	▼-4%	▲+31%	▼-17%

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2018>

Что касается рынка коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки (метро «Семеновская»), то оценщик отмечает наличие активного развитого рынка предложения аренды и наличия неактивного рынка предложения объектов аналогов к продаже.

В результате анализа предложений аренды оценщик выбрал нижеследующие, по мнению оценщика наиболее подходящие в данном случае объекты оценки сравнения.

Таблица №8

№ п/п	Наименование объекта сравнения	Цена предложения аренды, руб/кв.м./месяц	Источник информации

1.	Офисное помещение, 13 кв.м., адрес: Москва, метро «Семеновская», ул.Большая Семеновская, 49; сделан косметический ремонт, 3 этаж (всего в здании 5 этажей)	90000	https://www.avito.ru (см. приложение к отчету)
2.	Помещение свободного назначения, 120 кв.м., адрес: Москва, метро «Семеновская», ул.Борисовская, д.1; в новом офисно – жилом комплексе, помещение с отделкой	100000	https://www.avito.ru (см. приложение к отчету)
3.	Помещение свободного назначения, 75 кв.м., адрес: Москва, метро «Семеновская», первый Кирпичный переулок, 8; в административном здании, 2-й этаж, в хорошем состоянии	40000	https://www.avito.ru (см. приложение к отчету)

В результате анализа предложений продажи оценщик вынужден констатировать невозможность подобрать достаточное для оценки количество объектов – аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений к продаже.

II.1.3. Этапы и тенденции развития среды местоположения объекта оценки

Можно выделить четыре основных этапа цикла жизни среды местоположения:

- *Рост - период, в течение которого район завоевывает признание и популярность, что проявляется в растущем спросе на участки данной местности;*
- *Стабильность - период равновесия, без сколько-нибудь заметных подъемов или спадов;*
- *Угасание (упадок) - этап, который характеризуется снижением спроса;*
- *Возрождение – этап обновления, модернизации и вновь повышающегося спроса.*

Рассматриваемая здесь территория местоположения объекта оценки находится в районе метро «Семеновская» г.Москва. Район объекта оценки находится в состоянии стабильности.

II.1.4. Анализ наиболее эффективного использования

«Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано» (п. 13 ФСО №7)

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта применяются четыре основных критерия анализа:

1. **ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность возведения новых сооружений с целью наиболее эффективного использования их на земельном участке под застройкой объектом оценки.

2. **ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА** – характер предполагаемого использования не должен противоречить законодательству.

3. **ФИНАНСОВАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику объектов недвижимости.

4. **МАКСИМАЛЬНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ** – кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объектов.

Анализ рынка нежилой недвижимости показывает, что объекты, используемые в качестве торговых или офисных, имеют максимальную стоимость по сравнению с аналогичными по размещению, состоянию и площади объектами, используемыми в качестве складских и производственных и т. д. Однако, использование объекта оценки в качестве недвижимости торгового назначения затруднительно из-за объемно-планировочного решения объекта капитального строительства.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния, и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости в районе метро

«Семеновская» (г.Москва), оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет являться его использование в качестве объекта офисного назначения.

III. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

III.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс определения стоимости объектов оценки в общем случае включает в себя выполнение следующих работ:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объектов оценки и его окрестностей;
3. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объектов оценки в соответствии с применяемыми стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
6. Составление и написание Отчета об оценке.

III.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

«Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке». (п.7, ФСО №1)

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

III.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

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

«**Доходный подход рекомендуется применять**, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». (п.16, ФСО №1)

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи...» (п.23 ФСО №7)

III.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

III.3.1.1. Определение будущих доходов, которые объект оценки способен генерировать.

Согласно раздела II.1.6 Отчета, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве объекта офисного назначения. Соответственно, наиболее вероятно, что если бы объект оценки сдавался в аренду, то в этом случае объект мог бы генерировать доход, соответствующий доходам объектов – аналогов.

В ходе анализа рынка аренды оценщиком были выбраны объекты – аналоги, характеристики которых представлены в таблице №8 Отчета (см. раздел II.1.3. Отчета).

В нашем случае цены вышеназванных предложений по аренде корректировались оценщиком с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 \times (1 + \Pi_1/100) \times \dots \times (1 + \Pi_n/100), \text{ где}$$

P_0 – начальная цена предложения цены аренды аналога (цена предложения)

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аренды аналога

$\Pi_1 \dots \Pi_n$ – поправочные коэффициенты, учитывающие отличия объекта оценки от аналога.

Расчет скорректированной цены аренды аналога представлен в Таблице №9.

Таблица №9

Наименование элементов сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
	Нежилое помещение (офис) г.Москва, метро «Семеновская», ул.Вельяминовская, д.34, стр. 5, этаж	Офисное помещение, г.Москва, метро «Семеновская», ул.Большая Семеновская, д.49,	помещение свободного назначения, г.Москва, метро «Семеновская», ул.Борисовская,	помещение свободного назначения, г.Москва, метро «Семеновская», 1-й Кирпичный переулок,

	№1, этаж №2, площадь 452,4 кв.м. без ремонта	этаж 3, 5-и этажное здание, косметический ремонт, площадь 130 кв.м.	д. №1, в новом офисно-жилом помещении, с отделкой, площадью 120 кв.м.	8, в хорошем состоянии, площадь 75 кв.м.
цена предложения в аренду		90000 руб/месяц	100000 руб/месяц	30000 руб/месяц
цена предложения в аренду руб/кв.м./год		8307,69	10000	6400
корректировка на торг, % (мультипликатор)*		-8% (0,92)	-8% (0,92)	-8% (0,92)
скорректированная цена, руб/кв.м./год		7643,08	9200	5888
состояние помещений	без ремонта	косметический ремонт	новое	косметический ремонт
корректировка на состояние помещений (мультипликатор)*		-7,61% (0,923913)	-15% (0,85)	-7,61 (0,923913)
скорректированная цена, руб/кв.м./год		7061,54	7820	5440
этажность	1 этаж (фактически – высокий цоколь) – 48,92%; 2 этаж – 51,08%	3 этаж	выше 1-го этажа	2 этаж
корректировка на разности в этажности		+11,3% (1,113)	+11,3% (1,113)	+11,3% (1,113)
скорректированная цена, руб/кв.м./год		7859,49	8703,66	6054,72
весовой коэффициент**		0,358337	0,283327	0,358337
Средневзвешенная цена аренды	7451,96			

* Примечание: В проведенном выше расчете оценщик применял следующие корректировки:

Корректировка на торг: для корректировки объектов сравнения на торг оценщик воспользовался «Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга» под редакцией Е.Е. Яскевича, - М. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2018 года №22 (далее по тексту Отчета – «СРД №22»). Согласно Таблицы №1.3.2. (стр. 17) СРД №22, среднее значение корректировки на уторговывание для арендных ставок офисов в Москве составляет 8%, что соответствует мультипликатору 0,92, Корректировка применялась для всех объектов сравнения.

Корректировка на состояние помещений. Согласно Таблицы №1.7.1. (стр. 21) СРД №22, в настоящее время наблюдается следующее соотношение стоимости офисных помещений классов «С-В» в Москве в зависимости от качественных характеристик отделки и инженерных сетей:

Таблица №10

№ п/п	Качественная характеристика отделки	Мультипликатор
1	требует ремонта	0,85
2	хорошее (эксплуатационное)	0,92
3	отличное (новое)	1,00

Тогда корректировка для объектов сравнения №1, 3 составит $0,85/0,92 = 0,923913$ или «минус» 7,61%. Соответственно, корректировка для объекта сравнения №2 составит 0,85 или «минус» 15%.

Корректировка на разницу в этажности. В результате анализа рынка недвижимости в городе Москве в районе метро «Семеновская» оценщиком были зафиксированы предложения в аренду различных помещений свободного назначения, находящихся в одном и том же здании, и отличающихся только по этажности.

Таблица №11

№ п/п	Наименование объекта сравнения	Цена предложения руб/месяц (руб/кв.м./год)	Этажность
1.	Помещение свободного назначения, метро «Семеновская», ул.Большая Семеновская, д.43, в отдельностоящем 4-этажном новом здании 240 кв.м.	250000 (12500)	3 эт
2.	Помещение свободного назначения, метро «Семеновская», ул.Большая Семеновская, д.43, в отдельностоящем 4-этажном новом здании 200 кв.м.	280000 (16800)	1 эт

Источник информации: <https://www.avito.ru> (см. приложение к отчету)

Исходя из приведенной выше рыночной информации, значение мультипликатора «1 этаж/3 этаж» составляет: $16800/12500 = 1,344$

Таблица №12

№ п/п	Наименование объекта сравнения	Цена предложения руб/месяц (руб/кв.м./год)	Этажность
1.	Офисное помещение, метро «Семеновская», ул.Зверинецкая, д.12, 15,6 кв.м.	15000 (11538,46)	1
2.	Офисное помещение, метро «Семеновская», ул.Зверинецкая, д.12, 19,3 кв.м.	17000 (10569,95)	высокий цоколь

Источник информации: <https://www.avito.ru> (см. приложение к отчету)

Исходя из приведенной выше рыночной информации, значение мультипликатора «высокий цоколь/1 этаж» составляет: $10569,95/11538,46 = 0,916$.

Исходя из рассчитанных выше значений, значение мультипликатора «высокий цоколь/3 этаж» составляет: $1,344 \times 0,916 = 1,2311$

Таким образом, значение корректировки на отличие объекта оценки от объектов сравнения №1, 2, 3 составит:

$(0,4892 \times 1,2311) + 0,5108 \times 1 = 1,113$ или «плюс» 11,3%. Корректировка применяется для всех объектов сравнения.

** Примечание:

Расчет весовых коэффициентов

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где про- ставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распре- делить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО. Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований.

Данную процедуру можно упростить применив математический способ расчета основных коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы кор- ректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K_n = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1...n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1) + (|S_A|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1)/(|S_n|+1)} \quad (1)$$

Где,

K_n – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате по- лучим

$$K_n = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

Используя формулу 2 оценщик произвел следующие расчеты:

$$|S_1| = 26,91$$

$$|S_2| = 34,3$$

$$K_{1,3} = \frac{1/(26,91+1)}{1/(26,91+1) + 1/(34,3+1)} = 0,358337$$

$$K_2 = \frac{1/(34,3+1)}{1/(26,91+1) \times 2 + 1/(34,3+1)} = 0,283327$$

Таким образом, средневзвешенное значение цены аренды 1 кв.м. объекта оценки составит:
 $(7859,49 + 6054,72) \times 0,358337 + 8703,66 \times 0,283327 = 7451,96$

Таким образом потенциальный валовый доход (ПВД), который генерирует 1 квадратный метр объекта оценки может составить 7451,96 руб/кв.м. в среднем.

III.3.1.2. Определение будущих расходов и потерь, связанных с объектом оценки и расчет чистого операционного дохода объекта оценки.

Величина потенциального валового дохода (ПВД), приходящаяся на 1 кв.м. объекта оценки, была определена оценщиком в предыдущем разделе отчета и составляла 7451,96 руб/год в среднем.

Согласно таблицы 1.6.1. (стр. 20) СРД №22, средняя величина операционных расходов для офисных помещений класса С в городе Москве без учета коммунальных платежей составляет (4008 – 2680 = 1328 руб./кв.м./год***).

*** Примечание: Предполагается, что потенциальные арендаторы будут оплачивать коммунальные услуги самостоятельно.

Согласно таблицы 12 (стр. 43) «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно - торговая недвижимость и сходные виды объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (далее по тексту отчета – «Справочник оценщика – 2017»), среднее значение процента недозагрузки при сдаче в аренду для офисно – торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в городе Москве составляет 10%.

Таким образом, значение чистого операционного дохода (ЧОД₁), который может генерировать 1 кв.м. объекта оценки, может составить в среднем:

$$\text{ЧОД}_1 = 7451,96 - 10\% \cdot 1328 = 5378,76 \text{ рублей в год.}$$

Соответственно, значение чистого операционного дохода (ЧОД), который может генерировать объект оценки за год составит:

$$\text{ЧОД} = 5378,76 \times 452,4 = 2433351 \text{ руб./год.}$$

III.3.1.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.

Согласно классической формуле прямой капитализации доходов

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K}, \text{ где}$$

C – стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом

ЧОД – чистый операционный дохода, генерируемый объектом оценки за год.

K – ставка капитализации.

Согласно таблицы 1.9.1. (стр. 22) СРД №22, диапазон коэффициента капитализации для офисных помещений класса С для Москвы составляет от 6 до 7,6 %. При этом, наименьший коэффициент капитализации соответствует центральной части города, а наибольший коэффициент - окраине.

По мнению оценщику, в нашем случае наиболее корректно применение наименьшего значения коэффициента капитализации – 6%.

Подставляя в приведенную формулу значение ЧОД и K получаем: $C = 2433351 / 0,06 = 40555850$ рублей, или округленно: 40600000 (сорок миллионов шестьсот тысяч) рублей.

III.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

«**Объект – аналог** - объект сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». (п.10, ФСО №1)

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

«В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на статистических данных и информации о рынке объекта оценки» (п.14, ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

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

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

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

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость». (п.22, ФСО №7)

III.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

В ходе анализа рынка офисной недвижимости в городе Москве (район метро «Семеновская» (см. раздел II.1.2 Отчета) оценщиком был сделан вывод о неактивности рынка офисной недвижимости, аналогичной объекту оценки. В результате, оценщик не имеет возможности подобрать достаточное для оценки количество объектов – аналогов с известными ценами сделок и (или предложений). На этом основании оценщик вынужден отказаться от использования методов, основанных на прямом сопоставлении объекта оценки и объектов – аналогов и применить косвенные методы оценки, основанные на статических данных и информации о рынке объекта оценки.

В нашем случае, по мнению оценщику, корректно использовать метод валового рентного мультипликатора (ВРМ), поскольку в распоряжении оценщика имеется достоверная информация как о рынке аренды, так и о значениях ВРМ для рынка, к которому относится рынок объекта оценки.

Согласно таблицы №1.2.1. (стр. 12) СРД №22, среднее значение ВРМ для офисных помещений класса С для середины Москвы составляет 9,9.

Значение годовой арендной ставки для объекта оценки (без учета операционных расходов и недозагрузки) было определено оценщиком на основании рыночных данных в предыдущем разделе (см. раздел III.3.1.1.) и составило:

$$7451,96 \text{ руб./кв.м./год} \times 452,4 \text{ кв.м.} = 3\,371\,266,7 \text{ руб./год.}$$

В этом случае, рыночная стоимость объекта оценки составит

$C = \text{ВРМ} \times \text{ПВД} = 9,9 \times 3371266,7 = 33375540,33 \text{ руб.}$ или округленно 33400000 (тридцать три миллиона четыреста тысяч) рублей.

III.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

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

«При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенными объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

-определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

-расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

-определение прибыли предпринимателя;

-определение износа и устареваний;

-определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

-определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства...» (п.24 ФСО №7)

В оценке износ определяется как снижение стоимости под действием различных причин. Существуют три вида износа и устаревания: физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

Однако объект оценки является нежилыми помещениями. Тогда как, согласно п.24 ФСО №7, затратный подход не применяется для оценки помещений, в том числе нежилых.

На этом основании, оценщик вынужден отказаться от использования затратного подхода для оценки объекта оценки.

IV. СОГЛАСОВАНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование – это анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных методов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

В данном отчете оценщиком были произведены расчеты рыночной стоимости объекта оценки двумя подходами. Стоимость объекта оценки полученная:

- доходным подходом, составляет: 40 600 000 рублей.

- сравнительным подходом, составляет: 33 400 000 рублей.

Таким образом, итоговая стоимость объекта оценки может находиться в интервале от 33 400 000 рублей до 40 600 000 рублей.

По мнению оценщика, результаты оценки, полученные различными подходами, являются равновесными. Таким образом, итоговая стоимость объекта оценки на дату оценки может составить:
 $(33400000 + 40600000)/2 = 37000000$ (тридцать семь миллионов) рублей.

У. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что:

- * изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности
- * сделанный анализ, высказываемые мнения и полученные выводы действительны в пределах оговоренных в данном отчёте предпосылок и ограничений, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнениями и выводами
- * я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте недвижимости, являющегося предметом данного отчёта
- * мое вознаграждение никаким образом не связано с полученной величиной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями
- * задание на оценку не основывалось на требования получения определённого результата
- * ни одно лицо, кроме подписавших отчёт, не оказывали профессионального содействия при оценке
- * приведённый анализ, мнения и выводы, отражённые в отчёте, на наш взгляд соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98, федеральным стандартам оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, Стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой Организации Региональной Ассоциации Оценщиков (СРО РАО)

Исходя из приведённых в отчёте фактов, анализа и расчётов, оценщик пришел к выводу, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки:

37 000 000 (тридцать семь миллионов) рублей

Оценщик

Председатель совета
Потребительского общества
"Областная коллегия оценщиков"



_____ / Галактионов А. Н. /

_____ / Галактионов А. Н. /

VI. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Оценка недвижимости» учебное пособие. Генри С. Харрисон. – пер. с англ. - М. 1994г.
2. Справочник оценщика недвижимости Характеристики Прогнозы. Поправочные коэффициенты. под. ред. Лейфер Л.А. Шегурова Д.А. ,Нижний Новгород, 2012 г.
3. Риполь-Сарагоси Ф.Б. «Основы оценочной деятельности: учебное пособие» - М.: «Издательство ПРИОР», 2001 г.
4. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости: Учебно-практическое пособие для ВУЗов.» - М.: Международная академия оценки и консалтинга (МАОК), 2004 г.
5. «Справочник оценщика недвижимости-2017» под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г.
6. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №22) под ред. Е.Е. Яскевича, Москва, май 2018

VII. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. www.pkk5.rosreestr.ru
2. <https://bankrot.fedresurs.ru>
3. Газета «Коммерсантъ», «Ведомости»
4. <https://www.avito.ru>

VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки
Приложение № 2. Копии источников информации

Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Вельяминовская ул., 34, стр.5

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 9.07.2007
 Необходима текущая инвентаризация

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	коридор	10,4		10,4				300
	2	лестница	4,0		4,0				
	3	умывальная	1,5		1,5				
	4	уборная	1,4		1,4				
	5	пом.подсобное	11,8		11,8				
	6	пом.подсобное	1,5		1,5				
	7	санузел совмещ.	2,1		2,1				
	8	пом.подсобное	10,6		10,6				
	9	кабинет	12,5	12,5					
	10	кабинет	83,8	83,8					
	11	пом.подсобное	11,8		11,8				
	12	пом.подсобное	1,4		1,4				
	13	кабинет	58,6	58,6					
Итого по помещению			211,4	154,9	56,5				
---Нежилые помещения всего			211,4	154,9	56,5				
в т.ч. Учрежденные			211,4	154,9	56,5				

Помещение N II Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 9.07.2007
 Необходима текущая инвентаризация

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	9,9		9,9				300
Итого по помещению			9,9		9,9				
---Нежилые помещения всего			9,9		9,9				
в т.ч. Учрежденные			9,9		9,9				

7 Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



По адресу: Вельяминовская ул., 34, стр.5

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 9.07.2007
Необходима текущая инвентаризация

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	кабинет	6,9	6,9					300
	2	лестница	12,7			12,7			
	3	кабинет	41,3	41,3					
	4	коридор	22,4			22,4			
	5	кабинет	36,1	36,1					
	6	коридор	9,4			9,4			
	7	пом.подсобное	13,6			13,6			
	8	кабинет	11,5	11,5					
	9	кабинет	55,8	55,8					
	10	венткамера	21,4	21,4					
Итого по помещению			231,1	173,0	58,1				
---Нежилые помещения всего			231,1	173,0	58,1				
в т.ч. Учрежденные			209,7	151,6	58,1				
Прочие			21,4	21,4					
Итого			452,4	327,9	124,5				
---Нежилые помещения всего			452,4	327,9	124,5				
в т.ч. Учрежденные			431,0	306,5	124,5				
Прочие			21,4	21,4					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
12.04.2004г. N 3302604.

Экспликация на 2 страницах

22.08.2012 г.

Исполнитель _____

Сидорова В.С.

24 34 301619

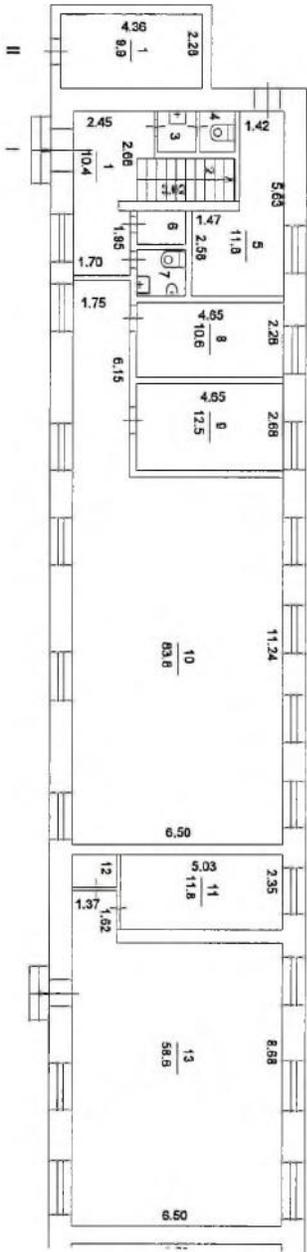


Александрова О.А.
Александрова

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ 1 _____ этаж _____ КВАР. _____ № _____ 1, II
ПОМЕЩ.
КОРП. (СТР.) № _____ (_____ 5 _____) ДОМ № _____ 34
ПО (УЛ./ПЕР.) _____ Вельяминовская ул., _____
Восточный административный округ _____ г. МОСКВЫ

1 й ЭТАЖ



7 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
Города Москвы

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
9 июля 2007 г.
Исполнитель Сидорова В. С.
Проверил Филатова О. А. *[Signature]*
22 августа 2012 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

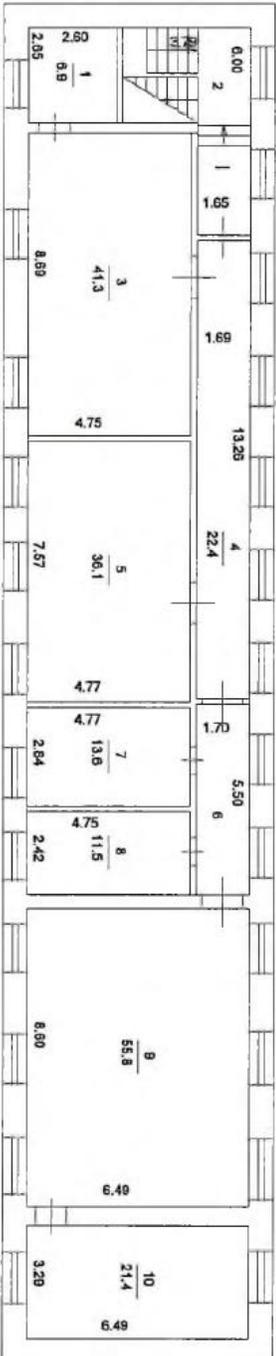
2 этаж КВАР. № 1

КОРП. (СТР.) № (5) ДОМ № 34

ПО (УЛ./ПЕР.) Вельяминовская ул.

Восточный административный округ г. МОСКВЫ

2 й ЭТАЖ



7 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1: 200

Поэтажный план составлен по состоянию на
9 июля 2007 г.
Исполнитель Сидорова В. С.
Проверил Филатова О. А.
22 августа 2012 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

учреждение _____ на _____
(назначение здания) (вместимость)

по: _____ улице Вельяминовская _____ дом № 34 стр. № 5
_____ Восточного _____ АО г. Москвы

Кварт. №	1600
Инвент. №	2
Шифр фонда	ГОС
Шифр проекта	индивид.

I. Общие сведения

Владелец **ФГУП "Информационный центр по автомобильным" "ИНФОРМАВТОДОР"** (хоз.ведение) площадь-452,4 кв. м
Собственник **ОАО "Вымпел"**. Площадь-21,5 кв. м

Число этажей 2

Год постройки 1904 г. переоборудовано / надстроено в - г. Год последнего кап. ремонта - г.
Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши металл площадь крыши 396 кв. м.
Фасад расшивка швов площадь фасадов - кв. м.
Число лестниц - шт.; их уборочная площадь - кв. м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования - кв. м.
Объём 2 084 куб. м.
Общая площадь по зданию 473,9 кв. м. в т. ч. общей без уч. балк. и лоджий 473,9 кв. м.
из них:
а. Жилые помещения: Общая площадь - кв. м.,
в т. ч. общей без учёта балконов и лоджий - кв. м., жилой площади - кв. м.
Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума - кв. м.

А. Распределение жилой площади:

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество		Общая площадь	В том числе и жилая	Текущие изменения:								
		Жилых квартир	Жилых комнат			Количество		Общая площадь	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь	В т.ч. и жилая	
						Жилых квартир	Жилых комнат			Жилых квартир	Жилых комнат			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах													
2	В помещ. коридор. системы													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Мансарренная жилая площадь													
	Итого:													
Из общего числа жилой площади находится:														
6	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	Итого:													

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридори. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения:					
					Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трёхкомнатные									
4	Четырёхкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

I. Нежилые помещения: общая площадь 473,9 кв. м.

№№ пп	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. помещ. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	431,0		306,5										
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	42,9		42,9										
	Итого:	473,9		349,4										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____,

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№№ пп	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищ. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого:						

11 Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Дата записи

1

10.07.2007 г.

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

Группа капит. III Сред.жил.пл.кварт. - Сборник № 28
 Вид внутр.отдел. простая Сред.внутр.выс. помещ. 3,00 Таблица № 85а

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн.вес конструкт.элементов	Поправка к удельн.весу в процентах	Удельн.вес конструкт.элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов	
									9
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	массовые трещины	9		9	70	6,30	
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	осадочные трещины в перемычках	21		21	60	12,60	
	Б. Перегородки	кирпичные							
3	Перекрытия:	чердачные	деревянные	14		14	60	8,40	
		междуэтажные	деревянные						балок
		подвальные							
4	Крыша	металлическая стропила и обрешетка	неплотность фальцев нарушение примыканий	4		4	60	2,40	
5	Полы	линолеум	линолеум отсутствует	8		8	60	4,80	
		цементные	выбоины						
6	Проемы:	оконные	сосновые	10		10	60	6,00	
		дверные	сосновые						переплеты разошлись
7	Отдел работ	Наруж.отделка	расшивка швов	16		16	60	9,60	
		архитект оформ.	општукатурено						отставание штукатурки, загрязнение фасада
		а)							
		б)							
8	Санитарные и электротехнич. работы	внутрен. отделка	окраска	9	-3,20	5,80	65	3,77	
		а)							
		б)							
		Центр.отопление	от котельной						
		Печное отоплен.	-4,70						
		Водопровод	городская сеть +0,8						следы протечек
		Канализация	городская сеть +0,7						отдельные приборы
		Радио	городская сеть						отсутствуют
		Телефон	городская АТС						
		Телевидение							
		Ванны:							
		с газ.колон.							
		с дров.колон.							
с горяч.водосн.									
Горячее водоснаб.	от котельной								
Вентиляция	приточно-вытяжная								
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Лифты									
Электроосвещение	городская сеть								
9	Разные работы	лестница, ступени	сколы, выбоины	9		9	60	5,40	
Итого:				100		96,80		59,3	
% износа, приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр.9)х100		61,4*100		61%	
				удельный вес (гр.7)		96,8			

% износа, приведенный к 100 по формуле



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Сред.жил.площ.кварт. _____ - Сборник № _____
 Вид внутр.отдел. _____ Сред.внутр.выс. помещ. _____ Таблица № _____

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены								
	Б. Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел. работы	Наруж. отделка							
		архитект. оформ.							
		а)							
		б)							
8	Санитарные и электротехнич. работы	внутрен. отделка							
		а)							
		б)							
		Центр. отопление							
8	Санитарные и электротехнич. работы	Печное отоплен.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны:	с газ. колон.						
			с дров. колон.						
			с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Электроосвещение							
9	Разные работы								
				Итого:					
%				процент износа (гр.9)х100					
				удельный вес (гр.7)					

(11) Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельный вес строений после поправок	Стоим. ед. изм. после применен. поправочн. коэф-та	Объем или площадь	Восстановительная стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.	
						На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры		На отклонен. от группы капиталы.	На объем строения								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
5	учреждение	28	85а	19,10	0,97				0,92			0,89	17,00	2084	35428	61	13817	
Коэф.												1,01	1,24	1,57	69651	61	27164	
Всего:																		

Работу выполнил:

Инженер Калмыкова Т.Н.

(должность)

20 мая 2012 г.

Т.Н. Калмыкова
(подпись)

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

по сост. на			
" 09 " 07 2007 г.	" " " 20 г.	" " " 20 г.	" " " 20 г.

Проверил:

руководитель группы Устинова Т.Н.

(должность)

20 мая 2012 г.

Т.Н. Устинова
(подпись)
Куш Андрей Валерьевич
Зам. начальника
Восточного ТБТИ



Начальник бюро:

" 28 " 20 12 г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ пп	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап.ремонте					Выполнено			
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	20__г.	20__г.	20__г.
						Ремонт	Смена	Ремонт	Смена				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены каменные	куб.м											
3	Стены деревянные	кв.м											
4	Перегородки дерев.	кв.м											
5	Перегородки негорючие	кв.м											
6	Перекрытия	чердачные	кв.м										
7		междуэтажные	кв.м										
8		санузлов	кв.м										
9		подвальные	кв.м										
10	Крыша	стропила	п/м										
11		обрешетка	кв.м										
12		кровля	кв.м										
13		водосточн. труб	п/м										
14	Полы	внутрен. вод.	п/м										
15		дощатые	кв.м										
16		паркетные	кв.м										
17		линолеум или	кв.м										
18		плиточные	кв.м										
19	прочие	кв.м											

1	2		3	4	5	6	7	8	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перепл.	кв.м													
21		двери внутрен.	шт.													
22		двери наружные	шт.													
23	Фасад	наружн.отделка	кв.м													
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	Отопление	трубы центр.отоп	п/м												
25			радиаторы	секц.												
26			панельное или калориферное	кв.м												
27			печи на тверд. или газов.топл.	шт.												
28			АГВ колонки	шт.												
29		Водопр.	умывальники	шт.												
30			раковины	шт.												
31			водопровод.трубы	п/м												
32		Канализ.	унитазы	шт.												
33			сmyвные бачки	шт.												
34			канализ.трубы	п/м												
35		трубы горяч.водоснабжения	п/м													
36		ванны	шт.													
37		души	шт.													
38		колонки газ. или тверд.топл.	шт.													
39		трубы газовые	п/м													
40		Плиты	газовые 2-х конф	шт.												
41			газовые 4-х конф.	шт.												
42			электрические	шт.												
43		телевидение	общая антенна													
44		лифты	шт.													
45		световая электропр.	п/м													
46		силовая электропр.	п/м													
47		вводные устройства	шт.													
48		электрощитов.	шт.													
49		вентиляцион.стволы и трубы	п/м													
50		мусоропров.стволы	п/м													
51		Прочие работы	балконы/лоджи	шт.												
52			эркеры	шт.												
53			Лестницы	ступени	шт.											
54				площадки	кв.м											
55				ограждения	п/м											
56			мусоросб.камеры	шт.												
57			бойлерные	шт.												
58	тепловые узлы		шт.													
59	водоподкачки		шт.													

Потребность в капремонте по строению _____ руб.
 " " _____ 20__ г. Работу выполнил: _____
 (должность, Ф.И.О., подпись)

25.09.2018

Помещение свободного назначения, 200 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Av...



Долгосрочная аренда помещения в отдельстоящем 4-х этажном новом здании в 500 м от м.Электrozаводская, 1-я линия домов.
200кв.м. на 1 этаже с отдельным входом на ул.Б.Семеновская
Потолки до 4м..
Предоставляются каникулы.
Правоустанавливающие документы Юр. Лицо
Класс здания- А.
Фасад современный.
Есть все коммуникации..
Предоставляются каникулы.

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

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

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...
Коммерческая недвижимоcть Поиск по объявлениям Москва Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 130 м²

90 000 ₺ в месяц
Залог 90 000 ₺

№ 577982942, размещено 14 сентября в 11:16 303 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку

Показать телефон
в 919 XXX-XX-XX

Написать сообщение

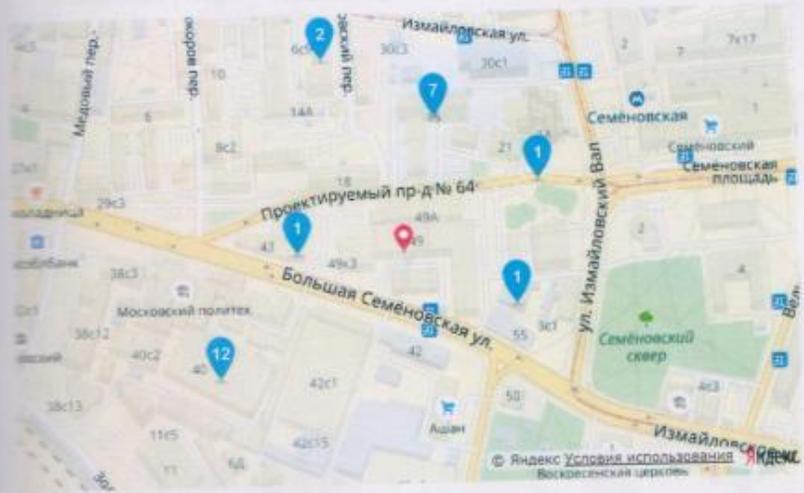


Александр
Агентство
На Avito с июня 2011
Завершено 8 объявлений

Адрес
Москва, м. Семеновская, Семеновская
большая 49

Площадь: 130 м²

Адрес: Москва, Семеновская большая 49
Семеновская (300 м) Электрозаводская (600 м)
Преображенская площадь (1.6 км) Скрыть карту



22.09.2018

Офисное помещение, 130 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

Сдается в долгосрочную аренду офис 130 кв. м., без комиссии, я-собственник. Сделан косметический ремонт. От метро (Семеновская, Электрозаводская) 3 - 4 минуты пешком. В здании своя столовая по демократичным ценам. Стоимость 90 000 без НДС на УСН. Уборка, Интернет и телефония оплачиваются отдельно. Парковка стихийная, но мест достаточно, вокруг здания. Транспортная доступность, ближайшие транспортные магистрали – ТТК 5 минут, Садовое кольцо 10 мин. 3 этаж (всего 5 этажей), грузовой и пассажирский лифт.

Пожаловаться

Похожие объявления



Офисное помещен...
70 000 Р/мес.



Офисный блок 131...
114 625 Р/мес.



Офисное помещен...
36 848 Р/мес.



Офисное помещен...
16 000 Р/мес.



Сдается Офисное ...
92 300 Р/мес.



Офисное помещен...
84 000 Р/мес.



Офисное помещен...
86 000 Р/мес.



Офисное помещен...
130 000 Р/мес.

Ещё объявления

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

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

Помещение свободного назначения, 120 м²

100 000 ₺ в месяц
Залог 100 000 ₺, без комиссии

№ 352875084, размещено 17 сентября в 23:09 5052 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон
в 903 XXX-XX-XX

Написать сообщение

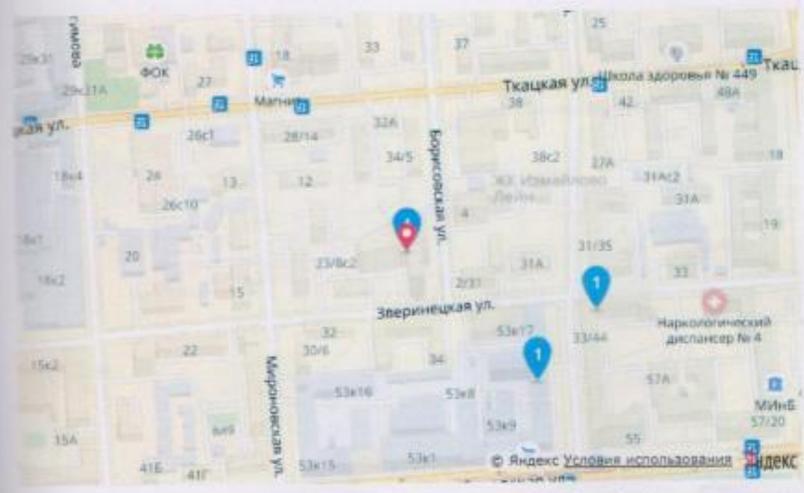
Александр
Агентство
На Avito с февраля 2012
Завершено 39 объявлений

14 объявлений пользователя

Адрес
Москва, м. Семеновская, Борисовская, д.1

Площадь: 120 м²

Адрес: Москва, Борисовская, д.1
Семеновская (1 км) Измайлово (600 м) Партизанская (900 м)
Скрыть карту



БЕЗ комиссии для арендатора. Прямая аренда от собственника! В новом офисно-жилом комплексе предлагается в аренду помещение о/пл.120 кв.м. за 100 000 руб. в месяц. До м. Семеновская, Партизанская 7 мин.пешком.

Установлены система приточно-вытяжной вентиляции, дымоудаления, пожаротушения, санузлы с соответствующими коммуникациями, отопление, силовые щиты с потребляемой мощностью примерно 40 кВт, есть интернет, телевизионный кабель, слаботочка и т.д. Помещение с отделкой, подробности по телефону.

Парковка во дворе. Под зданием есть 2 уровня гаражных мест.

Оперативный показ. Александр.

Пожаловаться

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

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

Помещение свободного назначения, 75 м²

40 000 Р в месяц

Залог 40 000 Р

№ 795733957, размещено 18 сентября в 13:35 3290 (+5)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Показать телефон
8 906 XXX-XX-XX

Написать сообщение

По объявлению

Агентство

На Avito с июня 2013

Завершено 48 объявлений

5 объявлений пользователя

Адрес

Москва, м. Семеновская, первый
Кирпичный пер 8

Площадь: 75 м²

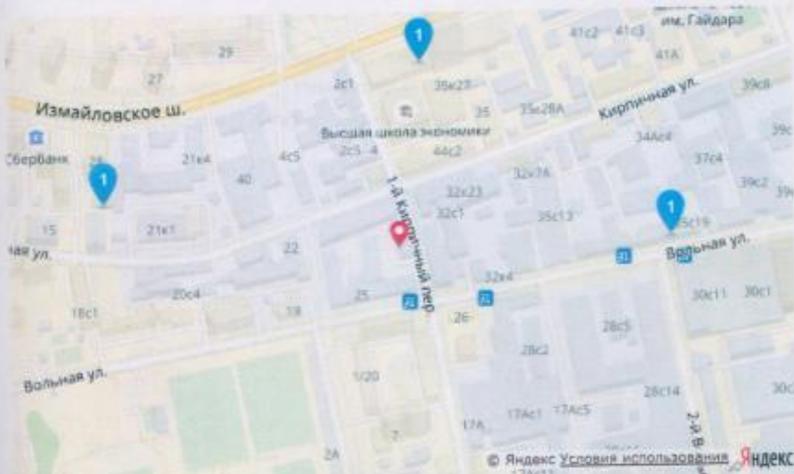
Адрес: Москва, первый Кирпичный пер 8

Семеновская (1.1 км)

Соколовая гора (1.1 км)

Измайлово (1.4 км)

Скрыть карту



Сдается помещение свободного назначения в аренду 75 м.кв., в хорошем состоянии, три комнаты 7,9+13,7+50,7, в административном здании 2-й этаж, вход со стороны 1-го Кирличного переулка д.8 Пропускная система свободная.

Пожаловаться

Похожие объявления



Офисное помещен...
38 000 Р/мес.



Офисное помещен...
63 000 Р/мес.



Помещение свобо...
15 000 Р/мес.



Офисное помещен...
44 000 Р/мес.



Офисное помещен...
35 000 Р/мес.



Офисное помещен...
27 500 Р/мес.



Аренда Офисное п...
40 500 Р/мес.



Сдам офисное пом...
39 600 Р/мес.

Ещё объявления

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

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

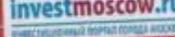


Предложения от города!

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО КАПИТАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ В МОСКВЕ

- объекты складского и промышленного назначения
- объекты спорта
- торгово-развлекательные центры
- офисные центры
- гаражи, автообслуживание и многое другое

Еще больше предложений на



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

Назад Следующее

М. Семеновская, Офисное помещение, 19.27 м²

17 000 Р в месяц

Залог 17 000 Р

№ 308886138, размещено 14 сентября в 17:48 7587 (+8)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Показать телефон 8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Компания Экоро

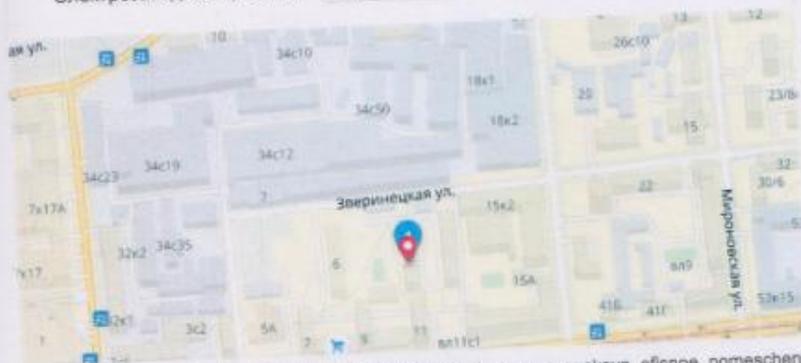
Агентство На Авито с ноября 2011

Контактное лицо По поводу аренды

Адрес Москва, м. Семеновская, Зверинецкая улица, 12

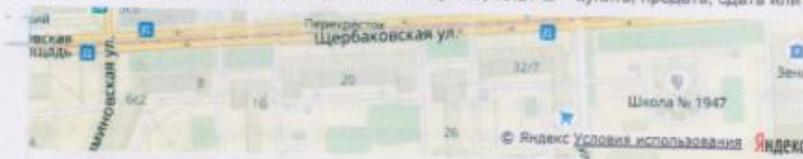
Площадь: 19.3 м²

Адрес: Москва, м. Семеновская, Зверинецкая улица, 12
Семеновская (500 м) Измайлово (1.1 км)
Электрозаводская (1.4 км) Скрыть карту



25.09.2018

М. Семеновская, Офисное помещение, 19,27 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайт...



Сдается офис от собственника без комиссии - 19 кв.м (включая коридорный коэффициент)

Вид использования: офисное помещение

ОФИС Ст.м. Семеновская, Ул. Зверинецкая., 2 мин. пешком от метро, высокий цоколь, сделан евроремонт, выделенный канал Интернет, МГТС,

Видеонаблюдение, охрана, сигнализация, мебелировано. Сдается на любой срок БЕЗ комиссионных. Помещение готово к въезду!

ВНИМАНИЕ!!! НЕ АГЕНТСТВО!!! МЫ ПРЕДЛАГАЕМ ТОЛЬКО СВОИ ПОМЕЩЕНИЯ!

Пожаловаться

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

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

НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ ГОРОДА БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ!

АРЕНДА

- ◆ Нежилые помещения
- ◆ Земельные участки
- ◆ Нестационарные торговые объекты

(499) 652-60-25

Информационный киоск

- ◆ Показ объектов
- ◆ Персональное сопровождение
- ◆ Онлайн консультации

Подробнее на:

investmoscow.ru
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

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

Назад Следующее -

М. Семеновская, Офисное помещение, 15.6 м²

15 000 Р в месяц

Залог 15 000 Р

№ 201254728, размещено сегодня в 14:59 22568 (+25)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Показать телефон

8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение

В сети

Компания Экоро

Агентство

На Авито с ноября 2011

Контактное лицо

По поводу аренды

Адрес

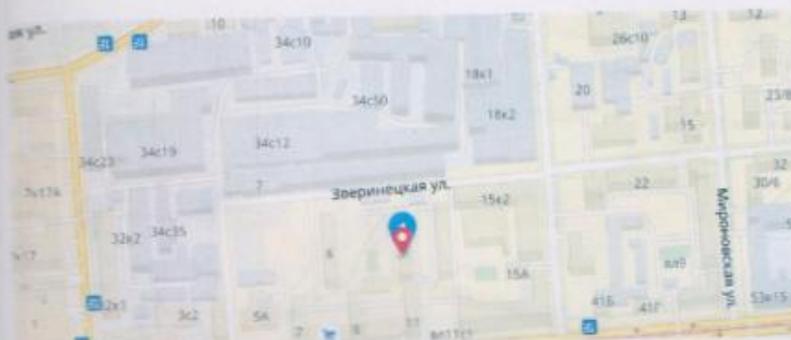
Москва, м. Семеновская, Зверинецкая улица, 12

Площадь: 15.6 м²

Адрес: Москва, м. Семеновская, Зверинецкая улица, 12

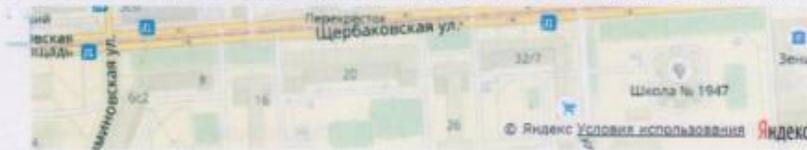
Семеновская (500 м) Измайлово (1.1 км)

Электrozаводская (1.4 км) Скрыть карту



25.09.2018

М. Семеновская, Офисное помещение, 15.6 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте...



Сдается офис от собственника без комиссии - 15.6 кв.м (включая коридорный коэффициент)

Вид использования: офисное помещение/склад

Ставка:

- 15000 рублей за помещение в месяц (В стоимость включены коммунальные платежи)

ОФИС Ст.м. Семеновская, Ул. Зверинецкая., 2 мин. пешком от метро, высокий цоколь, сделан евроремонт, выделенный канал Интернет, МГТС,

Видеонаблюдение, охрана, сигнализация, не меблировано. Сдается на любой срок БЕЗ комиссионных.

Помещение готово к въезду!

ВНИМАНИЕ!!! НЕ АГЕНТСТВО!!! МЫ ПРЕДЛАГАЕМ ТОЛЬКО СВОИ ПОМЕЩЕНИЯ!

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

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

Место для хранения вашего автомобиля!
ПРОДАЖА МАШИНО-МЕСТ В ПАРКИНГЕ
ВО ВСЕХ ОКРУГАХ МОСКВЫ **Еще больше предложений на investmoscow.ru**
Предложение от города без посредников!



Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения [Назад](#) [Следующее](#)

Помещение свободного назначения, 240 м²

~ 250 000 руб в месяц
Залог 750 000 руб

№ 1290652471, размещено 30 августа в 12:14 1986 (+7)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
8 985 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

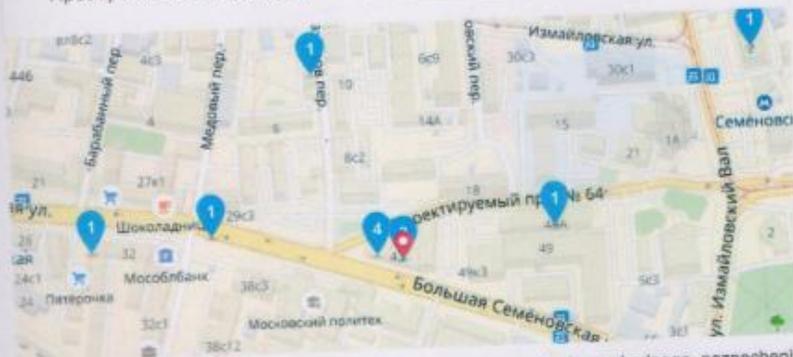
Андрей
Арендодатель
На Avito с февраля 2017
Завершено 10 объявлений

9 объявлений пользователя

Адрес
Москва, м. Семеновская, Б.Семеновская 43

Площадь: 240 м²

Адрес: Москва, Б.Семеновская 43
Семеновская (400 м) Электрозаводская (500 м)
Преображенская площадь (1.6 км) [Скрыть карту](#)



25.09.2018

Помещение свободного назначения, 240 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Av...



Долгосрочная аренда помещения в отдельстоящем 4-х этажном новом здании в 500 м от м.Электrozаводская. 1-я линия домов.

240кв.м. на 3 этаже с ремонтом,свободно.

Потолки 3,3м..

Есть пассажирский лифт

Предоставляются каникулы.

Правоустанавливающие документы Юр. Лицо

Класс здания- А.

Фасад современный.

Есть все коммуникации.

Пожалуйста

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

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

НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ ГОРОДА БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ!
ПРОДАЖА • Нежилые помещения • Машино-места и гаражи • Квартыры
• Показ объектов • Персональное сопровождение • Онлайн консультации
(499) 652-60-25 Информационный киоск
Подробнее на: **investmoscow.ru**
Инвестиционный портал города Москвы

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 200 м²

~ 280 000 ₺ в месяц
Залог 560 000 ₺

№ 601498500, размещено вчера в 11:20 3385 (+13)

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон
8 985 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

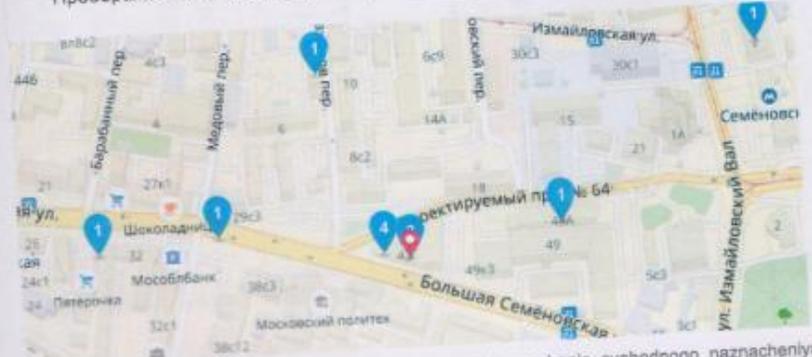
Андрей
Арендодатель
На Avito с февраля 2017
Завершено 10 объявлений

9 объявлений пользователя

Адрес
Москва, м. Семеновская, Б.Семеновская
43

Площадь: 200 м²

Адрес: Москва, Б.Семеновская 43
Семеновская (400 м) Электрозаводская (500 м)
Преображенская площадь (1.6 км) Скрыть карту



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004936-1 от 15 марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Галактионову Александру Николаевичу

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

от 15 марта 2018 г. № 54

Директор

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15 марта 2021 г.



А.А. Галактионов

**КОПИИ ВЕРНА
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ВОСРОС.**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004936-1 от 15 марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Галактионову Александру Николаевичу

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

от 15 марта 2018 г. № 54

Директор

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 15 марта 2021 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Галактионова Александра Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Галактионов Александр Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«12» марта 2015 года за регистрационным номером № 00540.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» февраля 2016г.

Дата составления выписки «02» февраля 2016г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования. Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (взыскании), примененного данным субъектом, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

Страхователь:
ПО «Областная коллегия оценщиков»

Директор Е.А.

Галактионов А.Н.

Место и дата выдачи копии
г. Саратов 13 июня 2018 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 67919776002698

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение исполнения Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 67919776002698 (далее Договор страхования), неоплаченной частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилыми страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются к настоящему Полису. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется исполнять.

Страхователь: **Наименование:** Потребительское общество «Областная коллегия оценщиков»
Местонахождение: 410028 г. Саратов ул. Белоглинская, д.15
ИНН 6454039867

Лицо, риск ответственности которого застрахован: **Галактионов Александр Николаевич**

Адрес: Россия, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Большая Казачья, д. 59/65, кв. 91
Паспортные данные: 6307 № 136041 выдан Отделением УФСМ России по Саратовской области в Фрунзенском районе, Саратов 26.04.2008 г.
Код подразделения: 6404-009
Не резидент / Резидент:

Объект страхования:

материальные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательному, возмещающим вследствие причинения ущерба заключенному договором на проведение оценки, и (или) другим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда (президентом Саратовской области) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика, ставшего в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направлена на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «30» июня 2018 г. и действует до «29» июня 2019 г. включительно.

Полис № 67919776002698

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 31, стр. 6

8 800 333 0 999, www.alpha.ru



Полис № 67919776002698

2

115162, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 31, стр. 6

**Сертификат
к Договору № 0717 PL 0045-1 от «28» сентября 2017 г.
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

г. Саратов

"29" сентября 2017 г.

Настоящий сертификат выдан Страховщиком - Акционерным обществом "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), в лице Директора Саратовского филиала АО «СОГАЗ» Бурдановой Елены Александровны, действующей на основании Доверенности № Ф-615/17 от 13.09.2017 г. и Положения о филиале, в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 12.05.2015 г. АО «СОГАЗ», в подтверждение заключенному Договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 0717 PL 0045 от «28» сентября 2017 г., (далее – Договор) выдало настоящий Сертификат о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор.
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 3.2. Подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия Договора, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия:	Договор вступает в силу с 00 час. 00 мин "01" октября 2017 г. и действует по "30" сентября 2018 г. включительно.
5. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.

Страховой сертификат вручен Страхователю "29" сентября 2017 г. в г. Саратове.
Правила вручены страхователю.

Страховщик

Директор
Саратовского филиала АО «СОГАЗ»

/Бурданова Е.А./

М.П. (подпись)



А.А. Галактионов

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение <small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
25.07.2018	1	1	1
Кадастровый номер:		77:03:0003017:3906	
Номер кадастрового квартала:		77:03:0003017	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 4070, Инвентарный номер: 1600/2	
Адрес:		г.Москва, ул.Велиминовская, д.34, стр.5	
Площадь, м²:		452,4	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1, Этаж № 2	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		10837821,07	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:03:0003017:1125	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Акционерное общество "Конструкторское бюро машиностроения"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		Сурков Р. Ю.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
Лист № <u>25.07.2018</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<u>77:03:0003017:3906</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Конструкторское бюро полупроводникового машиностроения", ИНН: 7719891775, ОГРН: 5147746198133
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:03:0003017:3906-77/012/2018-3 от 25.07.2018 Распоряжение от 31.12.2009 №2905, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве; Распоряжение от 22.07.2014 №633, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве; Передаточный акт подлежащего приватизации имущества комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Конструкторское бюро полупроводникового машиностроения" от 25.07.2014
3. Документы-основания:	3.1. Передаточный акт подлежащего приватизации имущества комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Конструкторское бюро полупроводникового машиностроения" от 25.07.2014
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)

М.П. (подпись)

Стрюков Р. Ю. (полная ил. фамилия)



