

Панфилов Станислав Николаевич

*оценщик, член Саморегулируемой межрегиональной
ассоциации оценщиков*

ОТЧЕТ № 22/17

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
Акционерного общества УК «Завод Водоприбор»
для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке,
предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,
расположенного по адресу:
г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13

2018 год

15 января 2018 года

Господину **Конкурсному управляющему Акционерного общества УК «Завод Водоприбор» Абаеву Анатолию Геннадьевичу**

Уважаемый Анатолий Геннадьевич!

Индивидуальный предприниматель Панфилов Станислав Николаевич – Свидетельство серия 62 №000211840, дата внесения записи – 15 апреля 2004 года, ОГРИП 304623410600179; проживающий: 390039, г. Рязань, ул. Николодворянская, д.5, кв. 3, заключил договор № 22/17 от 08 декабря 2017 года об оказании возмездных услуг. Оценщик Панфилов Станислав Николаевич диплом о профессиональной переподготовке Финансовой академии при Правительстве РФ ПП № 064114 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; ответственность оценщика застрахована Акционерным страховым обществом «Якорь» на страховую сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей (Полис № 5101-000426-04/17); член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (Свидетельство №372 от 03 июля 2007 года), юридический адрес СМАО: 123007, Москва, Хорошевское ш., д.32а, произвел оценку имущества по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13.

С целью определения рыночной стоимости имущества для продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка имущества проведена на основании осмотра и предоставленной документации на имущество.

Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299, ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 77 от 08 августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу

С уважением,

С. Панфилов

Панфилов Станислав Николаевич,
оценщик

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ-----	4
1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ -----	7
1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ-----	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ-----	9
1.2.1. Сведения о заказчике -----	9
1.2.2. Сведения об оценщике -----	9
1.3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2-----	11
1.4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ-----	13
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ-----	14
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ-----	15
1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ-----	16
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ -----	17
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ-----	17
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ -----	18
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	18
2.2. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ-----	19
2.3. ДАТА ОЦЕНКИ-----	23
2.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ-----	24
2.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	24
2.5.1. Особенности развития рынка недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости-----	24
2.5.2. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации	25
2.5.3. Основные показатели социально – экономического развития г.Москвы -----	29
2.5.3. Предложения рынка недвижимости города Москвы -----	31
2.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	51
2.8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА-----	55
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	55
3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА -----	55
3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА -----	56
3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА -----	60
3.4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА -----	75
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ-----	85
ПРИЛОЖЕНИЕ -----	90

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Согласно договору № 22/17 от 08 декабря 2017 года с индивидуальным предпринимателем Панфиловым Станиславом Николаевичем об оказании возмездных услуг, оценщик Панфилов Станислав Николаевич провел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Акционерному обществу УК «Завод Водоприбор» (ИНН 7717727498, КПП 771701001, ОГРН 1127746483545 дата присвоения 21.06.2012г.), расположенного по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектом оценки являются:

1. Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Акционерного общества УК «Завод Водоприбор» (Выписка из ЕГРН №99/2018/55446136 от 10.01.2018г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки зарегистрированы ограничения (обременения) права: ипотека, «Российский акционерный коммерческий дорожный банк» (Публичное акционерное общество), ИНН 7718011918, согласно выписке из ЕГРН №99/2018/55446136 от 10.01.2018г.

Сведения о текущем использовании объекта оценки: объект оценки на дату оценки используется по назначению.

Год постройки здания – 1892.

Общая площадь здания – 1 236,8 кв.м.

Объем здания – 6 796 куб.м.

Стоимость по бухгалтерскому учету здания назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, Заказчиком не предоставлена.

Кадастровая стоимость здания назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, составляет 154 290 960,78 рублей.

2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская.

Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Акционерного общества УК «Завод Водоприбор» (Выписка из ЕГРН №99/2018/55446207 от 10.01.2018г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки зарегистрированы ограничения (обременения) права: ипотека, «Российский акционерный коммерческий дорожный банк» (Публичное акционерное общество), ИНН 7718011918, согласно выписке из ЕГРН №99/2018/55446207 от 10.01.2018г.

Кадастровая стоимость земельного участка, земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076, составляет 20 911 675,85 рублей.

Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076, Заказчиком не предоставлена.

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

При выводах об итоговой величине стоимости следует руководствоваться прежде всего целью и задачами оценки, а также количеством и качеством имеющейся по каждому методу информации. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина от результатов, полученных методами затратного, сравнительного (рыночного) и доходного подходов.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102	29 314 200	0,33	145 134 000	0,34	124 987 000	0,33	100 265 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076	не применялся	0,00	66 877 000	1,00	не применялся	0,00	66 877 000
Итого:								167 142 000

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Акционерному обществу УК «Завод Водоприбор» (ИНН 7717727498, КПП 771701001, ОГРН

1127746483545 дата присвоения 21.06.2012г.), для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по состоянию на 10 января 2018 года, составляет 167 142 000 (Сто шестьдесят семь миллионов сто сорок две тысячи) рублей, в том числе:

здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13 - 100 265 000 (Сто миллионов двести шестьдесят пять тысяч) рублей, без учета НДС;

земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская - 66 877 000 (Шестьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят семь тысяч) рублей, НДС не начисляется.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации ФЗ-135 ст. 12 и в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав. Отчет достоверен в полном объеме при его использовании только на дату оценки и указанных целях.

Оценщик

С. Панфилов

Панфилов Станислав Николаевич

Индивидуальный предприниматель



С. Панфилов

Панфилов Станислав Николаевич

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки:	Договор № 22/17 от 08 декабря 2017 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества
Объект оценки:	1. Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102. 2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждого из его частей (при наличии)	1. Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13. 2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Выписка из ЕГРН №99/2018/55446136 от 10.01.2018г. Выписка из ЕГРН №99/2018/55446207 от 10.01.2018г. Технический паспорт здания назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102.
Имущественные права на объект оценки:	Собственность Акционерного общества УК «Завод Водоприбор» (ИНН 7717727498, КПП 771701001, ОГРН 1127746483545 дата присвоения 21.06.2012г.)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждого из частей объекта оценки:	Право собственности ограничения (обременения) права документально зарегистрированы: ипотека, «Российский акционерный коммерческий дорожный банк» (Публичное акционерное общество), ИНН 771801191, согласно выпискам из ЕГРН №99/2018/55446136 от 10.01.2018г. и №99/2018/55446207 от 10.01.2018г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки могут быть использованы для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная

Дата оценки:	10 января 2018 года
Дата осмотра:	10 января 2018 года
Срок проведения оценки:	С 08 декабря 2017 года по 15 января 2018 года
Дата составления Отчета:	15 января 2018 года

**Допущения и ограничения,
на которых должна
основываться оценка:**

- Оценка рыночной стоимости производилась исходя из следующих допущений и ограничительных условиях:
1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.
 3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.
 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
 5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего Отчета, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
 7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на

дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Отчет достоверен лишь в полном объеме.

Приложения являются его неотъемлемой частью.

9. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.2.1. Сведения о заказчике

НАИМЕНОВАНИЕ	Акционерное общество УК «Завод Водоприбор»
ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	Акционерное общество
ОГРН (основной государственный регистрационный номер)	1127746483545
Дата присвоения ОГРН	21.06.2012г.
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129626, г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	129626, г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13

1.2.2. Сведения об оценщике

ОЦЕНЩИК	Панфилов Станислав Николаевич
ИНН	622800025920
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, Свидетельство №372 от 03 июля 2007 г. Юридический адрес СМАО: 123007, Москва, Хорошевское ш., д.32а
СВЕДЕНИЯ об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в	Договор № 5101-000426-04/17 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

соответствии со 135-ФЗ:	Акционерного страхового общества «Якорь» от 24 марта 2017г. ПОЛИС к договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000426-04/17
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	«10» апреля 2017 г. по «09» апреля 2018 г.
ОБРАЗОВАНИЕ	Высшее и профессиональная переподготовка (Диплом о профессиональной переподготовке ПП №064114 Института переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2000 г., рег. №114/2000)
СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	С 1994 года
ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ	Свидетельство о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 76 часов, 2012 г., рег. № 0035/2012
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	390039, г. Рязань, ул. Николодворянская, д.5, кв. 3
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	390039, г. Рязань, ул. Николодворянская, д.5, кв. 3
АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ:	panf-sn@yandex.ru
КОНТАКТНЫЙ ТЕЛЕФОН:	8(4912) 50-47-90

ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
---	--

1.3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору за арендную плату.

Волатильность — неустойчивость, нестабильность, высокая степень изменчивости рыночной конъюнктуры, спроса, цен.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами,

вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Рыночная стоимость – «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка арендной платы - объем выплат на период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение машин и оборудования.

Восстановительная стоимость – стоимость объекта не бывшего в эксплуатации, т.е. как нового и соотнесенная к дате оценки. Может быть рассчитана как на базе стоимости воспроизводства, так и на базе стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Физический износ – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитута и прочие).

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

1.4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, **Панфилов С.Н.** – оценщик (индивидуальный предприниматель), подписавший данный отчет настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат мне и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действую непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Моё вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:
 - ✓ Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - ✓ Стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297, № 298, № 299;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года).

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Оценка рыночной стоимости производилась исходя из следующих допущений и ограничительных условиях:

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего Отчета, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель

не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
10. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным Законом Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ✓ Стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297, № 298, № 299;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года);

- ✓ Правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета СМАО от 18.07.2008. Протокол № 74 от 18.07.2008 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета СМАО от 19 октября 2010 года. Протокол № 184 от 19.10.2010 года).

1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п.19 ФСО №1 информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Обращаем внимание на следующее:

1. Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, в связи с чем, она считается достоверной и у Оценщика нет оснований считать иначе.

2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки. Для случая, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая.

3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии), что соответствует требованиям п.9 ФСО №3.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки подтверждена, что соответствует принципу обоснованности (п.4 ФСО №1).

1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ – 135.
2. Стандарты оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297, № 298, № 299.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости», утвержденными Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15.08.2008 (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).
5. Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета СМАО от 18.07.2008. Протокол № 74 от 18.07.2008 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).
6. Оценка стоимости недвижимости. Учебник. С.В.Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С.Львов, О.Е.Медведева. Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. Москва. «Интерреклама» 2003.
7. Методологические основы оценки стоимости имущества. Учебное пособие. Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. Москва «Интерреклама» 2003.

8. Оценка недвижимости. Учебник. Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г.Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А.Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002.
9. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
10. Справочник оценщика «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
11. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», выпуск 99.
12. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016.
13. Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016.
14. Копии документов, полученных от собственника (заказчика):
 - ✓ Выписка из ЕГРН №99/2018/55446136 от 10.01.2018г.
 - ✓ Выписка из ЕГРН №99/2018/55446207 от 10.01.2018г.
 - ✓ Технический паспорт здания назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102.
15. Сайты Интернет.

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.

Применение подходов для оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта, как правило, рассматриваются три подхода: затратный, сравнительный, доходный.

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

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

Оптимальный вариант рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов улучшения характеристик уже существующего на участке объекта.

Следующий этап оценки - определение стоимости. Оно осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости «улучшенной» недвижимости обычно используют три основных подхода:

- ✓ *затратный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- ✓ *сравнительный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- ✓ *доходный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов.

2.2. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Теория стоимости сформулировала четыре основных фактора, влияющих на стоимость: полезность, дефицит (редкость), потребность и реальная покупательная способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов недвижимости в процессе ее функционирования.

Основные принципы оценки недвижимости объединены в четыре группы:

- Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта.
- Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта.
- Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды.
- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта.

Процесс создания стоимости ориентирован на получение будущих выгод. Рыночная стоимость недвижимости не эквивалентна цене приобретения объекта в прошлом или производственным издержкам на ее создание; ее величина отражает представления участников рынка о будущих выгодах от ее приобретения.

Для владельца недвижимости личного пользования стоимость зависит главным образом от ожидаемых преимуществ в результате владения этой недвижимостью. Стоимость коммерческой недвижимости будет определяться доходом, который она может генерировать в будущем. Ретроинформация об объекте и состоянии рынка имеет значение для интерпретации текущего состояния рынка и прогнозирования рыночных ожиданий.

Полезность заключается в способности товара удовлетворять определенные потребности потребителей. Недвижимость обладает различной полезностью для владельца и арендатора. В данном случае полезность принимает форму генерируемых недвижимостью денежных потоков. Влияние полезности на стоимость зависит от потребительских характеристик недвижимости, к которым относят площадь, местоположение, качество ремонта и другие свойства полезности, существенно влияющие на стоимость недвижимости.

Принцип замещения утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой. Этот принцип предполагает рациональное поведение участников рынка, не обремененных дополнительными затратами, обусловленными задержкой платежей. Согласно данному принципу, покупатель не заплатит за недвижимость больше, чем за другой объект со сходными потребительскими параметрами. Принцип замещения признает за покупателями и продавцами право выбора объектов недвижимости с одинаковыми характеристиками.

Издержки неиспользованных возможностей – это величина потерь, связанных с упущенной возможностью в результате конкретного выбора. Инвестор, принимая соответствующее решение, отказывается от других возможностей приложения капитала. Предпочтения конкретного инвестора учитывают его интересы: это либо максимальная доходность при относительно небольшом уровне риска, либо получение надежно прогнозируемой величины доходов на долгосрочной основе. Издержками неиспользованных возможностей для инвестора являются альтернативные инвестиционные варианты, которые оказались более эффективными при сопоставимом уровне риска.

Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта

Принцип баланса утверждает, что стоимость недвижимости создается и поддерживается при условии равновесия различных противостоящих и взаимодействующих элементов, таких, как компоненты недвижимости, производственные факторы: земельный участок, рабочая сила, капитал и менеджмент. Необходимое равновесие достигается при оптимальном соотношении земли и других объектов, а вложение дополнительного капитала не сопровождается получением дополнительной выгоды. Принцип баланса проявляется и во взаимосвязи недвижимости и внешней среды.

Принцип вклада означает, что стоимость каждой конкретной составляющей недвижимости соответствует ее вкладу в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента в недвижимости.

Фактически понесенные собственником расходы по преобразованию недвижимости могут сопровождаться изменением ее стоимости как в большую, так и в меньшую сторону, либо не изменять стоимость.

Принцип рыночного соответствия предполагает, что недвижимость имеет стоимость при условии, что ее характеристики соответствуют спросу конкретных рынков. Направление использования недвижимости в данном районе должно отвечать спросу по большому спектру факторов, включая экономические обстоятельства, предпочтения владельцев, действующие нормы зонирования и регулирование землепользования и др.

Конкретные рынки также устанавливают стандарт рыночного соответствия. Так, согласно принципу прогрессии, недвижимость с низкой ценой в районе с высокими ценами будет стоить дороже, чем в районе с сопоставимой недвижимостью. Согласно принципу регрессии, недвижимость с высокой ценой в районе с низкими ценами, будет стоить меньше чем в районе с сопоставимой недвижимостью.

Принцип внешнего фактора означает, что положительное или отрицательное влияние на стоимость недвижимости могут оказывать внешние по отношению к ней факторы. Обычно факторы, имеющие значение для большого числа объектов (автодороги, другие объекты инфраструктуры), обеспечиваются государством. Если внешние факторы, формируемые государством, оказывают преимущественно положительное воздействие, то отрицательные внешние факторы для владельцев недвижимости возникают, как правило, из-за действий других владельцев.

Недвижимость в большей степени подвергается воздействию внешних факторов по причине ее неразрывной связи с земельным участком. Внешние факторы могут затрагивать как назначение недвижимости, так и ее физические параметры.

К факторам, влияющим на стоимость недвижимости, обычно относят: общественные тенденции, экономическую ситуацию, мероприятия государственного регулирования и экологию. Взаимодействие указанных факторов определяет рыночную стоимость любого объекта недвижимости.

Социальные факторы, анализируемые оценщиками, связаны с характеристиками населения. Изучение демографических тенденций предполагает рассмотрение состава населения по возрасту и полу, численности населения, уровня образования, темпов спроса на жилую недвижимость и т. д.

Экономические факторы затрагивают основные связи между существующим и будущим спросом и предложением, а также покупательную способность населения. В данном случае оценщики рассматривают такие рыночные характеристики, как занятость, уровень доходов, развитие промышленности, инфраструктуру, уровень цен, а также возможные условия финансирования приобретения недвижимости. Кроме того, к экономическим факторам относят количество и качество существующей недвижимости, возможность создания новых объектов, уровень строительных затрат, рыночные коэффициенты загрузки помещений, динамику арендной платы и ценовой диапазон сходных объектов недвижимости.

Природные и техногенные экологические факторы, к которым относят климатические условия, топографию, состояние почвы, токсические загрязнители, препятствия будущего экономического развития природного характера, транспортные системы, природную привлекательность территории, на которой расположена недвижимость.

Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды

Важнейшие факторы, влияющие на стоимость: полезность, дефицит (редкость), потребность и реальная покупательная способность, в процессе своего взаимодействия формируют экономический принцип спроса и предложения. Потребительские свойства товара, объем его предложения, возможности, и потребности покупателей в его приобретении в совокупности формируют спрос и предложение товара в конкретной рыночной ситуации.

Владение и успешное управление недвижимостью обеспечивают инвесторам возможность получения экономической выгоды. Хотя рынки недвижимости отличаются нестабильностью, недвижимость является основным объектом оценочной деятельности, а рынки недвижимости – важной движущей силой экономического развития.

Изменения состояния рынка обусловлены динамикой факторов, влияющих на стоимость недвижимости: природные, экономические, экологические и политические. Характер изменений зависит от активности рынков. Изменения социальных, экономических, политических и экологических факторов влияют на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Задача оценщика состоит в анализе и прогнозировании потенциальных рыночных изменений, существенно влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Однако, в силу изменчивости рыночной ситуации, стоимостная оценка недвижимости проводится на конкретную дату и недолго сохраняет свою обоснованность. Изменение рыночных предпочтений в сфере недвижимости не может быть легко обеспечено соответствующим предложением. Кроме того, физическое, функциональное и экономическое старение зданий снижает их стоимость.

Рассмотрим комплексное влияние на результат оценки общих экономических принципов спроса и предложения, замещения, баланса и внешних факторов.

Принцип предложения и спроса предполагает, что цена недвижимости находится в прямой зависимости от спроса и в обратной – от предложения. Указанная зависимость обычно не носит пропорциональный характер. Таким образом, изменение спроса и предложения на какой-либо объект приводит к изменению равновесной цены. Взаимодействие спроса и предложения является следствием взаимодействия участников рынка недвижимости: производителей и потребителей, или продавцов и покупателей.

Предложение недвижимости – это количество объектов определенного вида недвижимости, предлагаемых на данном рынке в данный период времени для продажи или аренды по соответствующим ценам, при условии стабильности издержек производства.

Спрос в сфере недвижимости – это потребность в приобретении или аренде в данный период времени какого-либо типа недвижимости по ценам данного рынка при условии стабильности численности населения, дохода, будущих цен и предпочтений собственников и пользователей.

Принцип конкуренции. Конкуренция возникает между покупателями или арендаторами и является результатом взаимодействия усилий нескольких потенциальных покупателей или арендаторов при заключении сделки. Конкуренция возникает также между продавцами или владельцами недвижимости в процессе взаимодействия усилий нескольких потенциальных продавцов или владельцев недвижимости при ее продаже или сдаче в аренду.

Покупатели и продавцы недвижимости нацелены на максимизацию доходов при адекватном уровне риска. Поэтому в условиях рыночной конкуренции каждый объект недвижимости конкурирует не только со всеми другими объектами, пригодными для данного вида использования на конкретном секторе рынка, но и с объектами других сегментов рынка.

Дефицит – это фактор стоимости, отражающий текущее или ожидаемое соотношение спроса и предложения на конкретный товар. Ценность дефицитного товара, к которому в полной мере можно отнести недвижимость, в силу ограниченности пригодной к использованию земли, растет не только при увеличении спроса, но даже при его постоянстве. Факторы полезности и дефицита оказывают влияние на стоимость только во взаимодействии друг с другом, так как отсутствие одного из них нивелирует влияние оставшегося.

Под **потребностью** понимают желание покупателя получить определенный товар, удовлетворяющий те или иные жизненные потребности. Потребность, так же, как полезность и дефицит, связана с покупательной способностью.

Реальная покупательная способность – это способность конкретного лица или группы лиц функционировать на рынке в качестве покупателя, приобретая товары и услуги за деньги или их эквивалент. Оценка рыночной стоимости недвижимости учитывает способность рынка заплатить за оцениваемый объект.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Оптимальное использование недвижимости отражает основное допущение в отношении поведения рынка недвижимости. Рассматривая рыночные факторы, определяющие стоимость недвижимости, оценщик идентифицирует оптимальное использование недвижимости. Подобный анализ играет существенную роль при определении стоимости недвижимости, поскольку он определяет место объекта на рынке с позиции альтернативных вариантов использования земли на конкретную дату. Таким образом, рыночная стоимость или цена, которую покупатель готов заплатить, а продавец готов принять за недвижимость, базируется на представлении оценщика о наиболее выгодном использовании земельного участка или зданий. Несмотря на то, что свободные и застроенные земельные участки имеют тенденцию к оптимальному использованию, заключение оценщика об оптимальном использовании недвижимости может не совпадать с текущим использованием. Поскольку вариант использования земли может быть ограничен существующими строениями, оптимальное использование определяют и для земельного участка как условно свободного, и для недвижимости в целом. Сформулированный вариант оптимального использования недвижимости базируется на комплексном анализе рыночных условий и тенденций.

2.3. ДАТА ОЦЕНКИ

Согласно федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297 п.8 датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

В данной оценке стоимость объекта оценки определяется на 10 января 2018 года.

2.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Оценка проводилась для полных прав собственности на имущество. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п. Очевидно, что эта общепринятая трактовка полного права собственности не может быть полностью применена в настоящей оценке в связи с законодательством, регулирующим право собственности в России. Тем не менее, понятие права собственности, определенное подобным образом, расценивается мной как наиболее подходящее для целей моей оценки.

2.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.5.1. Особенности развития рынка недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости

Развитие рынка недвижимости определяется:

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такое обстоятельства возникают достаточно редко;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. В состоянии застоя находятся районы, зависящие от одной отрасли промышленности, что может привести к быстрой дестабилизации на рынке недвижимости в этих районах в условиях структурных изменений в экономике.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов.

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости:

- нормативные акты регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне;

Общеэкономическая ситуация:

- производство национального дохода;
- объем промышленного производства;
- занятость трудоспособного населения;
- ставки доходности финансовых активов;
- платежные баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- притоки капитала;

Так же все факторы, определяющие развитие того или иного сегмента рынка недвижимости, изменения цен и арендных ставок на нем, подразделяются на внутренние и внешние по отношению к рынку.

Внутренние факторы - это закономерности функционирования и развития данного сегмента, его взаимодействия со смежными сегментами рынка недвижимости, определяющие характер протекания циклов и перехода между фазами (стадиями) развития рынка.

Внешние факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на три группы отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- Факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.

2.5.2. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

(Источник информации: <http://riarating.ru/regions20171116/630076555.html>)

По оценке Министерства экономического развития РФ, по итогам девяти месяцев 2017 года рост ВВП составил 1,8%. Увеличение ВВП происходило на фоне роста в промышленном секторе, в сельском хозяйстве, в розничной торговле. Однако при этом в строительной сфере зафиксирован спад. Реальные денежные доходы населения также сократились.

По данным Росстата, за январь-сентябрь 2017 года промышленное производство в РФ выросло на 1,8%. Причем положительная динамика была зафиксирована в восьми месяцах из девяти, за исключением февраля. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+2,8%), в обрабатывающих производствах (+1,0%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+1,7%). Падение наблюдалось лишь в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (-2,6%). В целом промышленное производство выросло в 71 субъекте РФ. По сравнению с 9 месяцами 2016 года число таких регионов увеличилось на 15.

Лидером по росту промышленного производства за 9 месяцев 2017 года стала Еврейская автономная область (+42,1%). Такой рост во многом обусловлен существенным увеличением добычи полезных ископаемых (более чем в 6 раз), и в частности, добычи металлических руд (в 21,4 раза). Помесячная положительная динамика промышленного производства фиксируется в регионе с ноября 2016 года.

На втором месте по темпам роста промышленного производства находится Республика Алтай. По итогам января-сентября 2017 года промышленное производство здесь выросло на 37,2%. Высокую позитивную динамику показателя в республике обеспечил рост в сфере «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха». В частности, производство электроэнергии увеличилось на 51,8%. Помесячная

положительная динамика промышленного производства отмечается в республике с февраля 2016 года.

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Республика Дагестан (+30,2%). Такой рост в республике обеспечила обрабатывающая сфера промышленности. В частности, производство прочих транспортных средств и оборудования увеличилось в 1,8 раз (ОАО «Концерн КЭМЗ»), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – в 1,7 раз (ОАО «Дагдизель»).

Падение промышленного производства за 9 месяцев 2017 года отмечается лишь в 13 субъектах РФ. В одном регионе - в Оренбургской области промышленное производство осталось на прежнем уровне.

Наиболее существенный спад произошел в Республике Бурятия, где промышленное производство по итогам 9 месяцев 2017 года сократилось на 8,4%. В республике снизилось производство во всех четырех сферах экономической деятельности. Самое существенное падение было в обрабатывающих производствах (-11,2%). Здесь наибольшее снижение наблюдалось в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в производстве одежды, мебели.

На втором месте по сокращению промышленного производства находится Чукотский автономный округ (-7,9%). В остальных регионах падение промышленного производства по итогам января-сентября 2017 года было не столь значительным, и не превысило 5%.

Сфера обрабатывающих производств по итогам 9 месяцев 2017 года продемонстрировала позитивную динамику. Индекс промышленного производства здесь составил 101,0%. Это выше, чем в аналогичном периоде 2016 года, когда индекс был на уровне 100,4%. Среди двадцати четырех основных видов обрабатывающих производств по итогам января-сентября 2017 года рост произошел в семнадцати.

По данным Росстата, по итогам 9 месяцев 2017 года в 66 регионах страны производство в сфере обрабатывающих производств выросло. Для сравнения, за аналогичный период прошлого года рост обрабатывающих производств был отмечен лишь в 51 субъекте РФ.

Лидером по росту производства стала Республика Ингушетия. Здесь рост обрабатывающих производств за 9 месяцев 2017 года составил 57,1%. В частности, производство резиновых и пластмассовых изделий увеличилось в 56,3 раза благодаря росту производства ООО «Техстрой». Производство готовых металлических изделий в регионе увеличилось в 11,9 раза за счет увеличения производства ООО «РИАК». Рост производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в республике составил 14,3% благодаря повышению показателей деятельности ООО «Завод автоприцепов «Магас».

Также более чем двадцатипроцентный рост в обрабатывающей сфере отмечается в Республике Дагестан, Архангельской области и в Мурманской области.

Объем работ в строительстве увеличился в половине регионов. Строительная отрасль по итогам девяти месяцев 2017 года продемонстрировала падение. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» сократился в РФ на 2,0%. Однако это меньше, чем за аналогичный период прошлого года, когда падение было на уровне 3,1%.

Среди регионов РФ лидером по темпам роста работ в строительстве по итогам 9 месяцев 2017 года стала Республика Крым, где объем работ по виду деятельности

«строительство» вырос более чем в три раза. Также высокую динамику продемонстрировали Чеченская Республика, Вологодская область, Еврейская автономная область – здесь объем работ в строительстве вырос более чем на 70%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли зафиксирована в 44 субъектах РФ. Однако лишь в двух регионах на протяжении каждого из девяти месяцев 2017 года, по сравнению с аналогичным месяцем прошлого года, был рост – это Вологодская область и Еврейская автономная область.

Розничная торговля продемонстрировала положительную динамику, рост произошел в 50 субъектах РФ. По итогам девяти месяцев 2017 года в сфере розничной торговли отмечается небольшая позитивная динамика, что может свидетельствовать о тенденции восстановления спроса. Все три месяца третьего квартала оборот розничной торговли увеличивался, и по итогам января-сентября 2017 года прирост составил 0,5%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ситуация существенно улучшилась: по итогам девяти месяцев 2016 года падение оборота розничной торговли было на уровне 4,5%.

За январь-сентябрь 2017 года оборот розничной торговли увеличился в 50 субъектах РФ, в Рязанской области показатель остался на прежнем уровне, а в 34 регионах было падение. Наиболее существенно оборот розничной торговли увеличился в г. Севастополь (+17,4%), в остальных регионах рост не превысил 9%.

В четырех субъектах РФ на протяжении каждого из девяти месяцев 2017 года отмечался рост оборота розничной торговли – это г. Севастополь, Чувашская Республика, Омская область и Хабаровский край.

Несмотря на рост номинальных заработных плат, реальные денежные доходы населения снизились. По итогам января-августа 2017 года в РФ реальные денежные доходы населения вновь снизились, однако темпы падения существенно замедлились. В целом по РФ показатель сократился на 1,0%. При этом по итогам аналогичного периода прошлого года падение было более значительное - 5,8%.

Реальные денежные доходы населения в январе-августе 2017 года выросли только в 22 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в Республике Крым (+8,1%). Из всех регионов лишь в одном - в Республике Калмыкия, реальные денежные доходы населения росли каждый месяц из восьми месяцев 2017 года. В Московской области доходы остались на прежнем уровне, а в 62 субъектах РФ произошло падение.

Падение реальных денежных доходов происходило, несмотря на рост номинальных заработных плат. По итогам января-августа 2017 года в РФ рост номинальных заработных плат был на уровне 6,8%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста несколько снизился (по итогам января-августа 2016 года прирост был в размере 7,8%). Номинальная заработная плата выросла во всех субъектах РФ. Наибольший прирост (более 9%) отмечается в г. Санкт-Петербург и в Магаданской области.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем за январь-август 2017 года по России увеличилась на 6,2% и составила 14 632 рубля.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-августа 2017 года по РФ составило 2,03, что ниже, чем за аналогичный период предыдущего года (2,10). По сравнению с январем-августом 2016 года рост соотношения денежных доходов и стоимости набора

потребительских товаров и услуг произошел лишь в 10 регионах, в 75 субъектах РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ненецкий автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ и Сахалинская область. Всего же у 21 региона показатель превышает 2,00. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число сократилось на пять.

Число регионов с относительно невысоким уровнем доходов, напротив, несколько увеличилось. В январе-августе 2017 года денежные доходы превышали стоимость набора потребительских товаров и услуг менее чем в 1,5 раза в 12 регионах РФ (на один регион больше, чем по итогам января-августа 2016 года).

Уровень безработицы по РФ снизился, показатель улучшился в 49 регионах. По данным Росстата, в третьем квартале 2017 года в РФ отмечается снижение уровня безработицы. За июль-сентябрь 2017 года этот показатель в РФ составил 5,0%, в то время как за аналогичный период 2016 года был на уровне 5,3%.

Уровень безработицы в третьем квартале 2017 года снизился в 49 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, и в 26 субъектах РФ уровень безработицы вырос. Наиболее существенно безработица снизилась в Республике Ингушетия – на 3,3 процентных пункта до 26,9%. Также на 2 и более процентных пункта безработица снизилась в Томской области и в Чеченской Республике.

Наиболее существенно безработица выросла в третьем квартале 2017 года в Республике Тыва – на 4,1 процентных пункта. Также более чем на 2 процентных пункта безработица выросла в Республике Северная Осетия – Алания и в Республике Алтай.

Самая высокая безработица среди регионов РФ в Республике Ингушетия, Республике Тыва, и в Чеченской Республике, здесь показатель превышает 13%.

По итогам 9 месяцев 2017 года четыре ключевых макроэкономических показателя выросли в 9 субъектах РФ. Проведенный экспертами РИА Рейтинг анализ позволил выделить группы регионов, имеющих отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам 9 месяцев 2017 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», динамика оборота розничной торговли и динамика реальных денежных доходов.

По всем перечисленным показателям рост произошел в девяти регионах: в Республике Крым, Республике Дагестан, Республике Ингушетия, Кабардино-Балкарской Республике, Ставропольском крае, Республике Мордовия, Тюменской области, Приморском крае и в Амурской области.

Отрицательную динамику по всем ключевым социально-экономическим показателям продемонстрировал лишь один субъект РФ – Республика Коми.

В большинстве субъектов РФ выросли налоговые и неналоговые доходы бюджетов, а число регионов с дефицитным бюджетом сокращается. Согласно данным Федерального казначейства, по итогам января-августа 2017 года объем доходов консолидированных бюджетов всех регионов РФ вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8,7% (+549,5 млрд руб.). Доходы консолидированных бюджетов выросли в 70 субъектах РФ.

Лидерами по темпам роста стали Республика Крым (+61,3%), Ненецкий автономный округ (+60,5%) и Калининградская область (+50,7%).

Сокращение доходов бюджетов произошло в пятнадцати регионах. Наибольшее падение отмечается в Сахалинской области (25,7%), в Республике Ингушетия (-16,6%) а также в Ханты-Мансийском АО-Югра (-13,9%).

Налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ за январь-август 2017 года выросли на 8,5% (+459,8 млрд руб.). Это в большей степени и обеспечило рост совокупных доходов бюджетов.

Налоговые и неналоговые доходы выросли в 67 субъектах РФ. Лидером по темпу роста является Ненецкий АО (+60,6%), где наибольший вклад в прирост внесли доходы от продажи материальных и нематериальных активов (+3,7 млрд руб.). Также существенно налоговые и неналоговые доходы выросли в Республике Крым (+51,7%). Это произошло в основном за счет роста поступления налога на прибыль организаций (+10,5 млрд руб.).

Падение налоговых и неналоговых доходов произошло в восемнадцати субъектах РФ. Наиболее существенное падение отмечено в Сахалинской области (-26,1%), где значительно сократился объем поступлений по налогу на прибыль организаций (-39,1 млрд руб.). Значительное падение отмечается и в Чукотском автономном округе (-22,1%), в котором также существенно снизилось поступление налога на прибыль организаций (-2,3 млрд руб.). В остальных регионах падение налоговых и неналоговых доходов не превысило 20%.

Суммарный профицит консолидированных бюджетов составил 627,6 млрд руб., что на 36,2% больше, чем за январь-август 2016 года. С профицитом были исполнены консолидированные бюджеты у 57 субъектов РФ. С дефицитом консолидированные бюджеты исполнены у 28 субъектов РФ. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число таких регионов уменьшилось на 12.

2.5.3. Основные показатели социально – экономического развития г.Москвы

Источник информации:

http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01gunio2017.pdf

Оценка численности постоянного населения на 1 мая 2017 года составила 12398,2 тыс. человек и увеличилась за январь-апрель 2017 на 17,5 тыс. человек.

Численность родившихся в январе - апреле 2017 года составила 42505 человек и по сравнению с январём - апрелем 2016 года уменьшилась на 8,0%.

Миграционный прирост в январе-апреле 2017 года - 15858 человек.

Численность рабочей силы в феврале-апреле 2017 года по итогам обследования рабочей силы составила 7112,4 тыс. человек, в их числе 6998,7 тыс. человек, или 98,4% экономически активного населения были заняты в экономике и 113,7 тыс. чел. (1,6%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение мая 2017 года признано безработными 4,6 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,7 тыс., или на 13

процентов). Численность трудоустроенных безработных в мае 2017 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,1 тыс. и составила 3,6 тыс. человек.

На конец мая 2017 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в мае 2017 года составил 92,5% к маю 2016 года. Отмечается положительная динамика роста индекса: в феврале 2017 г. составлял 67,4%, в марте 2017 г. – 72,5%, апреле – 84,3%.

Индекс потребительских цен в мае 2017 года составил – 100,6%. На продукты питания индекс составил – 101,4%, на непродовольственные товары – 100,2%, на услуги – 100,2%. За 5 месяцев 2017 г. индекс потребительских цен – 102,4% (за 5 месяцев 2016 г. – 103,5%).

В мае 2017 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 242 руб. 92 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 4-й квартал 2016 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 07.03.2017 г. № 88-ПП, составила – 15 092 рубля, для трудоспособного населения – 17 219 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016-2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2016 г. – 17 561 рублей.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2017 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 86759 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2016 года на 9,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2017 года составила 103,8% к уровню апреля 2016 года.

За январь-март 2017 года количество убыточных организаций составило 1613 или 32,6 % к общему числу организаций. Сумма убытка составила 225476,3 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 апреля 2017 года составила 15044,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1181,3 млрд. рублей или 7,9% (на 1 апреля 2016 года – 6,2%, на 1 марта 2017 года – 7,2%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец марта 2017 года составила 18289,4 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 14,2 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 апреля 2016 года – 0,1%, на 1 марта 2017 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 апреля 2017 года составила 12910,5 млрд. рублей, из неё просроченная – 791,1 млрд. рублей или 6,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 апреля 2016 года – 5,4%, на 1 марта 2017 года – 6,6%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2017 года, суммарная задолженность составила 75,1 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 июня 2016 года

на 59%, по сравнению с 1 мая 2017 года задолженность увеличилась на 8 %. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

2.5.3. Предложения рынка недвижимости города Москвы

Таблица 2

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
1	<p>Продается готовый 4-х этажный особняк площадью 1185,3 м² с ритейлом на первом этаже (строение 25 на генплане) в бизнес-квартале "Парк Мира" Приющества особняка.</p> <p>100% готовность;</p> <p>Земельный участок в собственности;</p> <p>Высокие потолки от 3,4 до 4,2 м;</p> <p>Трехстороннее остекление;</p> <p>Панорамные окна по периметру;</p> <p>Пассажирский лифт OTIS;</p> <p>Каждый этаж полностью обособлен;</p> <p>Красивые экологичные фасады: натуральное дерево, клинкер ручной работы, камень;</p> <p>Современные инженерные системы: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование;</p> <p>4 этаж уникальный офисный пентхаус для VIP.</p> <p>Парк Мира европейский уютный бизнес-квартал, расположенный в 7 мин. пешком от ст. м. Рижская и Алексеевская и в 3 км от Садового кольца. В комплексе гармонично объединены апартаменты, офисы, особняки и торговая галерея, собственный парк и летний кинотеатр. Все строения оборудованы системой вентиляции и кондиционирования. Вопросами эксплуатации занимается собственная управляющая компания. Для гостей и сотрудников бизнес-квартала предусмотрены 3 вида паркинга: гостевой, наземный и подземный. Территория находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Присутствие в квартале более 5000 человек в день.</p>	1 185,3	202 790 000	171 088	г.Москва, район Алексеевский, просп. Мира, 102С25	м. Алексеевская	https://www.cian.ru/sale/commercial/164445624/
2	<p>Продается помещение здания офисного центра класса "В" от собственника. Объект находится в непосредственной близости от ул. Проспект Мира и Третьего транспортного кольца, в 7 мин. ходьбы от м. Алексеевская. Планировка свободная и кабинетная. Объект оснащен всеми</p>	2 606	395 000 000	151 574	г.Москва, район Алексеевский, Графский пер., 12АС2	м. Алексеевская	https://www.cian.ru/sale/commercial/4272940/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	современными инженерными системами, включая центральную систему приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, систему центрального отопления, система пожарной сигнализации, видеонаблюдения, выделенный высокоскоростной Интернет, телефонные линии.						
3	Многофункциональный комплекс "Парк Мира" состоит из нескольких строений: Бизнес центр, Особняки, Торговая зона, Апартаменты; территория огорожена, по периметры видеонаблюдение. Развитая инфраструктура, наземный и многоуровневый паркинг, летний кинотеатр, фитнес центр, салоны красоты, рестораны и многое другое. Здание 3-х этажное, 2 отдельных входа; 2-й этаж с балконом, этажи очень светлые - окна по периметру. Бонусом идет подвал S=100 кв.м., можно использовать под склад или другие цели (высота потолка в подвале = 1.80 м). Особняк расположен рядом с центральным входом на территорию. В данный момент заканчиваются отделочные работы; ремонт в стиле "Лофт", планировка смешанная. В наличии свидетельство на здание и землю под ним.	415	110 000 000	265 061	г.Москва, район Алексеевский, просп. Мира, 102к1	м. Алексеевская	https://www.cian.ru/sale/commercial/167906076/
4	Особняк 687.50 м2 3-х этажный офисный особняк с террасами и балконами и с ритейлом на 1 этаже (строение 5 на генплане) в бизнес квартале "Парк Мира". - Расположение на центральном въезде в квартал со стороны Графского переулка - Обособленный 1 этаж - отдельный вход со стороны Графского переулка - 2 больших балкона и собственная терраса 687.50 м2. - обособленный первый этаж с торговой составляющей, возможно разместить шоу-рум, магазин, салон, клинику - правильная планировка этажа - остекление по периметру - дорогие экологичные фасады: натуральное дерево, камень - современные инженерные системы: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование - Земельный участок в собственности «Парк	687.50	139 890 000	203 476	г.Москва, район Алексеевский, просп. Мира, 102к5	м. Алексеевская	https://www.realtyimag.ru/osz/prod/azha/641659

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	Мира» - европейский уютный бизнес-квартал, расположенный в 7 мин. пешком от ст. м. «Рижская» и «Алексеевская» и в 3 км от Садового кольца. В комплексе гармонично объединены апартаменты, офисы, особняки и торговая галерея, собственный парк и летний кинотеатр. Все строения оборудованы системой вентиляции и кондиционирования. Вопросами эксплуатации занимается собственная управляющая компания. Для гостей и сотрудников бизнес-квартала предусмотрены 3 вида паркинга: гостевой, наземный и подземный. Территория находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Присутствие в квартале более 5000 человек в день						
5	Продается 2-х этажное здание с прилегающей территорией расположено в шаговой доступности от Проспекта Мира и метро Алексеевская, в самом центре Алексеевского района. Функциональная планировка, наземная парковка, 5 отдельных входов, центральные коммуникации, потолки, готовая офисная отделка	2390	203 906 000	85 316	г.Москва, район Алексеевский, Зубарев переулок	м. Алексеевская	https://www.realtyimag.ru/osz/prod/azha/417962
6	Продажа отдельно стоящего здания 2100 кв. м. с собственной территорией. Площадь земельного участка – 0,27 га (в аренде до 2055 года). Год постройки – 1913 г. Этажность – 3+мансарда. Смешанная планировка, гипсокартоновые перегородки. Вентилируемый фасад. Отделка – за выездом арендаторов. Холодная вода, канализация, отопление (собственная котельная), приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование. Провайдеры: коммерческие. Телефония на 30 номеров МГТС. Электричество мощностью 189 кВт. Контроль доступа, круглосуточная охрана. Наземная парковка на 40 м/мест. В настоящий момент здание заполнено арендаторами.	2100	150 000 000	71 429	г.Москва, район Алексеевский, Староалексеевская улица, 7	м. Алексеевская	https://www.realtyimag.ru/osz/prod/azha/481948
7	Предложение от СОБСТВЕННИКА! Отдельно стоящее здание предлагается в аренду помещения. Планировка кабинетная. Территория огорожена, площадь земельного участка = 0,3 га, возможен	1 363,4	130 000 000	95 350	Москва, район Ростокино, Сельскохозяйственная ул., 7к1	м. ВДНХ	https://www.cian.ru/sale/commercial/151722929/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	девелопмент. Коммуникации центральные.						
8	Продажа здания. Здание постройки 1954 года Площадь 1723м2. Первая линия домов. Пешая доступность от метро ВДНХ. 5 этажей. В здании два этажа занимает гостиница "Золотой колос". (17 номеров).	1723	138 000 000	80 093	г. Москва, район Алексеевский, Ярославская ул., 15К1	м. Алексеевская	https://www.cian.ru/sale/commercial/157411456/ =
9	Отдельно стоящее кирпичное здание общей площадью 1 732,8 кв. м. 1-я линия домов, 4 минуты пешком от метро, бесплатная парковка. 5 этажей + подвал, 2-а входа, лифт, центральные коммуникации. Действующий гостиничный корпус, который имеет категорию 2 звезды. Номерной фонд состоит из 39 номеров + подсобные и офисные помещения. На 1-ом этаже ресепшен, коммерческие помещения + кафе.	1 732,8	140 000 000	80 795	г. Москва, район Алексеевский, Ярославская ул., 10к2	м. Алексеевская	https://www.cian.ru/sale/commercial/159289189/
10	Отдельно стоящее здание 1236,8м2, расположено в Алексеевском районе СВАО, в 10 минутах пешком от м. Алексеевская, рядом ж/д ст. Маленковская, парк Сокольники. Здание в 3х уровнях: подвал - потолки 2,6м; 1 -2 этаж - потолки 3,8м. Кабинетная смешанная планировка, офисный ремонт. Центральные коммуникации. Вентиляция - естественная. Вместительная парковка перед зданием. Земельный участок 1157 м2 в собственности.	1236,8	145 000 000	117 220	г. Москва, район Алексеевский, Новоалексеевская ул., 16С13	м. Алексеевская	https://www.cian.ru/sale/commercial/163652739/
11	Продается ВСЕ ЗДАНИЕ !!! (помещение свободного назначения 998 м²) СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА ! ОТЛИЧНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ и ГОТОВЫЙ БИЗНЕС !!! Отдельное стоящее нежилое 3-х этажное здание, метро ВДНХ, ул. Бажова дом 24 стр. 1. Общая Площадь 1000 кв.м. Фасад отреставрирован в идеальном состоянии Оптикволокно. СВОЯ огороженная и охраняемая территория 20 соток ! На которой разместилась парковка перед зданием и прекрасный сад с прудом за зданием, МГТС, приточно-вытяжная вентиляция, высота потолка 3м, стеклопакеты на всех окнах качественные из Голландии, входная группа в мраморе. Охрана круглосуточная. Отдельная	998	190 000 000	190 381	г. Москва, район Ростокино, ул. Бажова, 24	м. ВДНХ	https://www.cian.ru/sale/commercial/149518766/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>парковка на 30 машиномест. Два въезда. На сегодняшний день, официально - Оздоровительный комплекс Ростокино . ГОТОВЫЙ БИЗНЕС ! Презентабельный особняк с огороженной благоустроенной территорией на первой линии домов (земельный участок 0.3 га в долгосрочной аренде). Внутри здания требуется ремонт. Большие рекламные возможности. Возможные цели использования: представительство, банк, офис, медицинский центр, стоматология, мини-гостиница, под учебные цели. Рядом большой жилой массив, Сбербанк, магазин Продукты, детский сад. Здание в собственности, земля в аренде. Оперативно покажу в любое время</p>						
12	<p>Продается помещение здания офисного центра класса "В" от собственника. Объект находится в непосредственной близости от ул. Проспект Мира и Третьего транспортного кольца, в 7 мин. ходьбы от м. Алексеевская. Планировка свободная и кабинетная. Объект оснащен всеми современными инженерными системами, включая центральную систему приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, систему центрального отопления, система пожарной сигнализации, видеонаблюдения, выделенный высокоскоростной Интернет, телефонные линии. Коммунальные расходы в среднем - 1200 руб/кв.м./год.</p>	2 459	395 000 000	160 635	г.Москва, район Алексеевский, Графский пер., 12АС1	м. Алексеевская	https://www.cian.ru/sale/commercial/167567692/
13	<p>Продается помещение здания офисного центра класса "В" от собственника. Объект находится в непосредственной близости от ул. Проспект Мира и Третьего транспортного кольца, в 7 мин. ходьбы от м. Алексеевская. Планировка свободная и кабинетная. Объект оснащен всеми современными инженерными системами, включая центральную систему приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, систему центрального отопления, система пожарной сигнализации, видеонаблюдения, выделенный высокоскоростной Интернет, телефонные линии.</p>	2 606	395 000 000	151 574	г.Москва, район Алексеевский, Графский пер., 12АС2	м. Алексеевская	https://www.cian.ru/sale/commercial/4272940/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
14	Отдельно стоящее здание в шаговой доступности от нескольких станций метро (ВДНХ-Алексеевская-Бутырская). Земельный участок в долгосрочной аренде, с правом выкупа 682 кв.м, около здания организована парковка на 15 машиномест. В наличии все коммуникации: водоснабжение, канализация, электричество и газовое отопление. Планировка смешанная. Идеально подойдет под офис, мини-гостиницу, медицинский центр. Оперативный показ	528	65 000 000	123 107	г.Москва, район Останкинский, ул. Кондратьюка, 9С1	м. ВДНХ	https://www.cian.ru/sale/commercial/156161308/
15	Продается отдельно стоящее здание. Коммуникации все центральные.	600	70 000 000	116 667	г.Москва, район Алексеевский, ул. Космонавтов, 8	м. ВДНХ	https://www.cian.ru/sale/commercial/167633817/
16	Продается капитальное 3-х уровневое отдельно стоящее здание. Два этажа и подвал с окнами. Планировка смешанная, на каждом уровне санузел. Земельный участок 957 кв м в аренде. В подвальном помещении располагается кухня-столовая, бильярдная, сауна, комната отдыха. На 1-ом и 2-ом этажах кабинеты и зал. Есть стоянка на 8-9 автомобилей. Назначение свободное, подойдет под любой вид деятельности.	623,5	80 000 000	128 308	г.Москва, район Алексеевский, ул. Космонавтов, 18	м. ВДНХ	https://www.cian.ru/sale/commercial/155632959/
17	Продается Отдельно-Стоящее Здание общей площадью 1027 кв.м, на первой линии Б.Переяславской ул. Здание имеет два отдельных входа, один вход с улицы, другой вход со двора. Собственная огороженная территория с парковкой на 15 машин. Земельный участок 11 соток по долгосрочному договору аренды на 25 лет. Здание в собственности. В здании 4 этажа, плюс небольшой подвал с высокими потолками и частично с окнами. Здание подключено ко всем центральным коммуникациям. Электрическая мощность 150 кВт.	1 027,5	180 000 000	175 183	г.Москва, район Мещанский, Большая Переяславская ул., 14С1	м. Рижская	https://www.cian.ru/sale/commercial/161743118/
18	Помещение класса В+. Офисный особняк на собственной территории. Территория огорожена кирпично-металлическим узорным забором с фонарями. Площадь земельного участка 3847 м ² . Отдельный вход. Смешанная планировка. С отделкой после	1 839	219 000 000	119 087	г.Москва, район Ярославский, ул. Проходчиков, 16С1	м. ВДНХ	https://www.cian.ru/sale/commercial/167790449/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточный доступ. Лифты: 1шт. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: общая площадь 1839 м². Стоимость продажи 219 000 000 руб. включая НДС. Схема сделки обсуждается.(3 млн евро) Земельный участок в аренде на 49 лет с 2013 года Стоянка на 10 автомобилей. Гараж с мойкой на 3 автомобиля Система вентиляции VTC Clima Внутренняя отделка с использованием мрамора и прочих дорогих материалов</p>						
19	<p>Предлагается на продажу отдельно стоящее здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Средняя Переяславская, д. 25 стр. 1. 4-х этажное (подземных - 1)- Электроснабжение: 85 кВт Теплоснабжение<: договор с ОАО МОЭК Водопотребление и водоотведение договор с ОАО Мосводоканал"; - Телефония: 10 номеров с ОАО МГТС - Кадастровый паспорт на земельный участок получен 77:01:0003053:2881. Договор аренды на 49 с 2015 года - ГПЗУ на стадии оформления, есть возможность увеличить площадь, надстроив 1 этаж. Коммерческие условия: Общая площадь - 597 кв. м Предлагайте ваши условия покупки.</p>	597	87 000 000	145 729	г.Москва, район Мещанский, Средняя Переяславская ул., 25С1	м. Рижская	https://www.cian.ru/sale/commercial/156931111/
20	<p>Мы собственники продаем здание вместе с земельным участком 17 соток в собственности (более 5-ти лет) по адресу: г. Москва, ул. Староалексеевская, вл. 8., рядом с метро Алексеевская, заезд с Проспекта Мира. ЦЕНА НИЖЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ (ЗДАНИЕ + ЗЕМЛЯ) НА 58,3 млн. руб. (20%) Здание (нежилое здание) в собственности у физ. лица более 6-ти лет. 3-х этажное, общей площадью 939,8 кв.м., 1963 года постройки. Наружные и внутренние</p>	939	233 400 000	248 563	г.Москва, район Алексеевский, Староалексеевская ул., 8	м. Алексеевская	https://www.cian.ru/sale/commercial/167367067/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>капитальные стены кирпичные, перекрытия железобетонные. Высота потолков 3,20 м. Центральное отопление ТЭЦ, водопровод от гор. сети, канализация сброс в гор. сеть, вентиляция приточно-вытяжная. Кадастровый номер здания 77:02:0023013:1039 Земельный участок площадью 1737 кв.м. в собственности у физ. лица 5 лет. Участок полностью огорожен забором, охраняется, слагбаум и калитка. Кадастровый номер участка 77:02:0023013:6 Прямая продажа, только белая чистая сделка через банковский аккредитив. Стоимость продажи ниже кадастровой стоимости (здание + земля) на 58,3 млн. руб. (20%) и составляет 233.400.000 руб.</p>						
21	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офисов 30 - 500 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО. Сдаю офисы класса Б от 30 кв.м. до 500 кв.м., кабинетная планировка, хороший ремонт, телефоны и Интернет-коммерческие. Стоимость 18 000 руб/кв.м/год. Без комиссии. Стоимость аренды: 18000 руб/м2/год включая НДС.</p>	500	750 000	1 500	Москва, Мира пр-т, д.101	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_30_500_m2_m_alekseevskaya_v_190102122
22	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офисов 20 - 800 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО. Сдаются в аренду офисные помещения класса Б+ от 40 кв.м. до 800 кв.м. на 4 этаже бизнес-центра. Есть телефония коммерческая и интернет, выполнен евроремонт. Прямой договор аренды. Предоставление юридического адреса. Возможен торг по цене. Стоимость аренды: 17000 руб/м2/год включая НДС.</p>	800	1 133 600	1 417	Москва, Мира пр-т, д.101	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_20_800_m2_m_alekseevskaya_v_190102291
23	<p>Без Комиссии от Собственника! □ Аренда офиса 80 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса С в СВАО. В аренду предлагается офисный блок площадью 80 кв.м. Удаленность от м.Алексеевская - 6 мин. пешком. Полностью готов к въезду. Возможен торг. Стоимость аренды: 11441</p>	80	7 240	953	Москва, Мытищинская 3-я ул, д.16	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_80_m2_m_alekseevskaya_v_877954515

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	руб/м2/год (76272 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы.						
24	Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса 242 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО. Сдается блок 242 кв.м на 2 этаже бизнес центра. Состоит из зала 77 кв.м. и 6 кабинетов с окнами, своим санузлом. Охрана круглосуточная, доступ сотрудников по магнитным пропускам. Телефония и интернет коммерческие. Доступ в здание осуществляется во все дни недели. Цена включает в себя НДС и коммунальные платежи. Кроме электроэнергии. Стоимость аренды: 13000 руб/м2/год (262167 руб в месяц) включая НДС. В цену включено: коммунальные расходы.	242	262 167	1 083	Москва, Староалексеевская ул, д.1	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_242_m2_m_alexseevskaya_v_847632862
25	Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса 100 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО. Сдается помещение в бизнес центре на 2 этаже 100 кв.м, состоит из 3 изолированных кабинетов и небольшого холла. Состояние отличное, кабинеты с окнами. Телефония интернет, охрана. В цену включены НДС и коммунальные платежи. Отдельно оплачивается электроэнергия, телефония, интернет. В здании есть своя столовая, кафе. Парковка стихийная. Стоимость аренды: 15300 руб/м2/год (127500 руб в месяц) включая НДС. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.	100	1 275 000	1 275	Москва, Староалексеевская ул, д.1	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_100_m2_m_alexseevskaya_v_332206038
26	Без Комиссии от Собственника! Аренда офисов 490 - 1900 м2 м. Алексеевская в административном здании в СВАО. Сдаются офисные площади в трехэтажном офисном здании расположенном в Графском переулке в одном из старейших в районе. Доступны помещения: Первый этаж с отдельным входом 490 и 600 метров. Также можно	1900	1 611 200	848	Москва, Графский пер, д.12	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_490_1900_m2_m_alexseevskaya_v_1027237986

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>арендовать блоки по 650 метров на втором и третьем этаже. Хороший ремонт: респектабельная входная группа с зоной ресепшн, открытая планировка с прозрачными мобильными стенами и жалюзи, большое количество санузлов. Трехэтажное офисное здание расположено в Графском переулке в одном из старейших в районе. Объект находится в непосредственной близости от Проспекта Мира и Третьего транспортного кольца, в 7 мин. Три отдельных входа. Высота потолков 3-4,2м, разнообразные планировки. Здание оснащено всеми современным и инженерными системами, включая центральную систему приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования с возможностью индивидуального регулирования температуры и интенсивности воздушного потока, систему центрального отопления (индивидуальный тепловой пункт), систему пожарной сигнализации, видеонаблюдения, оптоволоконная связь, выделенный высокоскоростной канал Интернет, телефонные линии Комстар и МГТС. Удобный паркинг. Идеальный вариант для размещения средних и крупных филиалов компаний. Доступность к метро и наземному транспорту, удобные транспортные развязки делают объект привлекательным для компаний и всех, кто предъявляет высокие требования к офисным помещениям. Стоимость аренды: 10170 руб/м2/год НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.</p>						
27	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса 120 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО. Предлагаем в аренду офис площадью 120 кв.м, состоящий из 7-х кабинетов в Офисном здании класса Б. В офисе выполнен ремонт, также офис оборудован кондиционером. Прямая аренда от</p>	120	118 650	989	Москва, Графский пер, д.14	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_120_m2_m_alexseevskaya_v_1135936685

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>собственника с предоставлением юр.адреса. Парковка наземная охраняемая. Стоимость аренды: 11865 руб/м2/год (118645 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: уборка.</p>						
28	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса 179 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса А в СВАО. Предлагается в аренду помещение под офис в престижном бизнес-квартале Парк Мира. 7 минут от метро. Гостевая парковка и парковка для арендаторов. пропускная система. НДС включен в стоимость. На территории бизнес-квартала расположены кафе, рестораны, медицинские центры, кинотеатр. Стоимость аренды: 21300 руб/м2/год (317725 руб в месяц) включая НДС. В цену включено: коммунальные расходы.</p>	179	317 725	1 775	Москва, Мира пр-кт, д.102	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_179_m2_m_alexeevskaya_v_915491063
29	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса 81 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса А в СВАО. Предлагается в аренду помещение под офис в бизнес-квартале Парк мира. 7 минут от метро. Гостевая парковка. Помещение имеет отдельный вход. стоимость аренды за все помещение 103 000 рублей в месяц. На территории находятся кафе, рестораны, магазины, банки. пропускная система. Парковка для арендаторов и гостей. Помещение под отделку. Стоимость аренды: 15250 руб/м2/год (102938 руб в месяц) включая НДС. В цену включено: коммунальные расходы.</p>	81	102 938	1 271	Москва, Мира пр-кт, д.102	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_81_m2_m_alexeevskaya_v_91301058
30	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса 52 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО. Предлагаем в аренду офис площадью 52 кв.м в Офисном здании класса Б. Офис после ремонта с кондиционером.</p>	52	56 190	1 081	Москва, Староалексеевская ул, д.5	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_52_m2_m_alexeevskaya_v_1013090027

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>Планировка офиса: 2 кабинета. Прямая аренда от собственника с предоставлением юр-адреса. Стоимость аренды: 12967 руб/м2/год (56187 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: коммунальные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.</p>						
31	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса 1130 м2 м. Алексеевская в административном здании в СВАО. Сдается офисное помещение площадью 1130 кв.м. Расположенное на 4-м этаже административного здания. В 7 минутах ходьбы от метро Алексеевская и ВДНХ. Прямой договор. Офисный блок кабинетной планировки имеет отдельный вход и отдельный лифт, что делает возможным круглосуточный доступ. Высота потолков 4.5 метра. Просторные и светлые кабинеты. В помещении выполнен качественный ремонт с использованием дорогих материалов. Есть зона для рецепции и охраны, приемная перед кабинетами руководителя, отдельные с/у. Отдельная парковка на 20 машино-мест входит в стоимость аренды. Офис оснащен всеми современными системами. Интернет, телефония. В здании своя столовая для сотрудников, конференц залы и большой актовый зал. Торг. Стоимость аренды: 12458 руб/м2/год (1173094 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы.</p>	1 130	1 173 128	1 038	Москва, Маломосковская ул, д.10	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_1130_m2_m_alekseevskaya_v_961021043
32	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса 60 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО. Сдается в прямую аренду офисный блок площадью 60 кв.м на 3 этаже офисного центра. Включает 4 кабинета, ресепшен. Современные лифты. Готов к въезду. В стоимость арендной ставки включены все платежи кроме связи. УСН. Есть свободные парковочные места. В цену включено: коммунальные</p>	60	80 000	1 333	Москва, Новоалексеевская ул, д.15	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_60_m2_m_alekseevskaya_v_856416883

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	расходы.						
33	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса 590 м2 м. Алексеевская в административном здании в СВАО. Аренда офисного блока, 590 кв.м., в административном здании, м.Алексеевская, ул.3-я Мытищенская, 8 минут пешком. Состояние хорошее, интернет, телефония. 5-й этаж, кабинетная планировка. Стоимость аренды: 10170 руб/м2/год (500000 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно.</p>	590	179 930	848	Москва, Мытищинская 3-я ул, д.14	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_590_m2_m._a_alekseevskaya_v_924937374
34	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офисов 26 - 250 м2 м. Алексеевская в административном здании в СВАО. Предлагается в аренду офисные площади в Административном здании класса Б. Перечень свободных площадей: 27, 29, 34, 42, 102 кв.м. Офисы все после качественного ремонта и оборудованы кондиционерами. Предоставляется юр-адрес. Стоимость аренды: 10763 руб/м2/год НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: уборка.</p>	102	91 494	897	Москва, Рижский 1-й пер, д.6	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_26_-250_m2_m._alekseevskaya_v_968814125
35	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса 1969 м2 м. Алексеевская в особняке в СВАО. Вашему вниманию предлагается в прямую долгосрочную аренду 4-хэтажное офисное здание площадью 1 969 кв. м., Собственная территория с парковкой. Здание имеет развитую внешнюю и внутреннюю инфраструктуру, и обладает следующими характеристиками: удобный подъезд с первой линии домов, отдельная парковка, два независимых входа и одна погрузочная зона, место на фасаде для рекламы, 2 независимых лестничных пролета по всем уровням здания, комбинированная планировка этажей (зальная, коридорно-кабинетная) с необходимым для комфортной работы зонированием: пост охраны и ресепшн, переговорные, учебные классы, кабинеты, туалеты, зоны</p>	1 969	1 591 608	808	Москва, Павла Корчагина ул, д.2	м. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_1969_m2_m._alekseevskaya_v_osobnyake_v_1049406930

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>приготовления пищи, места для курения, склад 270 кв.м. с высотой потолков 5 м. и оборудованной зоной погрузки-разгрузки, а также: собственная служба эксплуатации и система контроля доступа, централизованные коммунальные услуги; хорошее состояние помещений и инженерных сетей; система централизованного воздухообмена и индивидуальное кондиционирование воздуха; высокоскоростной интернет; эксплуатируемая кровля; в шаговой доступности: остановки маршрутных и рейсовых городских автобусов, магазины (в т. ч. сетевой супермаркет), отделение Сбербанка, салоны красоты и спа, кафе и столовая, жилой комплекс, здание института «МосГипроТранс».</p> <p>Арендаторам предоставляется юридический адрес на весь срок аренды. Транспортная доступность: Проспект Мира в обе стороны, Третье транспортное кольцо, станция м. «Алексеевская», платформа «Маленковская».</p> <p>В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы.</p>						
36	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса 2620 м2 м. Алексеевская в особняке в СВАО. Предлагается в прямую долгосрочную аренду 5-этажное здание свободного назначения площадью 2 620 кв. м. Комбинированная планировка этажей (зальная, коридорно-кабинетная) с необходимым для комфортной работы зонированием: пост охраны и ресепшн, переговорные, учебные классы, кабинеты, туалеты, зоны приготовления пищи, места для курения, склад. Здание имеет развитую внешнюю и внутреннюю инфраструктуру, и обладает следующими характеристиками: - удобный подъезд с первой линии домов, - отдельная парковка, - два независимых входа и одна погрузочная зона, - место на фасаде для рекламы, - 2 независимых</p>	2 620	2 117 833	808	Москва, Павла Корчагина ул, д.2	м. Алексеевская я	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_2620_m2_m_alekseevskaya_v_osobnyake_v_1208888245

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>лестничных пролета по всем уровням здания, - собственная служба эксплуатации и система контроля доступа, - централизованные коммунальные услуги; - хорошее состояние помещений и инженерных коммуникаций; - система централизованного воздухообмена и индивидуального кондиционирования воздуха; - высокоскоростной интернет; - эксплуатируемая кровля; - в шаге от здания: остановки общественного транспорта, магазины (в т. ч. сетевой супермаркет), отделение Сбербанка, салоны красоты и спа, кафе и столовая, жилой комплекс, здание института <МосГипроТранс>. Транспортная доступность: Проспект Мира в обе стороны, Третье транспортное кольцо, станция м. <Алексеевская>, платформа <Маленковская>.</p> <p>В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы.</p>						
37	<p>Без Комиссии от Собственника! Аренда офисов 20 - 550 м2. Алексеевская в административном здании в СВАО. Сдаются офисы от 20 до 550 кв.м. в рабочем состоянии, с кондиционерами, в бизнес-центре в пешей доступности от станции метро Алексеевская. Договор прямой аренды. Юридический адрес бесплатно по ИФНС 17. Сдаются офисы 20, 30, 50, 76, 150, 550. Цена аренды зависит от количества арендуемых метров. Стоимость аренды: 13000 руб/м2/год включая НДС. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.</p>	550	595 650	1 083	Москва, Ольминского проезд, д.3 а с 3	М. Алексеевская	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_20_550_kv_m_v_rabochem_sostoyanii_s_kondicionerami_v_biznes-centre_v_peshoy_dostupnosti_ot_stancii_metro_alekseevskaya. Договор прямой аренды. Юридический адрес бесплатно по ИФНС 17. Сдаются офисы 20, 30, 50, 76, 150, 550. Цена аренды зависит от количества арендуемых метров. Стоимость аренды: 13000 руб/м2/год включая НДС. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.

Рынок офисной недвижимости представлен сравнительно большим количеством предложений.

Цены продажи коммерческой недвижимости офисного назначения варьируются в диапазоне от 71 429 руб./кв.м. до 265 061 руб./кв.м.

Стоимость аренды коммерческой недвижимости офисного назначения находится в диапазоне от 808 руб./кв.м. до 1 775 руб./кв.м.

В целом на рынке помещений офисного назначения существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

В ходе анализа Таблицы, в которой представлена вся выявленная Оценщиком информация в рамках исследования открытых источников, Оценщик сделал выборку тех предложений, которые в дальнейшем могли бы использоваться в качестве аналогов: после анализа предложений по продаже и аренде помещений свободного назначения, Оценщик принял решение исключить объекты имеющие крайние стоимостные значения. Оставшиеся в выборке помещения можно использовать в качестве аналогов.

На дату оценки были выбраны пять объектов-аналогов (продажа): №№2 (аналог №1), 1 (аналог №2), 12 (аналог №3), 17 (аналог №4), 20 (аналог №5) и пять объектов - аналогов (аренда): №№21 (аналог №1), 22 (аналог №2), 28 (аналог №3), 29 (аналог №4), 32 (аналог №5) из таблицы (предложения рынка помещений офисного назначения г.Москвы САО, октябрь-декабрь 2017г.), так как данные аналоги имеют наиболее соответствующие характеристики объекту оценки.

Таблица 3

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
1	Предлагаем к продаже земельный участок площадью 1440 кв.м. под застройку. Участок в долгосрочной аренде. На участке расположено ОСЗ площадью 258 кв.м. под снос (собственность не оформлена). На участок заведены центральные коммуникации.	1440	26 000 000	18 056	все коммуникации	Москва, район Ростокино, Малахитовая ул., 19к1	https://www.cian.ru/sale/commercial/167879695/
2	На продажу предлагается земельный участок площадью 0,2497 Га в 10 минутах ходьбы от станций метро ВДНХ и Алексеевская, на улице Павла Корчагина. Земля в собственности. Получено разрешение на строительство жилого дома площадью 5743,1 кв.м. ТУ согласованы. Смена назначения земельного участка не требуется. На участке расположено административное здание площадью 96,7 кв. м. Коммуникации городские. Планируется строительство 10-ти этажного жилого дома	2400	230 000 000	95 833	все коммуникации	Москва, район Алексеевский, ул. Павла Корчагина, 7К1С1	http://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/31448946/
3	Продается земельный участок 1055 кв.м. и здание 498 кв.м. (290 кв.м. требует капитального ремонта) рядом с проспектом Мира по адресу: Кучин переулок. Земля в собственности. Вид разрешенного использования - для эксплуатации офисно-складского здания; категория земель - земли населенных пунктов. Есть разрешение на увеличение надстройки здания до 15 метров. Разрешенная энергетическая мощность 100 кВт, при необходимости	1055	110 000 000	104 762	все коммуникации	Москва, район Алексеевский, пер. Кучин, 8к2	https://www.cian.ru/sale/commercial/154769541/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	возможно увлечение до 100 мВт. Перед зданием парковка на 30 машин. Выгодное предложения для инвестирования! Удачное месторасположение относительно основных магистралей : проспекта Мира, ТТК, Садового кольца и МКАД. До метро Алексеевская и Рижская семь минут пешком. Оперативный показ.						
4	Продается УЧАСТОК общей площадью 908 кв/м., с находящимся на нём 669,32 кв/м с двухэтажным СТРОЕНИЕМ по адресу: ул. Каланчевская д. 32/61 строение 1 (650м до Станции Метро Проспект Мира. Дом находится в аварийном состоянии. Все коммуникации центральные, вода отопление, электричество. Возможна реконструкция или снос. Здание административное, Земля населенных пунктов, разрешенное использование земли эксплуатация учреждения. Общая площадь участка 908кв.м. Участок в собственности. Развитый район, великолепная транспортная доступность.	900	63 000 000	70 000	все коммуникации	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1	https://www.ci-an.ru/sale/commercial/168169658/
5	Продается проект строительства торгово-административного центра с утвержденным архитектурно-градостроительным решением. Получен ГПЗУ на 2000 м2 на земельном участке общей площадью 660 кв.м. На первом этаже высота потолка 7.2 м, что соответствует стандартам сетевых ритейлеров. В подземной части с высотой потолка 4.2 м расположен торговый зал магазина, подсобные и технические помещения и полуавтоматический подземный гараж на 10 м/м. На 2-м и 3-м этажах высота потолка 3.6 м, 4-й этаж-эксплуатируемая кровля. Участок в долгосрочной аренде на 49 лет.	660	100 000 000	166 666	все коммуникации	Москва, район Отрадное, Олонская ул., 17	https://www.ci-an.ru/sale/commercial/159866054/
6	В собственности земельный участок общей площадью 2.6 га. Кадастровый номер участка 77:02:0015011:27 Категория земель: Земли населенных пунктов: эксплуатации зданий предприятия по переработке металлолома. На участке располагается офисное здание ангар -склад другие постройки общей площадью 2200 кв.м. (в собственности). Все центральные коммуникации.	26 100	400 000 000	15 326	все коммуникации	Москва, район Свиблово, проезд Серебрякова, 8С1	https://www.ci-an.ru/sale/commercial/162958601/
7	Продается участок, на данный момент часть производственно-складского комплекса. На участке расположено здание временного типа из металлической конструкции. Все коммуникации подведены, электричество, водоснабжение газа нет). 100 м от главной автодороги Коммунарка-Бутово. Въезд на территорию с двух сторон. Территория под видео наблюдением и круглосуточной охраной. Собственность, все документы.	4000	50 000 000	12 500	все коммуникации	Москва, Звенигородское шоссе	https://move.ru/objects/moskva_6801924208/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	Торг. Звоните по любым вопросам.						
8	Продажа земельного участка с производственным зданием, 5 минут транспортом от м.Сокол и 2 минуты пешком от станции Стрешнево МЦК. Москва, СЗАО, район Щукино, 3-й Красногорский проезд, влад.5 1) Земельный участок 33 сотки, аренда до 2061 года, ровный рельеф, правильная форма, заасфальтирован. 2) Строение общей площадью 980,6 кв.м, в собственности, производственного назначения с функционирующей автомойкой и автосерисом (тюнинг-ателье), офисными и складскими помещениями. Центральные коммуникации: электроэнергия (90 кВт, возможно увеличение), вода и канализация. Прекрасное место для строительства любого назначения. Цена: 97000000 руб (98 919 руб/м2).	3300	97 000 000	29 394	все коммуникации	Москва, район Щукино, 3-й Красногорский проезд, влад.5	https://move.ru/objects/moskva_3-y_krasnogorskiy_proezd_d_5_2278917134/
9	Участок 0.5 га в собственности, 15 км от МКАД между Калужским и Киевским шоссе недалеко от поселока Марьино Общая площадь: 5000 м кв. Категория: земли поселений (земли населенных пунктов) для производственной коммерческой деятельности. Коммуникации: Электричество 220/380V . Вода - скважина глубина 60м +до скважины центр. водопровода 100 м. Газ - 20 м от границ (котельная). Горячая вода - котельная 20 м. Общественный транспорт - остановка 50 м. Канализация - центральная городская по участку. Документы на здание 400 м кв. - находилось в эксплуатации. Столбы ЛЭП - собственность. Internet - оптоволокно Обременений нет. Возможность подключения телефона МГТС. На части участка лесные деревья - липы, березы, голубые ели. Удобный подъезд и расположение	5000	40 000 000	8 000	все коммуникации	Москва, поселение Филимонковское, посёлок Марьино	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_50_sotok_poselok_marino_6801666451/
10	Участок отлично подойдет под строительство жилого комплекса или бизнес центра. Площадь участка 2,5 Га. Находится на юге Москвы. Собственник сам хочет участвовать в проекте и готов вкладываться до 50%. Этот уникальный участок больше нигде на сегодняшний момент не выставлялся. Есть все коммуникации. Мы являемся посредниками, поэтому перед встречей с собственником и просмотром участка будет заключаться договор на выплату агентского вознаграждения. Звоните.	50 000	300 000 000	6 000	все коммуникации	г. Москва Черёмушки	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_500_sotok_moskva_6802168781/
11	Продается участок земли от собственника в ВАО, г. Москва. На участке расположен комплекс спортивных сооружений. Общая площадь участка: 3, 28 га	32 800	99 000 000	3 018	все коммуникации	Москва, м. Партизанская, Городок Баумана микрорайон,	https://www.gdeetotdom.ru/object/commercial/moskva/6042205709/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	<p>Общая площадь наземных построек: 978, 7 кв. м. Общая площадь спортивных площадок: 20 400 кв. м. Комплекс находится в пешей доступности от метро Партизанская (5 минут) Комплекс состоит из земельного участка, административного здания и плоскостных спортивных сооружений: Большое футбольное поле Малое футбольное поле Три теннисных корта Волейбольная площадка Хоккейная коробка Спорт-ядро Комплекс оборудован всеми инженерными системами: электричество, водоснабжение, канализация.</p>					3	
12	<p>Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность) в ЦАО г. Москвы. Адрес: г. Москва, Красносельский тупик, д. 4, метро Красносельская, 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены. Проектная документация на строительство офисного здания с подземной автостоянкой подготовлена и выпущена в полном объеме. Согласно проекту: площадь застройки 1014 м2, общая площадь здания 10092,5 м2, в т.ч. надземная – 6487 м2, подземная – 3605,5 м2, количество этажей – 8 +3 подземных уровня; вместимость подземной автостоянки – 54 м/места. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади трех вокзалов. Цена – 310 000 000 рублей.</p>	2800	310 000 000	110 714	все коммуникации	г. Москва, Красносельский тупик, д. 4	https://move.ru/objects/moskva_ul_tupik_krasnoselskiy_d_4_680166000/
13	<p>Земельный участок 0,63 га с ГПЗУ, м. Нагатинская, Варшавское ш, д 38а Москва, ЮАО, район Нагорный, Варшавское шоссе, дом 38А. Земельный участок площадью 0,63 Га. с ГПЗУ под строительство офисно-гостиничного комплекса, площадью 20 000 кв. м, высотность 55 м. Категория: земли населенных пунктов. Вид использования земли: размещение офисного здания. Цели использования: строительство офисно-гостиничного комплекса пл. 20 000 кв. м Право на участок: аренда на 49 лет до 2045 года. На земельном участке расположен офисно-складской комплекс пл. 3 827 кв. м, все площади сданы в аренду. Среднемесячная арендная плата (МАП) – 1 980 000 рублей в месяц. Продажа участка 0,63 га – 400 000 000 рублей или 6 349 206 рублей за сотку.</p>	6300	400 000 000	63 492	все коммуникации	Москва, Варшавское ш, д 38а	https://move.ru/objects/moskva_varshavskoe_shosse_d_38a_2268403733/

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
14	Продается (инвест проект) земельный участок 0,1104 Га. расположенный по адресу: г Москва ул. Зорге вл. 5 (САО), рядом со станцией метро Хорошево (450 метров), Полежаевская и новой станцией метро Зорге. Участок в аренде на 2,8 лет, на данном участке предусмотрено строительство четырех этажного торгового центра площадью 2300 кв.м. ГПЗУ имеется в наличии. Через 2 года 8 месяцев земля и здание передается в собственность. Вид разрешенного использования участка – строительство и размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, обслуживание и хранение автотранспортных средств. Все центральные коммуникации на границе участка. Кадастровый номер 77:09:0005005:1013 Цена 36 млн. рублей, в цену входит проплаченная аренда за год вперед.	1104	36 000 000	32 727	все коммуникации	Москва, улица Зорге, 5с1	https://move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_11_sotok_ul_zorge_5_6801253427/
15	Земельный участок площадью 0,3845 га под инвестиционный проект. Расположен в шаговой доступности от м. Белорусская, м. Улица 1905 года. На перекрестке ул. Ходынская и ул. Пренсенский Вал. Инфраструктура: Здания находятся в одном из старейших и деловых районов Москвы. По соседству идет строительство многофункционального апарт-комплекса бизнес-класса Пресня Сити, архитектура которого будет стилистически походить на историческую застройку Нью-Йорка начала XX века. Это идеальное место для работы и отдыха. Рядом Белый дом, Московский Городской Зоопарк, Центральный Московский ипподром. Дом культуры Кросна, "Седьмой континент", Фитнесс клуб World Class. Земельный участок без обременений. На участке расположены 3 производственных и административных зданий общей площадью 1200 кв.м.. Объектов культурного наследия, нет. Возможна рассрочка платежа на 5 лет! На основании Град.плана Москвы вся соседняя территория будет застраиваться, а ж/д пути убираться. Месторасположение делает участок уникальным объектом для девелопмента. Звоните!	3845	280 000 000	73 684	все коммуникации	Москва, район Пресненский, Ходынская ул., 10АС3	https://www.cian.ru/sale/commercial/166767610/

Рынок земельных участков коммерческого назначения представлен сравнительно небольшим количеством предложений.

Цены продажи земельных участков варьируются в широких диапазонах от 3 018 руб./кв.м. до 166 666 руб./кв.м.

Стоимость зависит от таких ценообразующих факторов, как местоположение, размеры, транспортная доступность.

В ходе проведения анализа рынка были проанализированы интернет-источники информации (<https://www.cian.ru>, <https://move.ru>, <https://www.gdeetotdom.ru>). В целом на рынке земельных участков существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

В ходе анализа Таблицы, в которой представлена вся выявленная Оценщиком информация в рамках исследования открытых источников, Оценщик сделал выборку тех предложений, которые в дальнейшем могли бы использоваться в качестве аналогов: после анализа предложений по продаже земли коммерческого назначения, Оценщик принял решение исключить объекты имеющие крайние стоимостные значения. Оставшиеся в выборке участки можно использовать в качестве аналогов.

На дату оценки были выбраны три объекта-аналога: №№15 (аналог №1), 13 (аналог №2), 4 (аналог №3) из таблицы (предложения рынка земельных участков города Москвы, октябрь-декабрь 2017г.), так как данные участки-аналоги имеют наиболее соответствующие характеристики объекту оценки.

2.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются:

1. Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Акционерного общества УК «Завод Водоприбор» (Выписка из ЕГРН №99/2018/55446136 от 10.01.2018г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки зарегистрированы ограничения (обременения) права: ипотека, «Российский акционерный коммерческий дорожный банк» (Публичное акционерное общество), ИНН 7718011918, согласно выписке из ЕГРН №99/2018/55446136 от 10.01.2018г.

Сведения о текущем использовании объекта оценки: объект оценки на дату оценки используется по назначению.

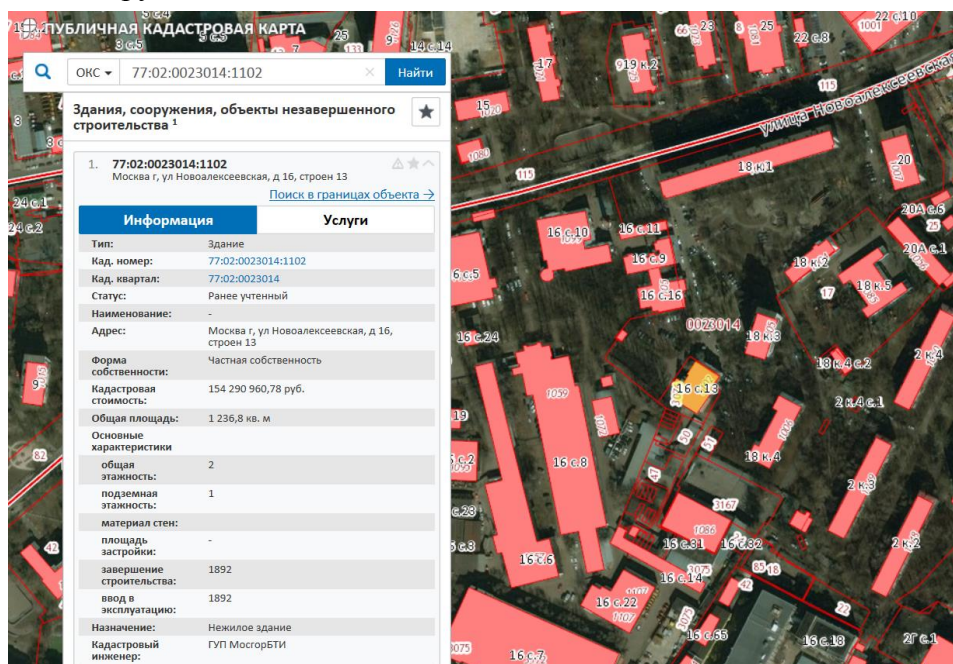
Год постройки здания – 1892.

Общая площадь здания – 1 236,8 кв.м.

Объем здания – 6 796 куб.м.

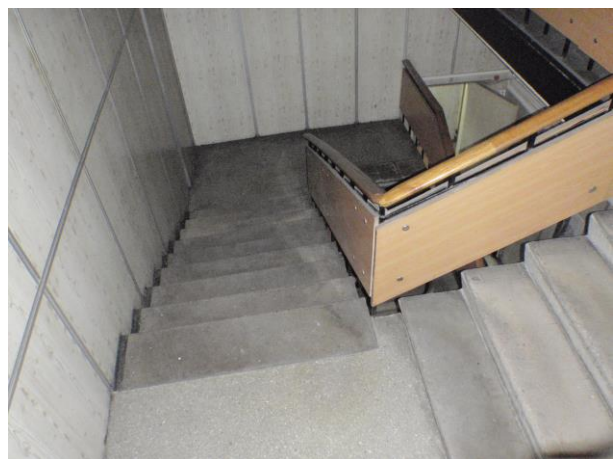
Стоимость по бухгалтерскому учету здания назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, Заказчиком не предоставлена.

Кадастровая стоимость здания назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, составляет 154 290 960,78 рублей.



Фотографии объекта оценки





2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская.

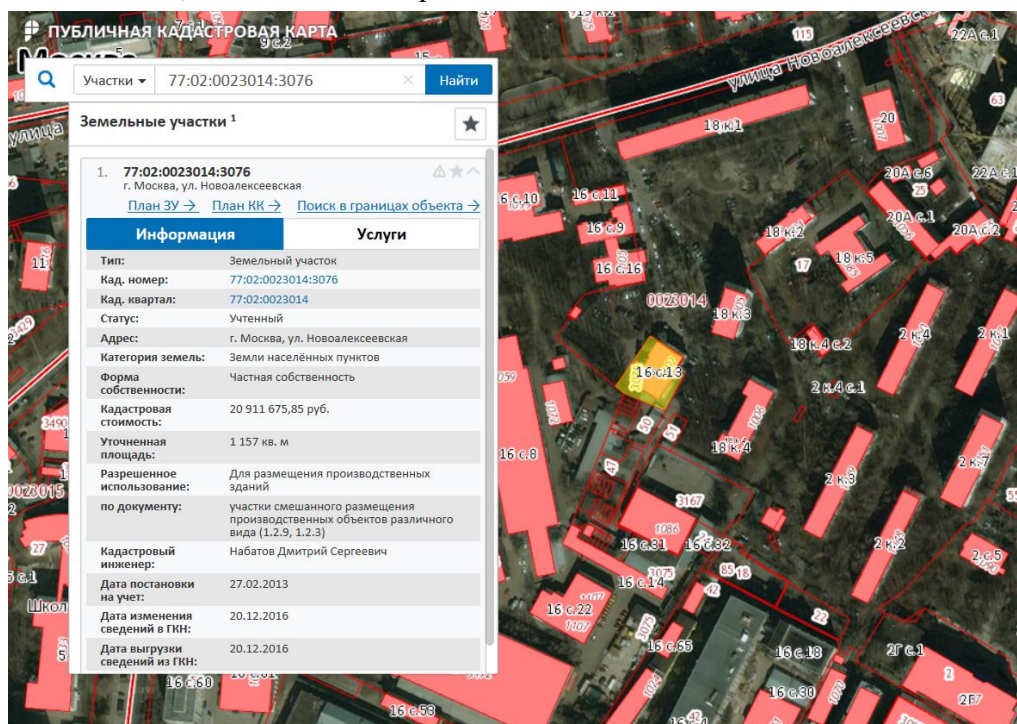
Объект оценки не подвержен износу и устареваниям. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки - не имеет элементов.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Акционерного общества УК «Завод Водоприбор» (Выписка из ЕГРН №99/2018/55446207 от 10.01.2018г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: на дату оценки зарегистрированы ограничения (обременения) права: ипотека, «Российский акционерный коммерческий дорожный банк» (Публичное акционерное общество), ИНН 7718011918, согласно выписке из ЕГРН №99/2018/55446207 от 10.01.2018г.

Кадастровая стоимость земельного участка, земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076, составляет 20 911 675,85 рублей.

Стоимость по бухгалтерскому учету земельного участка, земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076, Заказчиком не предоставлена.



2.8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый *наилучшим и наиболее эффективным*.

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

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

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

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

Вывод: На основании изложенного и учитывая назначение объекта оценки, определяется рыночная стоимость, и текущее использование рассматривается по прямому назначению.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Определение стоимости объекта оценки проводится по результатам сопоставления расчетных величин стоимости, для получения которых применяются специальные оценочные подходы. В основу этих подходов положены интересы и побуждения сторон, участвующих в сделке, и характер конъюнктуры конкретного рынка.

Основными подходами в оценке являются:

- *затратный*, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;

- *сравнительный*, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и

т.д.).

- **доходный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный – с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, т.е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку затрат на восстановление (воспроизводство) объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости возведения новых аналогичных объектов, получение затрат на восстановление (воспроизводство).
2. Определение величины физического износа и устареваний объекта.
3. Уменьшение затрат на восстановление (воспроизводство) на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.

Расчет полной восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Затраты на восстановление представляют собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении затрат на восстановление оцениваемого объекта Оценщиком использована стандартная методика приведения цен стоимости строительства, определенных в базисном уровне, к ценам на дату оценки. Базисный уровень цен, как правило, определяется по «Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов различных отраслей народного хозяйства» (УПВС), М., 1970, составленных в ценах 1969 года.

Для перевода от базисного уровня цен к действующим ценам на дату оценки Оценщиком использованы общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ для г.Москвы.

Основная формула расчета:

$$\text{ПВС} = \text{УС}_{1969} \times \text{О} \times \text{И}_{1969-10.01.2018} \times \text{К}_{\text{предпр}} + \text{Сз}, \quad \text{где}$$

УС_{1969} – стоимость единицы удельного показателя (1 куб. м строительного объема здания) в ценах 1969 года. Определяется с учетом методических рекомендаций, приведенных в технических частях к Сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, Общей части к нему (Стройиздат, М., 1970), «Разъяснений по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС» (Республиканское управление технической инвентаризации, Москва, 1995 год);

О – величина удельного показателя (строительный объем в кубических метрах);

$\text{И}_{1969-10.01.2018}$ – интегральный отраслевой индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) базисного периода (1969) к дате оценки (10.01.2018) для г. Москвы. Формула для расчета выглядит следующим образом:

$$\text{И}_{1969-10.01.2018} = \text{И}_{1969-1984} \times \text{И}_{1984-2000} \times \text{И}_{2000-10.01.2018}, \quad \text{где:}$$

$\text{И}_{1969-1984}$ – индекс изменения стоимости СМР с 1969 года по 1984 год, который определяется произведением отраслевого индекса и территориального коэффициента. Отраслевой индекс удорожания строительства составляет для отрасли: общее машиностроение — 1,18.

Территориальный коэффициент для г. Москвы – 1,0. Источник – приложения № 1, № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983, № 94.

$\text{И}_{1984-2000}$ – индекс изменения стоимости СМР с 1984 года по 01.01.00 (новый базисный период) составляет для г. Москвы – 22,137 (без учета НДС). Источник – общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ, разработанные Центральным научно-исследовательским институтом экономики и управления строительством Минстроя РФ (ЦНИИЭУС) и опубликованные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», № 1 (30), 2000.

$\text{И}_{2000-10.01.2018}$ – индекс изменения стоимости СМР с 01.01.2000 по 10.01.2018 составляет для г. Москвы – 10,254 (без учета НДС). Источник – общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ, разработанные Центральным научно-

исследовательским институтом экономики и управления строительством Минстроя РФ (ЦНИИЭУС) и опубликованные в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», № 99, 2017.

Таким образом, интегральный индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки составит:

$$I_{1969-10.01.2018} = 1,18 \times 22,137 \times 10,254 = 226,993$$

S_3 – стоимость земли. Стоимость земельного участка рассчитывается в рамках сравнительного подхода в п.3.3 Отчета.

Стоимость 1м^3 оцениваемого здания **назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102**, в ценах 1969 года составляет 22,20 рублей (по сборнику УПВС № 28, таб. 86).

Полная стоимость воспроизводства на 10.01.2018 составила:

$$22,20 \times 6\,796 \times 226,993 \times 1,209^1 = 48\,857\,036 \text{ рублей.}$$

Расчет накопленного износа

Физический износ, вызываемый разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов, составляет 40,00%.

Функциональный износ, вызываемый несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости, отсутствует.

Внешний износ, вызываемый изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов, отсутствует. *Внешнее (экономическое) старение* представляет собой потерю стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закрепленность объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором.

Практически все виды износа можно наблюдать даже на только что в построенных зданиях, даже тех, которые отвечают наиболее эффективному использованию земельного участка. Это связано с тем, что в ходе проведения строительных работ могут быть допущены определенные просчеты и отступления от первоначального проекта, Кроме того, в силу длительности периода проектирования и больших сроков строительства даже самые современные проекты к моменту ввода объекта в эксплуатацию могут иметь функциональное несоответствие.

¹ Коэффициент прибыли предпринимателя, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016, том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, таб.82, стр.259

Износ влияет на стоимость недвижимости в определенных пределах, диктуемых рынком. Поэтому для некоторых старых зданий возможна парадоксальная ситуация: снижение стоимости в результате физического износа может компенсироваться превышением спроса над существующим предложением, либо за счет исторической или архитектурной ценности зданий.

Для расчета износа и полной восстановительной стоимости зданий оценщик должен использовать одну и ту же основу.

Стоимость воспроизводства здания — это стоимость воссоздания точной копии оцениваемого здания по таким параметрам как проект, строительные материалы и технология. Стоимость замещения здания — это стоимость воссоздания здания сопоставимой с оцениваемым объектом полезности. В таком случае используются строительный проект, материалы и технологии, которые в настоящее время доминируют на строительном рынке. Совершенно очевидно, что стоимость замещения будет содержать больше элементов, подлежащих функциональному старению, чем производственная стоимость, что потребует соответствующей корректировки.

Следует подчеркнуть существующее различие между терминами «амортизация», используемой в бухгалтерском учете, и «износом», применяемым в оценочной деятельности. В бухгалтерском учете под амортизацией понимают способ бухгалтерского возмещения первоначальной или восстановительной стоимости основных средств в течение всего срока их полезного использования.

В отличие от амортизации, используемой в оценке и определяемой с учетом влияния рыночных факторов, бухгалтерская амортизация подчиняется действующим способам и нормам начисления

В оценке износ строений непосредственно связан с их возрастом; и сроком эксплуатации, как всего здания, так и его отдельных конструктивных элементов, поскольку он происходит в течение срока эксплуатации здания или его элемента. Теоретически в течение срока эксплуатации здание или его компонент должны потерять всю свою стоимость, поэтому при расчете амортизации достигнутые на дату оценки возраст и срок эксплуатации используются для расчета общего износа строений или составляющих его компонентов.

Общий накопленный износ находим по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{функц.}}) \times (1 - И_{\text{внеш}}), \text{ где}$$

И - накопленный износ, И_{физ} - физический износ, И_{фун} - функциональный износ, И_{внеш} - внешний износ. Все виды износа в этой формуле в долях.

Итого, общий накопленный износ оцениваемого объекта составил:

$1 - (1 - 0,40) \times (1 - 0,00) \times (1 - 0,00) = 0,40$ или 40,00%, что в денежном выражении составляет 19 542 814 рублей.

Стоимость здания назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, составила:

$48\ 857\ 036 - 19\ 542\ 814 = 29\ 314\ 222$ рубля.

Вывод: стоимость здания назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, рассчитанная с помощью затратного подхода, с учетом округления, составляет 29 314 200 (Двадцать девять миллионов триста четырнадцать тысяч двести) рублей, без учета НДС.

3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Для определения стоимости объектов оценки сравнительным подходом был применён метод качественного анализа. Применение этого метода оправдано, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. Этот метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения). В качестве сравнимых объектов были отобраны объекты недвижимости, предлагаемых к продаже на дату оценки. В качестве информации о ценах недавно прошедших сделок с сопоставимыми объектами на региональном рынке приняты значения цен предложения (с учетом корректировки) объектов, сопоставимых с объектом оценки по потребительским свойствам.

Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам. Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам. В качестве единицы сравнения был принят 1м² общей площади сопоставимого объекта. К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов недвижимости.

Для определения стоимости оцениваемого объекта цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта путем корректировки.

Аналоги, предлагаемые к продаже

Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102

Таблица 4

	г.Москва, район Алексеевский, Графский пер., 12АС2	г.Москва, район Алексеевский, просп. Мира, 102С25	г.Москва, район Алексеевский, Графский пер., 12АС1	г.Москва, район Мещанский, Большая Переяславская ул., 14С1	г.Москва, район Ростокино, ул. Бажова, 24	Объект оценки: г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13
№ п/п	1	2	3	4	5	6
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/4272940/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164445624/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167567692/	https://www.cian.ru/sale/commercial/161743118/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149518766/	
Вид помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	
	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Общая площадь помещения, м ²	2 606,0	1 185,3	2 459,0	1 027,5	998,0	1236,80
Стоимость предложения, руб.	395 000 000	202 790 000	395 000 000	180 000 000	190 000 000	
Скидка на рынок, %	17,7%	17,7%	17,7%	17,7%	17,7%	
Корректировка на дату сделки	0%	0%	0%	0%	0%	
Предполагаемая цена сделки	325 085 000	166 896 170	325 085 000	148 140 000	156 370 000	
Переданные права	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Поправка на объем передаваемых прав, %	0	0	0	0	0	
<i>Скорректированная цена</i>	325 085 000	166 896 170	325 085 000	148 140 000	156 370 000	
Условия финансирования сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на местоположение, %	0	0	0	0	0	
<i>Скорректированная цена</i>	325 085 000	166 896 170	325 085 000	148 140 000	156 370 000	
Корректировка на размер, %	0	0	0	0	-4	
<i>Скорректированная цена</i>	325 085 000	166 896 170	325 085 000	148 140 000	150 115 200	
Поправки на дополнительные улучшения, руб.	0	0	0	0	0	
<i>Скорректированная цена</i>	325 085 000	166 896 170	325 085 000	148 140 000	150 115 200	
Стоимость 1 м ² , руб.	124 745	140 805	132 202	144 175	150 416	
Удельный вес аналога	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	
Средневзвешенное значение стоимости 1 м², руб.						138 469
Итоговая стоимость оцениваемого объекта, руб.						171 258 459
Итоговая стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС руб.						145 133 828

Комментарии к корректировкам.

1. Право собственности

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно методическому пособию (Яскевич Е. Е.

Оценщик
Панфилов Станислав Николаевич

390000, Российская Федерация,
г. Рязань, ул. Николодворянская, д. 5, кв. 3
☎ (4912) 50-47-90

Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. К.т.н. Яскевич Е.Е., методическое пособие ООО «НПЦПО», М.-2007г, 158с). В данном случае корректировка не применяется, так как и объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

2. Условия продажи

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-аналогии продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

3. Сделка или предложение Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг был определен равным 17,7%, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016, том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, таб.92, стр.313.

4. Время продажи

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости коммерческой недвижимости во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

5. Условия финансирования

Корректировка отражает условия финансирования. Корректировки не производятся для рублевой массы, поскольку рыночная стоимость определяется в условиях единовременного платежа рублевыми денежными средствами. Корректировки могут учитывать платежи в различных валютах. При платеже в ином валютном эквиваленте следует учитывать разницу в ставках ЦБ РФ на дату оценки и средним обменным банковским курсом, привязанным к местоположению объекта оценки. Так же при нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. В данном отчете, все представленные объекты – аналоги реализуются на типичных условиях финансирования, ввиду чего корректировка по условиям финансирования не требуется.

6. Месторасположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Как видно из представленных данных в анализе рынка объектов недвижимости, стоимость объектов даже в границах одного района (микрорайона или квартала) характеризуются значительным разбросом, обусловленным целым рядом факторов.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость, как правило, являются:

- ✓ местоположение и окружение;
- ✓ физические характеристики;
- ✓ транспортная доступность;
- ✓ инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- ✓ направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка на местоположение не проводилась, т.к. аналоги расположены в одном районе с объектом оценки.

7. Площадь

Объект и аналоги имеют различную площадь. Корректировку вносим согласно источнику - Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.133, таб.38.

8. Отделка

Качество отделки в существенной степени влияет на стоимость объекта. Чем лучше качество отделки, соответственно тем выше и стоимость оцениваемого объекта. Корректировка на отделку не проводилась.

9. Состояние объекта

Корректировка, учитывающая техническое состояние объектов, степень изношенности конструктивных элементов зданий.

Таблица 5

<i>Оценка состояния здания</i>	<i>Физический износ, %</i>
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Состояние объектов-аналогов и объекта-оценки оценивается как хорошее, поэтому корректировка на состояние не применялась.

Стоимости здания назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, без учета НДС составляет:
 $171\ 258\ 459 - 26\ 124\ 172 = 145\ 133\ 828$ рублей.

Сравнительный подход используется при оценке, как свободных, так и застроенных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению и площади участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нём взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж и распределения.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен.

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения,

по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице 1² приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен [2]

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к

²Виноградов Д.В., Дерябин С.Ю. Экономика недвижимости – Учебное пособие, Владимирский государственный университет, Владимир, 2011

снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок. В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время

экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые объекты (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

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

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

В рамках данного отчета Оценщик рассматривал цены на земельные участки в рамках одной рыночной ситуации. В связи с чем, исследование и расчет корректировок на изменение цен не требовалось.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России определение рыночной стоимости объекта по ценам объектов-аналогов имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости на дату оценки и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Данная корректировка обусловлена условиями рынка.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Так как рассчитать данные корректировки достаточно сложно, важно учитывать данные факторы при подборе аналогов.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

Для целей данной оценки целесообразно рассматривать только физические характеристики земельного участка.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле, в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

На основании этого, при существенном различии площадей земельных участков-аналогов и объекта оценки в стоимости объектов-аналогов необходимо введение корректировок по данному фактору.

Размеры корректировок могут рассчитываться как на основе метода «парных продаж» (путем сравнения аналогичных земельных участков с различной площадью), так и на основании соответствующих исследований аналитических центров, групп, агентств.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов, в том числе налоговые отчисления.

Однако данный фактор играет значительную роль при расчете рыночной стоимости зданий и помещений, и значительно меньше отражается на стоимости земельных участков, так как наибольший набор экономических характеристик характерен именно для зданий и помещений: избыточность и неподходящая эргономика помещений в здании, неэффективность коммуникаций и т.п.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

Однако учесть данное обстоятельство при использовании информации о продаже объектов-аналогов достаточно сложно из-за ограниченности информации в объявлениях о продаже.

В случае с земельными участками, это могут быть различные нестационарные объекты. Расчет рыночной стоимости подобных объектов существенно усложняет расчет рыночной стоимости земельного участка, в связи с чем, целесообразно рассматривать в качестве аналогов участки «не обремененные» подобными объектами.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов,

соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков. Критерии отбора объектов аналогов в данном случае следующие:

- Назначение в соответствии с ННЭИ (коммерческое строительство);
- Сопоставимая площадь;
- Сопоставимое местоположение.

Порядок внесения поправок следующий: целевое назначение, местоположение, площадь участка, факторы, изменяющие стоимость земельного участка.

Проанализировав сложившуюся ситуацию, Оценщик пришел к выводу, что на вторичном рынке ситуация характеризуется относительно установившимся сроком экспозиции (т.е. временем предложения объекта до его реализации) – в среднем от 3 до 9 месяцев. Используя сложившуюся ситуацию, покупатель ищет варианты, которые максимально соответствовали бы его материальным возможностям, требованиям, предъявляемым им к качеству объекта, при этом тщательным образом рассматривая юридическую сторону оформления сделки.

В результате анализа рынка объектов, сходных с оцениваемым объектом по состоянию на дату оценки были выбраны актуальные на дату оценки предложения о продаже

объектов в качестве аналогов. Копии источников информации, подтверждающих достоверность используемых предложений, приведены в Приложениях к настоящему Отчету. Основными критериями для отбора предложений о продаже земельных участков в качестве объектов-аналогов являлись: местоположение объекта, целевое назначение (разрешенное использование), наибольшая близость характеристик окружения оцениваемого объекта и объекта аналога.

Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076

Таблица 6

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки			
		Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/166767610/	https://move.ru/objects/moskva_varshavskoe_shosse_d_38a_2268403733/	https://www.cian.ru/sale/commercial/168169658/
2	Дата предложения		дек.17	дек.17	дек.17
3	Местоположение	г.Москва, ул.Новоалексеевская	Москва, район Пресненский, Ходынская ул., 10АСЗ	Москва, Варшавское ш, д 38а	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1
4	Переданные права	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
5	Вид разрешенного использования	участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3)	под коммерческое строительство	под коммерческое строительство	под коммерческое строительство
6	Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	на участке	на участке	на участке	на участке
7	Цена продажи, руб.		280 000 000	400 000 000	63 000 000
8	Цена продажи, руб./кв.м.		72 822	63 492	70 000
9	Размер земельного участка, кв.м.	1 157	3 845	6 300	900
10	Скидка на рынок, %		16,00	16,00	16,00
11	Скорректированная цена, руб.		61 170	53 333	58 800
14	Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена, руб.		61 170	53 333	58 800
16	Корректировка на размер участка, %		1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная цена, руб.		61 170	53 333	58 800
18	Корректировка на коммуникации, %		0,00	0,00	0,00
19	Скорректированная цена, руб.		61 170	53 333	58 800
20	Общая валовая коррекция		17,00	17,00	17,00
21	Весовой коэффициент		0,34	0,33	0,33
	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	57 802			
	Стоимость земельного участка, руб.	66 876 914			

Описание вносимых поправок:

1. Право собственности

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно методическому пособию (Яскевич Е. Е.

Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. К.т.н. Яскевич Е.Е., методическое пособие ООО «НПЦПО», М. 2007г). В данном случае корректировка не применяется, так как и объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

2. Условия продажи

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требуют полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно - регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-аналогии продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

3. Сделка или предложение Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по средним и крупным городам России значения скидок на торг.

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 16,0%, согласно источнику - Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016 стр. 293, таб.80.

4. Категория земель, разрешенное использование (назначение)

Корректировка учитывает, к какой категории относится земельный участок. Корректировка имеет большое значение для земельных участков, поскольку вид использования земельного участка существенно сказывается на его стоимости. Объект оценки имеет категорию - земли населенных пунктов, разрешенное использование - участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), также и все объекты-аналоги, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, под коммерческое строительство, поэтому корректировка на назначение участка не производилась.

5. Местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка на местоположение рассчитывается согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр.86-87, таб.23.

Корректировка на местоположение не проводилась.

6. Размер участка

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Корректировка на размер рассчитывается согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр.176, таб.53. Корректировка на размер участка не проводилась.

7. Корректировка на наличие коммуникаций.

Корректировка на наличие коммуникаций рассчитывается в соответствии с источником - Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр.216, таб.62. Корректировка на наличие коммуникаций не проводилась.

Вывод: Стоимость оцениваемого недвижимого имущества, рассчитанная с помощью сравнительного подхода с учетом округления, составляет 212 011 000 (Двести двенадцать миллионов одиннадцать тысяч) рублей, в том числе:

здания назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102 - 145 134 000 (Сто сорок пять миллионов сто тридцать четыре тысячи) рублей, без учета НДС;

земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076, - 66 877 000 (Шестьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят семь тысяч) рублей, НДС не начисляется.

3.4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

В проводимой оценке был выбран метод капитализации денежного потока.

Процедура расчетов методом капитализации денежного потока включает:

- На первом этапе прогнозируется поток доходов от объекта оценки;
- Рассчитывается ставка капитализации;
- Рыночная стоимость будет определена от деления денежного потока на коэффициент капитализации.

Ниже представлено обоснование использованных доходов и расходов, анализ ставки капитализации, а также других предположений, реализованных в доходном подходе.

Ниже представлено обоснование использованных доходов и расходов, анализ ставки капитализации, а также других предположений, реализованных в доходном подходе.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

C_a – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки в качестве объектов-аналогов подбирались предлагаемые в аренду помещения, имеющие одинаковое, функциональное назначение с объектами оценки.

Для определения средней ставки аренды на дату оценки была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды нежилых помещений.

Определение ставки аренды для прогнозного периода выполнялось в соответствии со следующим алгоритмом:

- производится выбор объектов-аналогов для расчета средней ставки аренды по состоянию на дату проведения оценки;
- производится корректировка арендных ставок по объектам-аналогам в целях достижения наибольшей степени сопоставимости с объектом оценки;
- рассчитывается средняя ставка аренды по состоянию на дату проведения оценки.

Потенциальный валовой доход был рассчитан на основании рыночных данных о типичных арендных ставках, информация о которых была получена у различных операторов, функционирующих на рынке коммерческой недвижимости: риэлтеров, собственников. Анализ рынка аренды недвижимости г. Москвы показывает, что существует большой разброс ставок аренды. Из анализа ясно, что ставки аренды на рынке недвижимости определяются рядом ценообразующих факторов, главные из которых следующие:

- местоположение;
- уровень отделки и состояние предлагаемых к аренде площадей и т.д.;
- площадь арендных единиц.

В зависимости от указанных факторов, арендные ставки имеют достаточно широкий диапазон разброса цен.

Были изучены ставки предлагаемой к аренде недвижимости, находящейся в разных районах города. Затем выбирались такие аналоги, которые наиболее близки к объекту оценки. Для расчетов была получена выборка из 5 аналогов недвижимости.

Источником информации по аренде всех объектов служили сайты Интернет.

Определение чистого операционного дохода

1. **Действительный валовой доход (ДВД)** – это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

2. **Чистый операционный доход (ЧОД)** – ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

3. **Операционные расходы** подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяют следующие статьи операционных расходов:

- постоянные:
 - налог на недвижимость (имущество);
 - расходы на страхование;
 - расходы на управление.
- переменные:
 - премия за управление.
 - коммунальные платежи.

Потенциальный валовой доход – включает в себя все возможные (валовые) поступления от объекта оценки, которые могут быть получены при полной загрузке площадей объекта оценки и добросовестной оплате в соответствии с договорами.

Допущения о недозагрузке (незанятости) и потери при сборе. Обычно определяется как процент от валового дохода.

Незанятость определяется исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости. Расчет коэффициента недозагрузки производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = D_n \times T_c / N_a,$$

где: $K_{нд}$ – коэффициент недозагрузки;
 D_n – средняя оборачиваемость объектов-аналогов в течение года (в долях);
 T_c – период времени, в течение которого в среднем объект свободен (вакантен);
 N_a – число рассматриваемых периодов аренды.

Формула перехода от $K_{нд}$ (коэффициент недозагрузки) к $K_з$ (коэффициент загрузки):

$$K_з = 1 - K_{нд}$$

Коэффициент недозагрузки принимаем согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016, том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.215, таб.69.

Потери при сборе платежей зачастую встречаются в конце срока аренды. Эта ситуация характерна не только для сферы оборота недвижимости, но и для многих других сфер деятельности. Коммунальные платежи обычно собираются в размере 96-97% от плана. Имея данные о рынке аренды, и зная о природе возникновения потерь при сборе платежей, можно вычислить средние потери (Пср.) при сборе платежей:

$$Пср. = (Ппп \times Вп) / (Кз \times Чпа),$$

где: $Ппп$ – продолжительность периода потерь;
 $Вп$ – вероятность потерь по окончании срока аренды;
 $Чпа$ – число рассматриваемых периодов аренды;
 $Кз$ – коэффициент загрузки.

Расчет потерь при сборе платежей.

Действительный валовой доход рассчитывается в следующей последовательности:

Потенциальный валовой доход (ПВД) × Поправка на уровень загрузки ($K_з$) - Потери при сборе (Псб.) = Действительный валовой доход (ДВД).

Полученный от сдачи в аренду действительный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов.

Операционные расходы состоят из постоянных расходов, переменных расходов и расходов на замещение. В состав операционных доходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств.

Расходы собственника здания (арендодателя) будут складываться из следующих статей: налог на имущество; страхование; земельные платежи; расходы на управление объектом; капитальные резервы.

К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, страховые и земельные платежи, расходы на управление объектом.

Налог на имущество составляет 2,2% от балансовой стоимости имущества. Налог на имущество учитывает дальнейшее уменьшение балансовой стоимости объекта по мере амортизации. Норма амортизации установлена на уровне 2,5% в соответствии с

классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы (утверждена Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г.№1).

Переменные расходы составляют значительную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:

- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- коммунальные платежи;
- плата за телефон;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

В ходе личных переговоров оценщика с арендаторами, проведенного маркетингового исследования, анализа арендных соглашений, оценщиком были выявлены условия аренды, наиболее типичные для местного рынка недвижимости, так все перечисленные переменные расходы несет арендодатель.

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016, том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, стр.229, таб.73, величина операционных расходов (в состав входит резерв на замещение) составляет 12,5% от ПВД.

Определение ставки арендной платы для оцениваемого объекта

Помещения-аналоги, предлагающиеся к сдаче в аренду

Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102

Таблица 7

	Москва, Мира пр-т, д.101	Москва, Мира пр-т, д.101	Москва, Мира пр-кт, д.102	Москва, Мира пр-кт, д.102	Москва, Новоалексеевская ул, д.15	Объект оценки: г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_30_500_m2_m.alekseevskaya_v_190102122	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_20_800_m2_m.alekseevskaya_v_190102291	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_179_m2_m.alekseevskaya_v_951491063	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_81_m2_m.alekseevskaya_v_991301058	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_60_m2_m.alekseevskaya_v_856416883	
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	
Общая площадь помещения, м ²	500	800	179	81	60	1236,8
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в месяц	1 500	1 417	1 775	1 271	1 333	
Скидка на рынок, %	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9	
Скорректированная цена	1 292	1 220	1 528	1 094	1 148	
Поправка на размер помещения, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена	1 292	1 220	1 528	1 094	1 148	

	Москва, Мира пр-т, д.101	Москва, Мира пр-т, д.101	Москва, Мира пр-кт, д.102	Москва, Мира пр-кт, д.102	Москва, Новоалексеев ская ул, д.15	Объект оценки: г.Москва, ул.Новоалексеев ская, д.16, стр.13
Поправка на местоположение, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Скорректированная цена</i>	1 292	1 220	1 528	1 094	1 148	
Поправка на дополнительные улучшения, руб. за 1 кв. м в месяц	0	0	0	0	0	
<i>Скорректированная цена</i>	1 292	1 220	1 528	1 094	1 148	
Удельные веса	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	
<i>Скорректированная ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в месяц</i>						1 256

Комментарии к корректировкам.

1. Право собственности

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно методическому пособию (Яскевич Е. Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. К.т.н. Яскевич Е.Е., методическое пособие ООО «НПЦПО», М.-2007г, 158с). В данном случае корректировка не применяется, так как и объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

2. Сделка или предложение Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг был определен равным 13,9%, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016, том 2. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016, таб.73, стр.229.

3. Месторасположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Как видно из представленных данных в анализе рынка объектов недвижимости, стоимость объектов даже в границах одного района (микрорайона или квартала) характеризуются значительным разбросом, обусловленным целым рядом факторов.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики;

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка на местоположение не проводилась, т.к. аналоги расположены в одном районе с объектом оценки.

4. Площадь

Корректировка на размер помещения не проводилась.

5. Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка на дополнительные улучшения не проводилась.

Ставку арендной платы здания, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, принимаем 15 072 рубля в год или 1 256 рублей в месяц за 1м² общей площади здания.

Определение чистого операционного дохода

Таблица 8

Показатель	руб.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	18 641 050
Общая площадь, м ²	1 236,8
Рыночная рента, руб./мес. за 1 кв. м.	1 256,00
Потери из-за недозагрузки	6,8%
Действительный валовой доход (ДВД)	17 373 459
Операционные расходы (17,0%), рублей	2 330 131
Чистый операционный доход (ЧОД)	15 043 328

В итоге предполагаемый чистый операционный доход (ЧОД) здания, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, составит 15 043 328 рублей в год.

Расчет ставки капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы: обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования); окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Ставка капитализации выводится из ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Оценка ставки дисконтирования проводилась методом кумулятивного построения, поскольку актуальные статистические данные относительно нормы прибыли на аналогичные капиталовложения отсутствуют.

Согласно методу кумулятивного построения, ставка дисконтирования определяется следующей формуле³:

$$r = r_f + \pi + r_l + r_m, \text{ где}$$

r – ставка дисконтирования;

r_f – безрисковая ставка;

π - премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости;

r_l – премия за низкую ликвидность объекта недвижимости;

r_m – премия за инвестиционный менеджмент.

³ Оценка бизнеса // под ред. А.Г. Грязновой и М. А. Федотовой. М., 2002, стр. 157.

Безрисковая ставка

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается средняя долгосрочная ставка доходности ГКО-ОФЗ, которая, по данным ЦБ РФ на дату оценки, составила 8,95%⁴.

Премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Таблица 9

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		4	2	4	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	4	12	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		20									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости (округленно) 1 балл = 1%		2,0									

⁴ http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr&pid=finr&sid=GKO_stavki

Премия за низкую ликвидность объекта недвижимости. Считается, что данный риск (Л) может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить данный объект инвестор не сможет продать недвижимость относительно других активов бизнеса быстро и без финансовых потерь. Принимая за срок экспозиции объекта оценки ($N_{об}$) период в 3 месяцев, а также исходя из приемлемого для недвижимости периода экспозиции ($N_{норм}$) в 12 месяцев, можно предположить общую премию за риск низкой ликвидности в оцениваемое недвижимое имущество как произведение реальной безрисковой ставки (R_f) и отношения, учитывающего снижение ликвидности объекта оценки.

$$L = R_f \times N_{об} / N_{норм}$$

Премия за низкую ликвидность составляет:

$$r_l = 8,95\% \times 3 / 12 = 2,24\%.$$

Премия за инвестиционный менеджмент. Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют, а значит и выше будет значение премии. Премия за инвестиционный менеджмент колеблется в основном от 1 до 5% в зависимости от объекта инвестиций⁵. С учетом рыночных условий и типом объекта оценки оценщиком использовано значение 1%.

Для оцениваемого объекта недвижимости величину ставки дисконтирования принимаем исходя из расчета:

$$r = 8,95\% + 2\% + 2,24\% + 1\% = 14,19\%$$

Существуют несколько методов расчета нормы возврата капитала:

- прямолинейный метод (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В рамках настоящего отчета норма возврата определялась методом Ринга.

Оставшийся срок экономической жизни оцениваемого здания, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, составляет -25 лет, при нормативном сроке жизни в 100 лет⁶. Таким образом, норма возврата составит: $1/-25 = -4,00\%$.

Ставка капитализации принимается равной 10,2% из расчета:

$$KK = R + r_r = 14,19\% + (-4,00\%) = 10,19\%$$

Итоговая величина стоимости здания, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, рассчитанная с помощью метода прямой капитализации составляет:

$$15\,043\,328 / 0,102 = 147\,483\,608 \text{ рублей.}$$

⁵ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008

⁶ Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

Стоимости здания, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, без учета НДС составляет:
 $147\,483\,608 - 22\,497\,500 = 124\,986\,500$ рублей.

Вывод: Стоимость оцениваемого здания назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, рассчитанная с помощью доходного подхода, с учетом округления, составляет 124 987 000 (Сто двадцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят семь тысяч) рублей, без учета НДС.

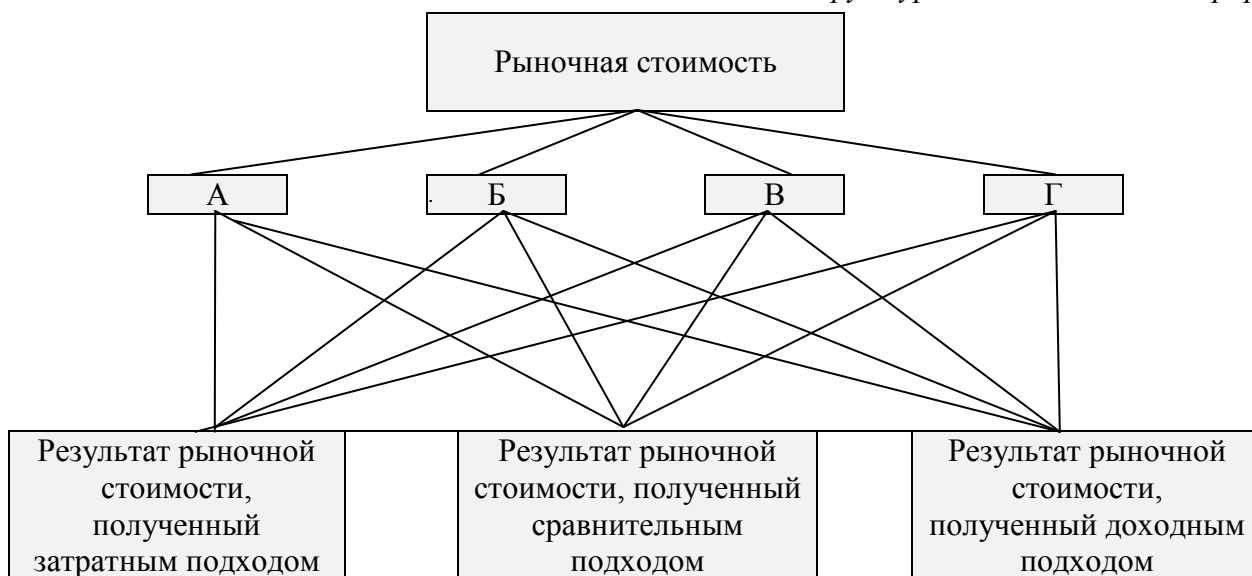
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Удельные веса были присвоены различным подходам в соответствии с расчетами, произведенными с использованием метода анализа иерархий (МАИ). Метод Анализа Иерархий – представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с, через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

Схема анализа иерархий приведена на схеме. 1.

Схема.1 Структура метода анализа иерархий



После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

✓ 1-равная важность;

- ✓ 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- ✓ 5 - существенное превосходство одного над другим;
- ✓ 7 - значительное превосходство одного над другим;
- ✓ 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- ✓ 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- ✓ какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- ✓ какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

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

- ✓ верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости объекта;
- ✓ промежуточный уровень – критерии согласования
- ✓ нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

А. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится расчет;

Б. Соответствие метода цели оценки и вида определяемой стоимости;

В. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Г. Возможность отразить реальное состояние предприятия.

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

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

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_j' = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n}, \quad \text{где } a_{ij} \text{ – важность критерия (индекса).}$$

Полученные веса нормируются:

$$W_j = \frac{W_j'}{\sum_{j=1}^m W_j'}$$

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

Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Результаты расчета приведены в Таблицах 10 - 16.

Таблицы 10-15.

Относительная значимость критериев между собой						
Критерий	А	Б	В	Г	Средне-геометрическое	Вес критерия
А	1	2	1	1	1.1892	0.2929
Б	1/2	1	1	1	0.8409	0.2071
В	1	1	1	1/2	0.8409	0.2071
Г	1	1	2	1	1.1892	0.2929
Сумма					4.0602	1.0000

Критерий А Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится расчет

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию А
Затратный	1	1/2	2	1.0000	0.3232
Сравнительный	2	1	1/5	0.7368	0.2381
Доходный	1/2	5	1	1.3572	0.4387
Сумма				3.0940	1.0000

Критерий Б Соответствие метода цели оценки и вида определяемой стоимости

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию Б
Затратный	1	2	5	2.1544	0.6013
Сравнительный	1/2	1	1/4	0.5000	0.1396
Доходный	1/5	4	1	0.9283	0.2591
Сумма				3.5827	1.0000

Критерий В Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию В
Затратный	1	2	1/2	1.0000	0.3275
Сравнительный	1/2	1	1	0.7937	0.2599
Доходный	2	1	1	1.2599	0.4126
Сумма				3.0536	1.0000

Критерий Г Возможность отразить реальное состояние предприятия

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-геометрическое	Вес метода по критерию Г
Затратный	1	1/7	1	0.5228	0.1403
Сравнительный	7	1	2	2.4101	0.6467
Доходный	1	1/2	1	0.7937	0.2130
Сумма				3.7266	1.0000

Таблица 16.

Расчет итоговых весов и взвешивание результатов расчетов

Подходы/критерии	А	Б	В	Г	Удельный вес
	0.2929	0.2071	0.2071	0.2929	
Затратный	0.3232	0.6013	0.3275	0.1403	0.33
Сравнительный	0.2381	0.1396	0.2599	0.6467	0.34
Доходный	0.4387	0.2591	0.4126	0.2130	0.33
Сумма					1,00

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3,$$

где V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость, определенная с использованием затратного, доходного и сравнительного подходов соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, доходного и сравнительного подходов соответственно.

Рыночная стоимость земельного участка определялась только в рамках сравнительного подхода, поэтому присваиваем ему средневзвешенное значение 1,00.

Таблица 17

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102	29 314 200	0,33	145 134 000	0,34	124 987 000	0,33	100 265 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076	не применялся	0,00	66 877 000	1,00	не применялся	0,00	66 877 000
Итого:								167 142 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Акционерному обществу УК «Завод Водоприбор» (ИНН 7717727498, КПП 771701001, ОГРН 1127746483545 дата присвоения 21.06.2012г.), для целей продажи в

процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по состоянию на 10 января 2018 года, составляет 167 142 000 (Сто шестьдесят семь миллионов сто сорок две тысячи) рублей, в том числе:

здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1 236,8 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:1102, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр.13 - 100 265 000 (Сто миллионов двести шестьдесят пять тысяч) рублей, без учета НДС;

земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3), общая площадь 1 157 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023014:3076, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская - 66 877 000 (Шестьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят семь тысяч) рублей, НДС не начисляется.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации ФЗ-135 ст. 12 и в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав. Отчет достоверен в полном объеме при его использовании только на дату оценки и указанных целях.

Оценщик

С. Панфилов

Панфилов Станислав Николаевич

Индивидуальный предприниматель



С. Панфилов

Панфилов Станислав Николаевич

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
10.01.2018 № 99/2018/55446136	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1102
Номер кадастрового квартала:	77:02:0023014
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2200180
Адрес:	129626 Москва, р-н Алексеевский, ул Новоалексеевская, д 16, строен 13
Площадь, м ² :	1236.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1892
Год завершения строительства:	1892
Кадастровая стоимость, руб.:	154290960.78
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FGCI.PGIIRCckPortApp/ru/foeland/ru/response/check?r=10.01.2018

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.01.2018 № 99/2018/55446136	
Кадастровый номер:	77:02:0023014:1102
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0023014:3076
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:02:0023014:2926, 77:02:0023014:2927, 77:02:0023014:2925, 77:02:0023014:2928
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Костонин Александр Валерьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FGCI_PGIIRCekPortApp/ru/foeland/rou/response/check?r... 10.01.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
10.01.2018	№ 99/2018/55446136		
Кадастровый номер:		77:02:0023014:1102	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество УК "Завод Водоприбор", ИНН: 7717727498
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-02/095/2013-956 от 02.07.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		24.04.2015	
номер государственной регистрации:		77-77/002-77/002/002/2015-959/1	
3.		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		"Российский акционерный коммерческий дорожный банк" (Публичное акционерное общество), ИНН: 7718011918	
		основание государственной регистрации:	
		Договор об ипотеке (последующая ипотека) от 12.02.2015 №14-1/096-И; Договор об открытии кредитной линии от 12.02.2015 №15-1/008; Кредитный договор от 25.11.2014 №14-1/096	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_EGRT/PGI/RCekPortApp/ru/foeland/ru/response/check? 10.01.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____
10.01.2018 № 99/2018/55446136		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:02:0023014:1102	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FGCI_PGIIRCokPortApp/ru/foeland-non-response-check?r 10.01.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
10.01.2018	№ 99/2018/55446136					
Кадастровый номер:			77:02:0023014:1102			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №:						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	15789.79	9558.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	15787.69	9561.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	15786.09	9559.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	15787.29	9557.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	15770.49	9546.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	15780.69	9530.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	15786.89	9534.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	15788.09	9532.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	15790.04	9529.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	15794.64	9532.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	15792.69	9535.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	15791.49	9537.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	15797.14	9540.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FGCI/PGI/PCak/PortApp/m_foeland_new_response_check?_id=10.01.2018

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
10.01.2018	№ 99/2018/55446136					
Кадастровый номер:				77:02:0023014:1102		
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	15797.74	9539.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	15806.54	9545.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	15795.94	9562.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	15789.79	9558.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____	
10.01.2018 № 99/2018/55446136						
Кадастровый номер:				77:02:0023014:1102		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wms/PA_FCCI.PGIURCckPortAnn/ru/foeland/you/response/check?r 10.01.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Раздел 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 7		Всего листов раздела 7: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
10.01.2018 № 99/2018/55446136						
Кадастровый номер:				77:02:0023014:1102		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:02:0023014:2926	Подвал № 0	2200180/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	263
2	77:02:0023014:2927	Этаж № 1	2200180/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	430.5
3	77:02:0023014:2925	Подвал № 0	2200180/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	123.8
4	77:02:0023014:2928	Этаж № 2	2200180/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	419.5
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wns/PA_FCCLPGURCckPortAnn/ru.fccland.ngu.response.check?r... 10.01.2018

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
10.01.2018 № 99/2018/55446207		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:02:0023014:3076	

Номер кадастрового квартала:	77:02:0023014
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, ул. Новоалексеевская
Площадь:	1157 +/- 12 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	20911675.85
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:02:0023014:23
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wms/PA_FCCI.PGIIRCckPortApp/ru/foeland/you/response/check?r 10.01.2018

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>
10.01.2018 № 99/2018/55446207	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	77:02:0023014:3076
Кадастровый номер:	77:02:0023014:3076
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.3)
Сведения о кадастровом инженере:	Набатов Дмитрий Сергеевич №77-11-638, ООО "МКИ"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_EGCI_PGIIRCckPortApp/ru/foiland_nou_response_check?r 10.01.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок	
<small>(ИД № объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
10.01.2018 № 99/2018/55446207	
Кадастровый номер: <u>77:02:0023014:3076</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество УК "Завод Водоприбор", ИНН: 7717727498
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-02/095/2013-957 от 02.07.2013
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	24.04.2015
номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/001/2015-152/1
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Российский акционерный коммерческий дорожный банк" (Публичное акционерное общество), ИНН: 7718011918
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (последующая ипотека) от 12.02.2015 №14-1/096-И; Договор об открытии кредитной линии от 12.02.2015 №15-1/008; Кредитный договор от 25.11.2014 №14-1/096
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

http://rosreestr.ru/sms/DA_EGCI_PGIUP_ColPortApp/m/foeland_new_response_sokol?r=10.01.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
10.01.2018 № 99/2018/55446207		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:02:0023014:3076	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/types/DA_EGCI_DGUP/CekPortApp/en/foeland_new_response_check?r 10.01.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.1

Земельный участок			
<small>(вид участка в выписке)</small>			
Лист №	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> :	Всего разделов: _____
10.01.2018 № 99/2018/55446207		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:02:0023014:3076	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FGCI/PGLR/ColPortApp/ru/foeland/you/response/check?r 10.01.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(лиц объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____
10.01.2018 № 99/2018/55446207		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:02:0023014:3076	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	15778.48	9519.82	626003000000	0.1
2	15810.23	9541.7	626003000000	0.1
3	15796.98	9562.21	626003000000	0.1
4	15791.3	9558.34	626003000000	0.1
5	15785.52	9562.92	626003000000	0.1
6	15763.42	9550.99	626003000000	0.1
7	15769.06	9537.46	626003000000	0.1
8	15770.33	9534.42	626003000000	0.1
9	15774.17	9525.2	626003000000	0.1
10	15776.33	9522.51	626003000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wms/PA_FCCI.PGIURCekPortAnn/ru/foeland/you/response/check?r 10.01.2018

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Савеловское БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3213/9 Литер -
по состоянию на 29.09.2008 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02200180		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Новосалеевская ул.		
Дом	16	Корп.	-
		Строение	13
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1236,8	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1892
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	268,9
Площадь застройки (кв.м.)	598	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1236,8 -



02 93 13 0007422

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО УК "Завод Водоприбор"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1236,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1236,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
22.07.2005г. N 2207859.

Начальник ТБТИ Е.В.Кузнецова

11.08

Исполнитель Горячева Е.В.

11.08



Руководитель группы по
инвентаризации строений и
сооружений Савеловского ТБТИ
Исюмова Светлана Сергеевна

[Handwritten signature]

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

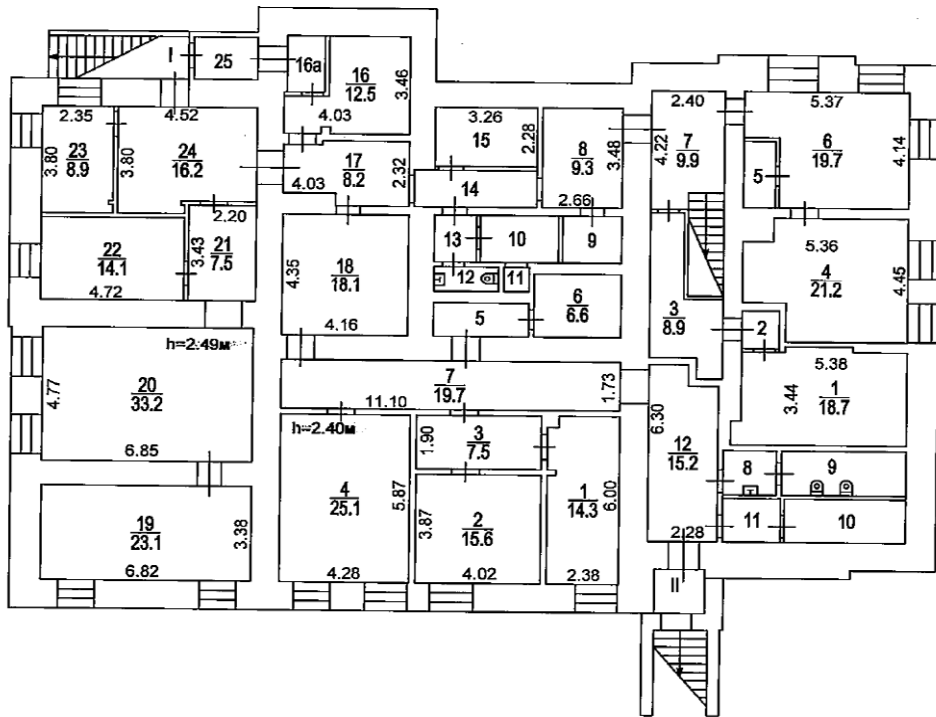
по адресу: ул. Новоалексеевская
наименование ул., просп., бульв. и т.д.

домовл. (вл.) _____ дом 16
муниципальность

корпус _____ строение (сооружение) 13
муниципальность

квартал № _____ Северо-Восточный АО г.Москвы

ПОДВАЛ



1/2
**Савеловское
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

Разрешение на произведенное переоборудование

В кварт. № I
 пом. _____

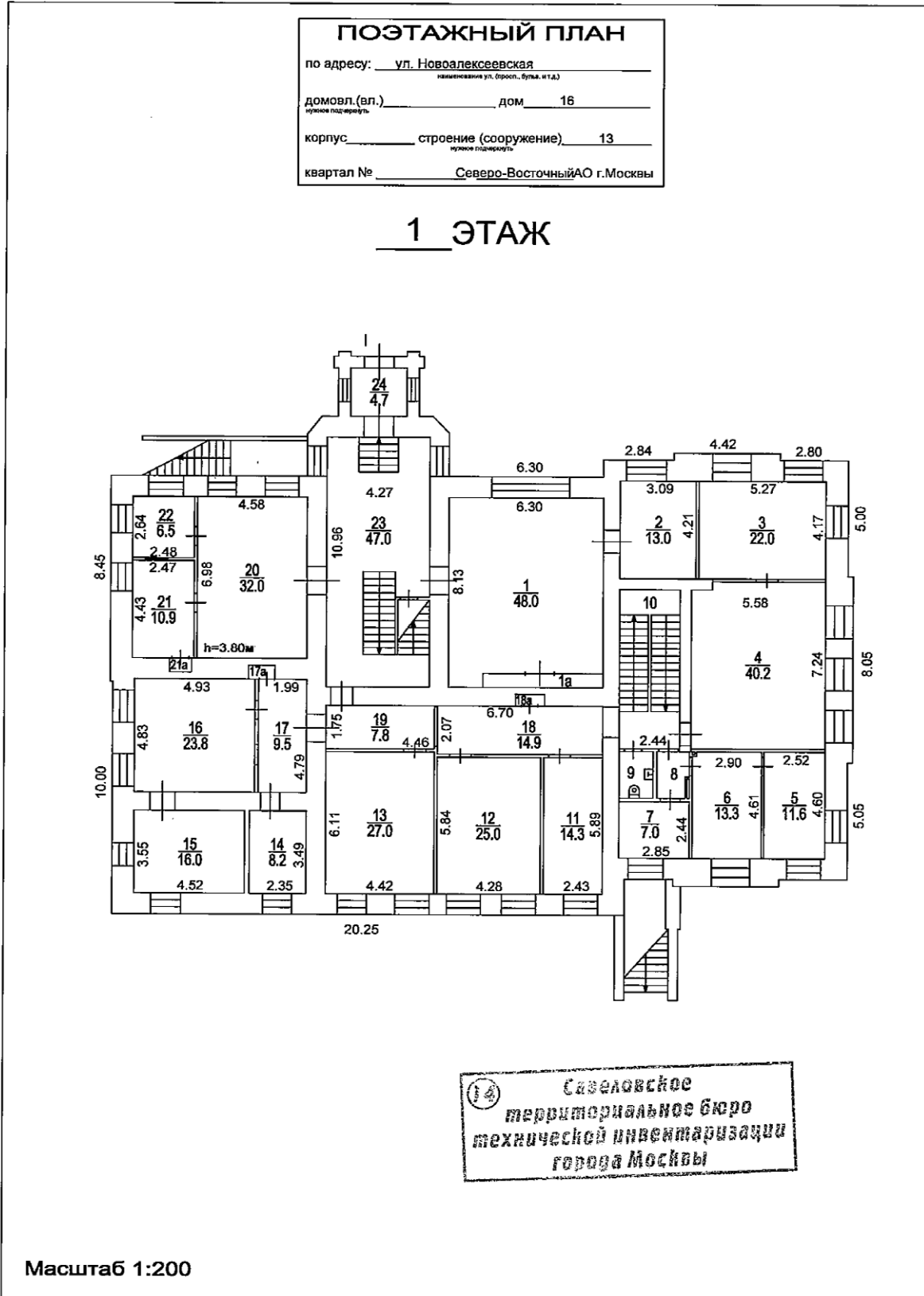
Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено

" 29 " сентября 2008

Исполнитель Горячева Е.В. *[Signature]*

Проверил Изюмова С.С. *[Signature]*

Масштаб 1:200



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

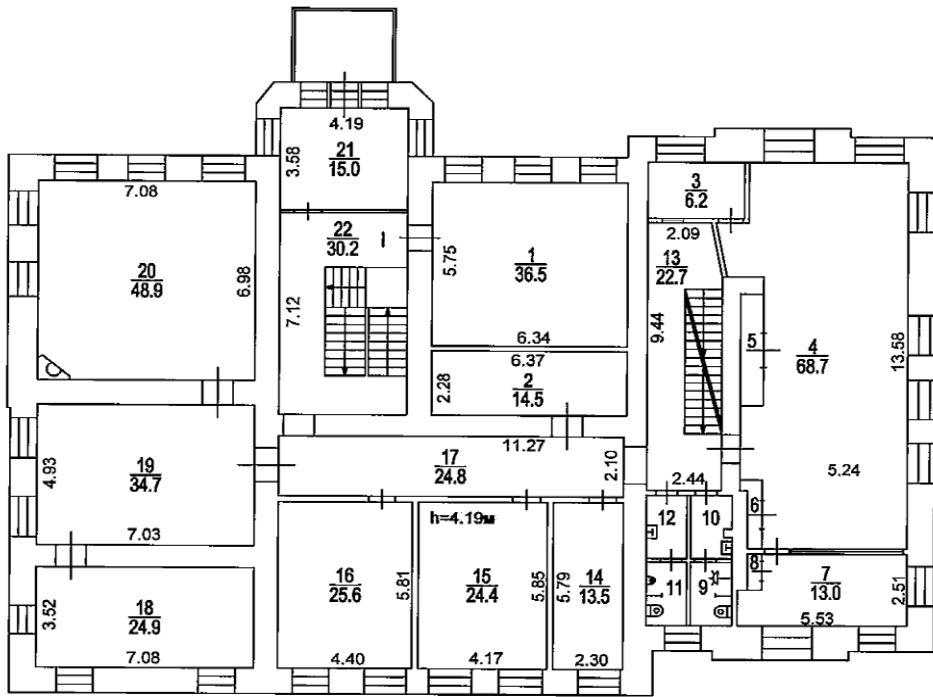
по адресу: ул. Нововалексеевская
наименование ул., проезд, бульв., и т.д.


домовл. (вл.) _____ дом 16
нужное подчеркнуть

корпус _____ строение (сооружение) 13
нужное подчеркнуть

квартал № _____ Северо-Восточный АО г.Москвы

2 ЭТАЖ




**Связловское
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы**

Разрешение на произведенное переоборудование В кварт. пом. № 1 Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено " 29 " сентября 2008 г. Исполнитель Горячева Е.В. Проверил Изюмова С.С.	поэтажный план составлен по состоянию на " 29 " сентября 2008 г. П/план снял Горячева Е.В. Проверил Изюмова С.С. " 11 " августа 2014 г.
---	---

Масштаб 1:200

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	11.08.14	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		3213/9			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3213		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Новоалексеевская ул.			
Дом	16	Корпус	-	Строение	13
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	51	на	2008	Год постройки	1892
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,40 hп=2,49 h1эт=3,80 h2эт=4,19				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 22.07.2005г. № 2207859.

Воро технической инвентаризации Савеловское ТБТИ

Начальник ТБТИ Е.В. Кузнецова

"11" августа 2014 г.

Исполнитель Горячева Е.В.



43 93 301562

Руководитель группы по
инвентаризации строений и
сооружений Савеловского ТБТИ
Исюмова Светлана Сергеевна



02 93 13 0007424

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

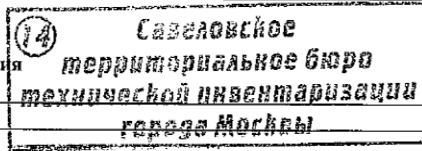
заводоуправление _____ на _____ (местимость)
 (назначение здания)

по: ул. Новоалексеевской _____ дом № 16 стр. № 13
 Северо-Восточного _____ АО г. Москвы

Кварт. №	3213
Инвент. №	9
Шифр фонда	
Шифр проекта	индив.

1. Общие сведения

Владелец ОАО УК "Завод Водоприбор"



Число этажей _____ 2

Год постройки 1892 г. переоборудовано / надстроено в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г.

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши _____ железная _____ площадь крыши _____ 723 _____ 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 _____ 6 796 _____ куб. м.

Общая площадь по зданию _____ 1236,8 _____ кв. м. в т. ч. общей без уч. балк. и лоджий _____ 1236,8 _____ 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	Маневренная 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 коридорн. 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 1 236,8 кв. м.

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	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Жилая в нежил.помещ. (гостиница, казарма и т.д.)													
Торговая													
Производственная													
Складская													
Бытового обслуж.													
Гаражи													
Учрежденческая	1 236,8		843,8										
Обществ.питания													
Школьная													
Учебно-научная													
Лечебно-санитарн.													
Культ-просветит.													
Детские сады и ясли													
Театров и зрел.предпр.													
Творческие мастерские													
Профтехобразования													
Прочая													
Итого:	1236,8		843,8										

Дата записи

19.09.2008

1

ом числе: 1. Площадь подвалов: общая __, основная __ 2. Цокольн. эт.: общая __, основная __,

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

Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
			Всего	Основная	Всего	Основная
2	3	4	5	6	7	8
Учрежденческая:						
а) жилищная контора						
б) комн.детские, дружин. и др.						
Культурно-просветительная:						
а) кр.уголки, клубы, библиотеки						
Прочая:						
а) мастерские						
б) склады жилищ.контор.						
в) теплоузел						
г) котельная						
в том числе: на газе						
на тверд.топливе						
Итого:						

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

Группа капит. III Сред.жил.площ.кварт. - Сборник № 28
 Вид внутр.отдел. повыш. Сред.внутр.выс. помещ. 3,50 Таблица № 856

№ 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	Приведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовые		8		8,00	55	4,4
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные Т-1,00м		19		19	50	9,5
	Б. Перегородки							
3	Перекрытия:							
	чердачные	железобетонные плиты (сводчатые)		13		13,00	55	7,2
	междуэтажные	железобетонные плиты						
	подвальные	железобетонные плиты (сводчатые)						
4	Крыша	железная по деревянным стропилам и обрешетке		3		3,00	55	1,7
5	Полы	паркет, линолеум, плитка		10		10	50	5,0
6	Двери:							
	оконные	двойные створные		9		9	50	4,5
	дверные	простые						
7	Отдел. работы							
	Наруж.отделка	расшивка швов		21		21	45	9,50
	архитект оформ.							
	а)							
	б)							
	внутрен.отделка	побелка потолка, декоративная обшивка стен, окраска стен						
	а)							
	б)	в с/узл. плитка						
8	Санитарные и электротехнич. работы							
	Центр.отопление	от заводской котельной	+4,1					
	Печное отоплен.		-4,20					
	Водопровод	от городской сети						
	Канализация	централизованная						
	Радио	город.сеть						
	Телефон	от АТС						
	Телевидение							
	Ванны:							
	с газ.колон.			8	-0,10	7,9	50	4,0
	с дров.колон.							
	с горяч.водосн.							
	Горячее водоснаб.	централизованное						
	Вентиляция	естественная						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Электроосвещение	220V						
9	Разные работы	бетонные лестницы		9		9	55	5,0
Итого:				100		99,9		50,8
износа, приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр.9)х100	50,8*100			51%
				удельный вес (гр.7)	99,9			

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Сред.жил.пл.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	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
				5	6	7	8	
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	внутрен.отделка	а)						
		б)						
		Санитарные и электротехнич. работы						
		Центр.отопление						
9	Разные 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								
Итого:								
% износа, приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр.9)х100				
				удельный вес (гр.7)				

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

№ пп. литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельн. вес строен. 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 этаж	На отклонен.от группы капитальн.	На объем строения								
						7	8	9	10	11	12							
13	заводуправление	28	856	20,4	0,999								20,38	6796	138502	51	67866	
В ценах 1991г.: 138502*1,01*1,24*1,55=268863																		
															Всего:	138502		67866

Копию подготовил инженер Горячева Е.В. (должность)

11.08.2014г.

Проверил:

бригадир Изюмова С.С. (должность)

11.08.2014г.

начальник БТИ Кузнецова Е.В. (подпись)

" 11 " августа 2014г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Савеловский районный отдел государственной инвентаризации города Москвы

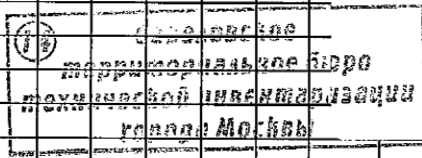
г. " " 20 г. " " 20 г. " " 20 г.

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	Фундаменты													
2	Стены каменные	куб.м												
3	Стены деревянные	кв.м												
4	Перегородки дерев.	кв.м												
5	Перегородки негорючим.	кв.м												
6	Перегородки	черлачные	кв.м											
7		междуставны	кв.м											
8		санузлов	кв.м											
9	Крыша	подвальные	кв.м											
10		стропила	п/м											
11		обрешетка	кв.м											
12		кровля	кв.м											
13	Полы	водосточн.труб	п/м											
14		внутрен.вод.	п/м											
15		дощатые	кв.м											
16	Полы	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			трубы центр.отоп	п/м												
25	Отопление	радиаторы	секц.													
26		панельное или калориферное	кв.м													
27		печи на тверд. или газов.топл.	шт.													
28		АГВ колонки	шт.													
29		умывальники	шт.													
30	Водопрв.	раковины	шт.													
31		водопровод.трубы	п/м													
32		унитазы	шт.													
33	Канализ.	сmyвные бачки	шт.													
34		канализ.трубы	п/м													
35		трубы горяч.водоснабжения	п/м													
36	Внутренние санитарные и электрические устройства	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		водоподжачки	шт.													

1 прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 4 листов



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

Савеловское ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Новоалексеевская ул., 16, стр.13

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

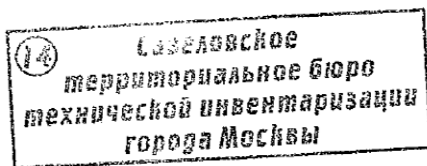
Последнее обследование 29.09.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.16,16а)

Распоряжение префекта

от 23.06.2004 N 236-СН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
п	1	кабинет	18,7	18,7			учрежд.			249
	2	тамбур	1,7			1,7	учрежд.			
	3	коридор	8,9			8,9	учрежд.			
	4	кабинет	21,2	21,2			учрежд.			
	5	кладовая	2,2			2,2	учрежд.			
	6	кабинет	19,7	19,7			учрежд.			
	7	коридор	9,9			9,9	учрежд.			
	8	коридор	9,3			9,3	учрежд.			
	9	пом.подсобное	3,3			3,3	учрежд.			
	10	пом.подсобное	4,2			4,2	учрежд.			
	11	пом.подсобное	0,9			0,9	учрежд.			
	12	уборная	1,5			1,5	учрежд.			
	13	коридор	2,6			2,6	учрежд.			
	14	коридор	4,5			4,5	учрежд.			
	15	кладовая	7,4			7,4	учрежд.			
	16	пом.подсобное	12,5			12,5	учрежд.			
	16а	тамбур	2,3			2,3	учрежд.			
	17	коридор	8,2			8,2	учрежд.			
	18	кладовая	18,1			18,1	учрежд.			
	19	кабинет	23,1	23,1			учрежд.			
	20	кабинет	33,2	33,2			учрежд.			
	21	коридор	7,5			7,5	учрежд.			
	22	кабинет	14,1	14,1			учрежд.			
	23	кабинет	8,9	8,9			учрежд.			
	24	вестибюль	16,2			16,2	учрежд.			
	25	тамбур	2,9			2,9	учрежд.			
Итого по помещению			263,0	138,9	124,1					
---Нежилые помещения всего			263,0	138,9	124,1					
в т.ч. Учрежденческие			263,0	138,9	124,1					



02 93 13 0007420

По адресу: Новоалексеевская ул., 16, стр.13

стр. 2

Помещение N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 29.09.2008
 Распоряжение префекта
 от 23.06.2004 N 236-СН

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.
II	1	кабинет	14,3	14,3					240
	2	кабинет	15,6	15,6					
	3	коридор	7,5		7,5				
	4	кабинет	25,1	25,1					
	5	коридор	3,6		3,6				
	6	кладовая	6,6		6,6				
	7	коридор	19,7		19,7				
	8	умывальная	2,4		2,4				
	9	уборная	5,9		5,9				
	10	пом.подсобное	4,7		4,7				
	11	коридор	3,2		3,2				
	12	коридор	15,2		15,2				
Итого по помещению			123,8	55,0	68,8				
---Нежилые помещения всего			123,8	55,0	68,8				
в т.ч. Учрежденческие			123,8	55,0	68,8				
Итого по этажу II			386,8	193,9	192,9				
---Нежилые помещения всего			386,8	193,9	192,9				
в т.ч. Учрежденческие			386,8	193,9	192,9				

По адресу: Новоалексеевская ул., 16, стр.13

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 29.09.2008
 Распоряжение префекта
 от 23.06.2004 N 236-СН

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лужк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кабинет	48,0	48,0				учрежд.	380
	1a	шкаф встроенный	3,0			3,0		учрежд.	
	2	кабинет	13,0	13,0				учрежд.	
	3	кабинет	22,0	22,0				учрежд.	
	4	кабинет	40,2	40,2				учрежд.	
	5	кабинет	11,6	11,6				учрежд.	
	6	кабинет	13,3	13,3				учрежд.	
	7	кабинет	7,0	7,0				учрежд.	
	8	коридор	2,6	2,6				учрежд.	
	9	умывальная	2,6	2,6				учрежд.	
	10	лестница	18,0			18,0		учрежд.	
	11	кабинет	14,3	14,3				учрежд.	
	12	кабинет	25,0	25,0				учрежд.	
	13	кабинет	27,0	27,0				учрежд.	
	14	кабинет	8,2	8,2				учрежд.	
	15	кабинет	16,0	16,0				учрежд.	
	16	кабинет	23,8	23,8				учрежд.	
	17	коридор	9,5			9,5		учрежд.	
	17a	шкаф встроенный	0,5			0,5		учрежд.	
	18	коридор	14,9			14,9		учрежд.	
	18a	шкаф встроенный	0,5			0,5		учрежд.	
	19	коридор	7,8			7,8		учрежд.	
	20	кабинет	32,0	32,0				учрежд.	
	21	кабинет	10,9	10,9				учрежд.	
	21a	шкаф встроенный	0,6			0,6		учрежд.	
	22	кабинет	6,5	6,5				учрежд.	
	23	вестибюль	47,0			47,0		учрежд.	
	24	тамбур	4,7			4,7		учрежд.	

Итого	по помещению	430,5	324,0	106,5				
---	Нежилые помещения всего	430,5	324,0	106,5				
	в т.ч. Учрежденческие	430,5	324,0	106,5				

Итого	по этажу 1	430,5	324,0	106,5				
---	Нежилые помещения всего	430,5	324,0	106,5				
	в т.ч. Учрежденческие	430,5	324,0	106,5				

По адресу: Новоалексеевская ул., 16, стр.13

стр. 4

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 29.09.2008
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.9)
 Распоряжение префекта
 от 23.06.2004 N 236-СН

ф.25

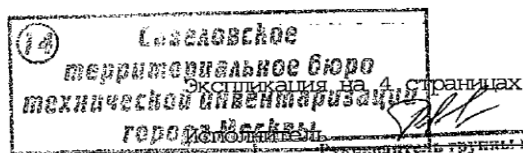
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	кабинет	36,5	36,5					419
	2	кабинет	14,5	14,5					
	3	касса	6,2	6,2					
	4	кабинет	68,7	68,7					
	5	шкаф встроенный	2,6		2,6				
	6	шкаф встроенный	0,9		0,9				
	7	кабинет	13,0	13,0					
	8	шкаф встроенный	0,4		0,4				
	9	уборная	3,6		3,6				
	10	умывальная	3,3		3,3				
	11	уборная	2,6		2,6				
	12	умывальная	2,5		2,5				
	13	лестница	22,7		22,7				
	14	кабинет	13,5	13,5					
	15	кабинет	24,4	24,4					
	16	кабинет	25,6	25,6					
	17	коридор	24,8		24,8				
	18	кабинет	24,9	24,9					
	19	кабинет	34,7	34,7					
	20	кабинет	48,9	48,9					
	21	кабинет	15,0	15,0					
	22	лестница	30,2		30,2				

Итого по помещению	419,5	325,9	93,6				
---Нежилые помещения всего	419,5	325,9	93,6				
в т.ч. Учрежденные	419,5	325,9	93,6				

Итого по этажу 2	419,5	325,9	93,6				
---Нежилые помещения всего	419,5	325,9	93,6				
в т.ч. Учрежденные	419,5	325,9	93,6				

Итого по зданию	1236,8	843,8	393,0				
---Нежилые помещения всего	1236,8	843,8	393,0				
в т.ч. Учрежденные	1236,8	843,8	393,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 22.07.2005г. N 2207859.



11.08.2014 г.

Горячева Е.В.

43 93 301562

Руководитель группы по
 инвентаризации строений и
 сооружений Савеловского ТБТИ
 Изюмова Светлана Сергеевна

И прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью листов

14 Савеловское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

https://www.cian.ru/sale/commercial/4272940/ Поиск...

Входные — Яндекс.Почта Купить здание в Москве — 11... Продаст

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Узнаете? Звезды нов... ДБО BS-Client Развитие

Ярославское шоссе > СВАО > Алексеевский > метро Алексеевская > Графский переулок

здание

Москва, район Алексеевский, Графский пер., 12АС2 [Показать на карте](#)


▲ Алексеевская, 7 мин. пешком
▲ ВДНХ, 3 мин. на машине
▲ Проспект Мира, 5 мин. на машине
Ярославское шоссе 14,0 км. до МКАД

395 000 000 руб.
151 574 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 925 658-44-61, +7 495 401-98-41



Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



БАНК ЗЕНИТ
БАЛКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

Ежемесячный платеж **от 4 376 630 Р**

* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

О здании

Год постройки:	1970
Тип здания:	бизнес-центр
Общая площадь:	2 606 м²
Этажей в здании:	3
Высота потолков:	3 м
Класс:	B
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	0,19 га (в аренде)
Категория:	действующий

+ Просмотров: всего 225, за сегодня 1 **Топ 3** сегодня, 12:21

https://www.cian.ru/sale/commercial/149518766/ Поиск...

Яндекс Купить здание в Москве — 11... Продаю здание ул. Бажова...

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Узнаете? Звезды нов... ДБО BS-Client Развитие

здание

Москва, район Ростокино, ул. Бажова, 24 [Показать на карте](#)


▲ Ботанический сад, 20 мин. пешком
▲ ВДНХ, 25 мин. пешком

190 000 000 руб.
190 381 руб. за м², НДС не включен, продажа

Следить за изменением цены

+7 903 245-43-31 [В избранное](#)



Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



БАНК ЗЕНИТ
БАЛКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

Ежемесячный платеж **от 2 105 214 Р**

* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	998 м²
Этажей в здании:	3
Высота потолков:	4 м
Линия домов:	первая
Состояние:	под чистовую отделку
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Отопление:	центральное
Вход:	отдельный с улицы
Тип парковки:	наземная

+ Просмотров: всего 693, за сегодня 0 **Выделение** **Премиум** сегодня, 14:31

ЦИАН ID 145547

Продается ВСЕ ЗДАНИЕ !!! (помещение свободного назначения 998 м²) СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА ! ОТЛИЧНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ и ГОТОВЫЙ

ПОМЕЩЕНИЯ от 1.4 млн руб. Коммерческие помещения от Urban Group

РЕКЛАМА

здание
Москва, район Алексеевский, Графский пер., 12АС1 [Показать на карте](#)
▲ Алексеевская, 10 мин. пешком

395 000 000 руб.
160 635 руб. за м², включая: НДС, продажа

▶ Следить за изменением цены

+7 967 010-43-38 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	2 459 м ²
Этажей в здании:	3
Высота потолков:	2,80 м
Линия домов:	иная
Класс:	В+
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 4 376 630 Р
* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

БАНК ЗЕНИТ
БАЛКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

+ Просмотров: всего 1, за сегодня 0 [Премиум](#) вчера, 19:20

Бизнес-квартал «Парк Мира» РЕКЛАМА
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира 102

здание
Москва, район Мещанский, Большая Переяславская ул., 14С1 [Показать на карте](#)
▲ Проспект Мира, 10 мин. пешком
▲ Рижская, 15 мин. пешком

180 000 000 руб.
175 183 руб. за м², продажа

▶ Следить за изменением цены

+7 901 517-05-83, +7 985 250-57-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

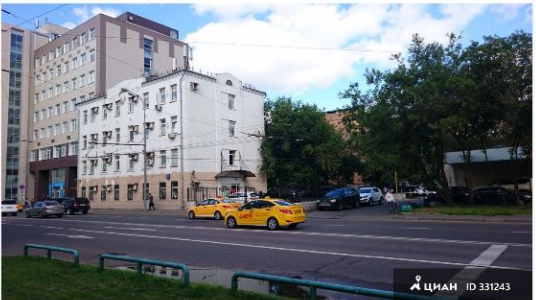

О здании

Год постройки:	1955
Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 027,5 м ²
Этажей в здании:	4
Высота потолков:	2,70 м
Линия домов:	первая
Класс:	В-
Состояние:	требуется косметический ремонт
Участок:	0,1 га (в аренде)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 1 994 414 Р
* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

БАНК ЗЕНИТ
БАЛКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

+ Просмотров: всего 115, за сегодня 1 [Платное](#) 24 ноя, 18:52

Бизнес-квартал «Парк Мира» РЕКЛАМА
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира 102

https://www.cian.ru/sale/commercial/164445624/ Поиск...

продажа административных... Купить здание в Москве — 11... Купить здание просп. Мир...
 https://www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Узнаете? Звезды нов... ДБО BS-Client Развитие

Мира, 102С25 [Показать на карте](#)


Алексеевская, 7 мин. пешком

202 790 000 руб.
171 088 руб. за м², включая: НДС

Следить за изменением цены


+7 495 477-26-59 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Ежемесячный платеж от 2 246 928 Р


* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!




О здании	
Общая площадь:	1 185,3 м²
Этажей в здании:	4
Высота потолков:	3,40 м
Линия домов:	первая
Класс:	В+
Отопление:	центральное
Вход:	отдельный с улицы

Продается готовый 4-х этажный особняк площадью 1185,3 м² с ритейлом на первом этаже (строение 25 на генплане) в бизнес квартале "Парк Мира"
 Преимущества особняка.

100% готовность;
 Земельный участок в собственности;
 Высокие потолки от 3,4 до 4,2 м;
 Трехстороннее остекление;
 Панорамные окна по периметру;
 Пассажирский лифт OTIS;



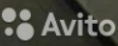






Бизнес-квартал «Парк Мира» РЕКЛАМА
 Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.
 Тел.: (495) 477-27-71

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhnost/arenda_ofisov_30_500_m2_m_alekseevskaya_v_190102122 Поиск...

Яндекс Купить здание в Москве — 14... Купить здание в Москве, про... Продажа здания в Зубаревом... Аренда офиса 2460 м2 м. Але... Аренда офисов 30 - 500 м2...
 https://www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Узнаете? Звезды нов... ДБО BS-Client Развитие


[Аренда офисов 30 - 500 м2 м. Алексеев...](#) 45 000 Р в месяц Татьяна Николаевна 8 495 369-67-24 [Написать сообщение](#)



Апекс Недвижимость

Компания Апекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.



3122 объявления агентства

Площадь: 30 м²; Класс здания: b


Адрес: Москва, Мира пр-т, д.101
 Алексеевская (500 м) ВДНХ (1.1 км) Рижская (2.1 км)
[Посмотреть карту](#)

Лот №2057 Без Комиссии от Собственника! Аренда офисов 30 - 500 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО.

Сдаю офисы класса Б от 30 кв.м. до 500 кв.м., кабинетная планировка, хороший ремонт, телефоны и Интернет-коммерческие. Стоимость 18 000 руб/кв.м/год. Без комиссии.

Стоимость аренды: 18000 руб/м2/год включая НДС.

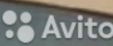

Конт. лицо: Татьяна Николаевна, доб. 111, ЛОТ №2057



Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_20_-800_m2_m_alekseevskaya_v_190102291

Аренда офисов 20 - 800 м2 м. Алексеев... 28 333 Р в месяц Татьяна Николаевна 8 495 369-67-24 Написать сообщение

Площадь: 20 м²; Класс здания: b

Адрес: Москва, Мира пр-т, д.101
 ▲ Алексеевская (500 м) ▲ ВДНХ (1.1 км) ▲ Рижская (2.1 км)
 Посмотреть карту

Лот №2070 Без Комиссии от Собственника! 🔥 Аренда офисов 20 - 800 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО.

Сдаются в аренду офисные помещения класса Б+ от 40 кв.м. до 800 кв.м. на 4 этаже бизнес-центра. Есть телефония коммерческая и интернет, выполнен вврремонт. Прямой договор аренды. Предоставление юридического адреса. Возможен торг по цене.

Стоимость аренды: 17000 руб/м2/год включая НДС.

📞 **Конт. лицо: Татьяна Николаевна, доб. 111, ЛОТ №2070**

Пожаловаться

Алекс Недвижимость

Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.



3122 объявления агентства

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_179_m2_m_alekseevskaya_v_951491063

Аренда офиса 179 м2 м. Алексеевская в 317 725 Р в месяц Татьяна Семенистая 8 495 369-67-24 Написать сообщение

Площадь: 179 м²; Класс здания: a

Адрес: Москва, Мира пр-кт, д.102
 ▲ Алексеевская (800 м) ▲ Рижская (900 м) ▲ Марьяна Роща (1.5 км)
 Посмотреть карту

Лот №207911 Без Комиссии от Собственника! 🔥 Аренда офиса 179 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса А в СВАО.

Предлагается в аренду помещение под офис в престижном бизнес-квартале Парк Мира. 7 минут от метро. Гостевая парковка и парковка для арендаторов. пропускная система. НДС включен в стоимость.

На территории бизнес-квартала расположены кафе, рестораны, медицинские центры, кинотеатр.

Стоимость аренды: 21300 руб/м2/год (317725 руб в месяц) включая НДС.
В цену включено: коммунальные расходы.

📞 **Конт. лицо: Татьяна Семенистая, доб. 183, ЛОТ №207911**

Пожаловаться

Другие объявления агентства [Алекс Недвижимость](#)

Реклама

Шкафы-купе в Рязани от 12 000 руб
 От производителя. Доставка, сборка бесплатно! Расчет стоимости шкафа онлайн!
[2-дверные](#) [3-дверные](#)
[4-дверные](#) [5-дверные](#)
[шкафыриязань.рф](#)
 Адрес и телефон Рязань

Реклама

Ремонт квартир по рыночным ценам
 Смета в день замера! Ремонт в срок! Платим штраф за каждый день просрочки!
 Наши работы
[Дизайн интерьеров](#)
[Цены на ремонтные работы](#)
[Контакты](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_81_m2_m_alekseevskaya_v_991301058

Аренда офиса 81 м2 м. Алексеевская в 102 938 ₽ в месяц Татьяна Семенистая 8 495 369-67-24 Написать сообщение

Алексеевская (800 м) Рижская (900 м) Марьино (1.5 км)

Посмотреть карту

Лот №207908 Без Комиссии от Собственника! 🔥 Аренда офиса 81 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса А в СВАО.

Предлагается в аренду помещение под офис в бизнес-квартале Парк мира. 7 минут от метро. Гостевая парковка. Помещение имеет отдельный вход. стоимость аренды за все помещение 103 000 рублей в месяц.

На территории находятся кафе, рестораны, магазины, банки. пропускная система. Парковка для арендаторов и гостей. Помещение под отделку.


Стоимость аренды: 15250 руб/м2/год (102938 руб в месяц) включая НДС.
В цену включено: коммунальные расходы.

📞 Конт. лицо: Татьяна Семенистая, доб. 183, ЛОТ №207908

Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter YouTube Instagram

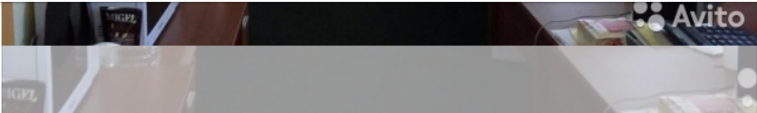
Пожаловаться

Другие объявления агентства [Алекс Недвижимость](#)




https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_60_m2_m_alekseevskaya_v_856416883

Аренда офиса 60 м2 м. Алексеевская в 80 000 ₽ в месяц Николай Васильевич 8 495 369-67-24 Написать сообщение



Алекс Недвижимость
Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.



3122 объявления агентства

Площадь: 60 м²; Класс здания: b

Адрес: Москва, Новоалексеевская ул, д.15
Алексеевская (700 м) ВДНХ (1.3 км) Рижская (2.1 км)

Посмотреть карту

Лот №141560 Без Комиссии от Собственника! 🔥 Аренда офиса 60 м2 м. Алексеевская в бизнес-центре класса В в СВАО.

Сдается в прямую аренду офисный блок площадью 60 кв.м на 3 этаже офисного центра. Включает 4 кабинета, ресепшен. Современные лифты. Готов к въезду. В стоимость арендной ставки включены все платежи кроме связи. УСН. Есть свободные парковочные места.

В цену включено: коммунальные расходы.

📞 Конт. лицо: Николай Васильевич, доб. 137, ЛОТ №141560

https://www.cian.ru/sale/commercial/168169658/

Яндекс Купить коммерческий участ... Продажа коммерческой з...

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Ученые обнаружили... ДБО VS-Client Развитие

ЦАО > Красносельский > метро Проспект Мира > Каланчевская улица

коммерческая земля + Просмотров: всего 0, за сегодня 0 **Платное** вчера, 21:25

Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1 [Показать на карте](#)


▲ Проспект Мира, 10 мин. пешком
▲ Комсомольская, 13 мин. пешком
▲ Рижская, 15 мин. пешком

63 000 000 руб.
7 000 000 руб. за сот.

✉ [Следить за изменением цены](#)


+7 967 179-68-04, +7 495 664-34-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН




Ипотека
от **498 045 Р**

* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 260702



Об объекте

Площадь:	9 сот.
Категория земли:	земли поселений (изменение невозможно)
Вид разрешенного использования:	индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) (изменение невозможно)
Электричество:	на участке
Канализация:	на участке (центральная)
Водоснабжение:	на участке
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

https://www.cian.ru/sale/commercial/166767610/

Яндекс Купить коммерческий участ... Продается коммерческая з...

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Назван признак скор... ДБО VS-Client Развитие

ЦАО > Пресненский > метро Улица 1905 года > Ходынская улица

коммерческая земля + Просмотров: всего 46, за сегодня 1 **Выделение** **Премиум** сегодня, 11:50

Москва, район Пресненский, Ходынская ул., 10АС3 [Показать на карте](#)


▲ Улица 1905 года, 12 мин. пешком
▲ Беговая, 15 мин. пешком
▲ Белорусская, 18 мин. пешком

280 000 000 руб.
7 368 422 руб. за сот.

✉ [Следить за изменением цены](#)


+7 903 610-10-90 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН




Ипотека
от **3 102 421 Р**

* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 13103286



Об объекте

Площадь:	38 сот.
Категория земли:	земли поселений
Вид разрешенного использования:	склады (изменение возможно)
Инвестпроект:	есть
Обременение:	нет
Электричество:	на участке (мощность 65 кВт)
Газ:	нет
Канализация:	на участке (центральная)
Водоснабжение:	на участке (центральное)

https://move.ru/objects/moskva_varshavskoe_shosse_d_38a_2268403733/

земельные участки под ком... Земля промышленного н...

https--www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Ученые обнаружили... ДБО BS-Client Развитие

Цена:	400 000 000 ₽	Площадь участка:	0.63 га
Цена за га:	634 920 634 ₽	Дата публикации:	12 мая 2016
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	11 декабря
Тип объявления:	вторичка		

Дополнительная информация

Возможен торг:	да	Канализация:	да
Водопровод:	да	Электричество:	да


Описание

Земельный участок 0,63 га с ГПЗУ, м. Нагатинская, Варшавское ш, д 38а Москва, ЮАО, район Нагорный, Варшавское шоссе, дом 38А. Земельный участок площадью 0,63 Га. с ГПЗУ под строительство офисно-гостиничного комплекса, площадью 20 000 кв. м, высотой 55 м. Категория: земли населенных пунктов. Вид использования земли: размещение офисного здания. Цели использования: строительство офисно-гостиничного комплекса пл. 20 000 кв. м Право на участок: аренда на 49 лет до 2045 года. На земельном участке расположен офисно-складской комплекс пл. 3 827 кв. м, все площади сданы в аренду. Среднемесячная арендная плата (МАП) – 1 980 000 рублей в месяц. Продажа участка 0,63 га – 400 000 000 рублей или 6 349 206 рублей за сотку.

Информация

Продам земельный участок площадью 63 соток, Москва, Варшавское шоссе, цена 400 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Земельные участки»](#) портала недвижимости Move.ru.



[Поселок «Марсель»](#)

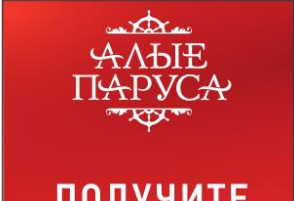
Идеальный поселок для семейной жизни. Ипотека, коммуникации, инфраструктура! Калужское ш. 34 км.

+7 (495) 145-24-...

Показать телефон

Все спецпредложения

реклама



ПОЛУЧИТЕ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

03 июля 2007 года
дата включения в реестр

372
№ согласно реестра

**Панфилов
Станислав Николаевич**
паспорт 6100 184742, выдан Железнодорожным РОВД
г. Рязани 24.05.2001 г. код подразделения 622-028,
зарегистрирован: г. Рязань, ул. Павлова, д. 46, кв. 21-22

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОС»**

Н.Н.Бабичева



ПОЛИС № 5101-000426-04/17

к договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. Москва

«24» марта 2017 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000426-04/17 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «24» марта 2017 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Панфилов Станислав Николаевич
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес по прописке: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Николодворянская, дом 5, кв. 3. Адрес фактического проживания: Рязанская обл., г. Рязань, ул. Николодворянская, дом 5, кв. 3 Телефон / Факс +7(920)634-11-85. Паспорт гр-на РФ: 6100 184742 выдан Железнодорожным РОВД г. Рязань, дата выдачи 24.05.2001.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВОЙ ТАРИФ, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	0,032%, 16 000,00 (Шестнадцать тысяч) рублей 00 копеек.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «10» апреля 2017 г. по «09» апреля 2018 г. Договор вступает в силу с «10» апреля 2017 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором и оканчивается «09» апреля 2018 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000426-04/17 от «24» марта 2017 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.



МП

М. Никитина

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен
и один экземпляр получил

С. Панфилов / С.Н. Панфилов