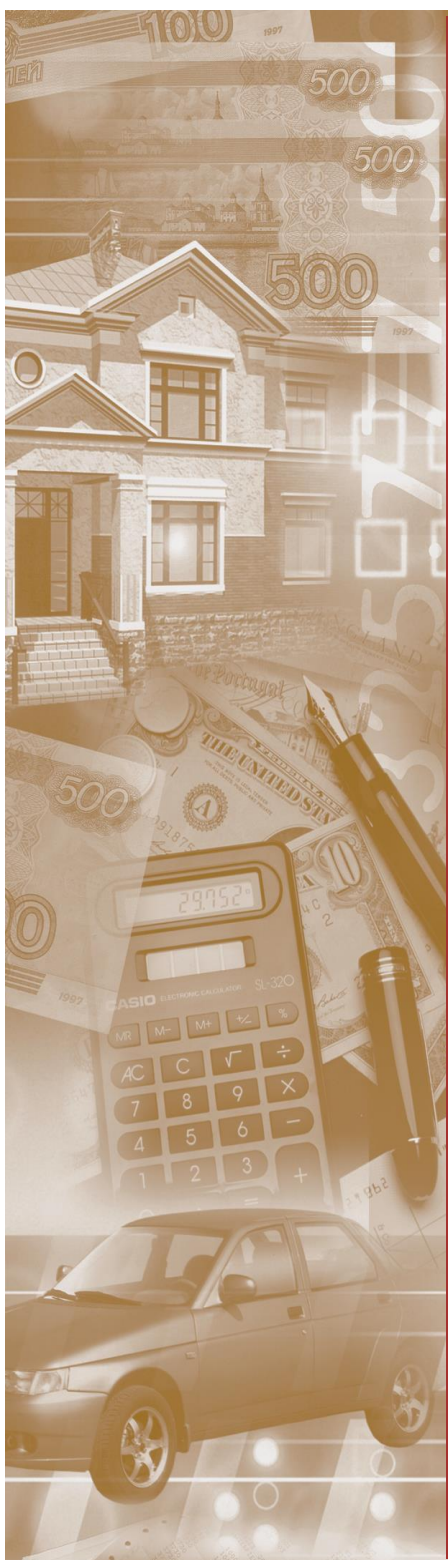




ЦЕНТР ОЦЕНКИ
И ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ



ОТЧЁТ № 2641/2018

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы собственности»
390046, г.Рязань, ул.Есенина, Д.65, корп.2, помещение Н2, тел.: (4912) 99-32-30
РЯЗАНЬ 2018-19 гг.

*Конкурсному управляющему
ООО «Каприс»
г-ну Тазину Г.В.*

Уважаемый Геннадий Вячеславович!

Согласно условиям договора № 2012/2018 от 20.12.2018 г. и задания на оценку от 20.12.2018 г., специалист ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» произвел работы по оценке объекта оценки: помещения, назначение: нежилое помещение, площадь 135,9 кв.м, этаж: 1, кадастровый номер: 77:04:0002010:10118, адрес: Российская Федерация, г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22.

Оценка проведена на основе личного осмотра объекта оценки, изучения предоставленных документов, материалов информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Результаты оценки, проведенной на основании анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации, с учётом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, представлены в **подразделе 1.2** отчета об оценке.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№ 1-3, 7 (ФСО №№ 1-3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299, от 25.09.2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО.

Предлагаемый Вашему вниманию отчёт об оценке содержит собранную фактическую информацию по объектам оценки, полученные результаты, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор
ООО «Центр оценки
и экспертизы собственности»

_____ Дуванов Д.Н.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку и основные факты и выводы	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Основные факты и выводы	6
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
3. Общие сведения.....	9
3.1. Применяемые стандарты оценки.....	9
3.2. Применяемые понятия и определения.....	9
3.3. Этапы проведения оценки.....	12
3.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	12
4. Описание объекта оценки	15
5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
6. Определение рыночной стоимости.....	37
6.1. Анализ наиболее эффективного использования	37
6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов	38
6.2.1. Определение стоимости сравнительным подходом	44
6.2.2. Определение стоимости доходным подходом	57
6.3. Описание процедуры согласования результатов оценки.....	69
7. Заявление о соответствии.....	73
8. Перечень использованных для оценки данных.....	74
9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	75
10. Приложение.....	76
11. Документы оценщика	99

1. Задание на оценку и основные факты и выводы

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 135,9 кв.м, этаж: 1, кадастровый номер: 77:04:0002010:10118, адрес: Российская Федерация, г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки будут использованы для принятия решения о начальной цене продажи, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ
Приведение оценщиком своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость:	После проведения процедуры согласования от оценщика НЕ ТРЕБУЕТСЯ приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость, в соответствии с пунктом 30 ФСО № 7, пунктом 26 ФСО № 1
Основание для проведения оценки:	Договор № 2012/2018 от 20.12.2018 г.
Дата осмотра объекта оценки:	21.12.2018 г.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	16.01.2019 г.
Срок проведения оценки:	20.12.2018 – 17.01.2019 гг.
Дата составления отчета об оценке:	17.01.2019 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Вид права – собственность Существующие ограничения (обременения) права: арест, запрещение сделок с имуществом
Правообладатель (субъект права):	Общество с ограниченной ответственностью «Каприс» (ООО «Каприс») 109444, Российская Федерация, г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22 ОГРН: 5147746113455, дата присвоения ОГРН: 18.09.2014 г. ИНН: 7721845920, КПП: 772101001
Заказчик услуг по договору:	Общество с ограниченной ответственностью «Каприс» (ООО «Каприс») 109444, Российская Федерация, г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22 ОГРН: 5147746113455, дата присвоения ОГРН: 18.09.2014 г. ИНН: 7721845920, КПП: 772101001

<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</p>	<p>Реквизиты документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в разделах 4, 9, а их копии – в приложение, отчета об оценке</p>
<p>Допущения, на которых основывается оценка:</p>	<p>Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в отчёте об оценке цели и назначения оценки. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки для указанной в отчёте об оценке цели оценки, и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет совершена по цене, равной полученной в отчете об оценке стоимости (полный перечень допущений и ограничительных условий приведен в подразделе 3.4 отчета об оценке)</p>

1.2. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки: договор № 2012/2018 от 20.12.2018 г.

Выводы по результатам оценки:

Таблица № 1

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 135,9 кв.м, этаж: 1, кадастровый номер: 77:04:0002010:10118, адрес: Российская Федерация, г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22	43 872 733	34 678 828	Не применим	39 276 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

стоимость может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки и связанными с этим ограничениями, указанными в подразделе 1.1 отчета об оценке.

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик (сведения о заказчике):	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Каприс» (ООО «Каприс») 109444, Российская Федерация, г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22 ОГРН: 5147746113455, дата присвоения ОГРН: 18.09.2014 г. ИНН: 7721845920, КПП: 772101001</p>
Исполнитель (сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор):	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности» (ООО «Центр оценки и экспертизы собственности») 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2 ОГРН 1026201263945, дата присвоения ОГРН: 19.11.2002 г. ИНН 6230036651, КПП 623001001 р/с 40702810900000006882 в ПРИО-ВНЕШТОРГБАНК (ПАО) г.Рязань, к/с 30101810500000000708, БИК 046126708 Страховой полис № 18050В4000016 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 27.11.2018 г., срок страхования по 26.11.2019 г., страховщик – САО «ВСК» (ИНН 7710026574)</p>
Оценщик (сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора):	<p>Швечков Вадим Геннадьевич</p> <ul style="list-style-type: none"> – место нахождения: 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2; – почтовый адрес: 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2; – номер контактного телефона и адрес электронной почты: 8 (4912) 99-32-30, ocenka-ryazan@mail.ru; – включен в реестр членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 12.08.2011 г., № по реестру 007528; – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 013163-3 от 13.06.2018 г., выдан на основании решения ФБУ «ФРЦ» от 13.06.2018 г. № 71; – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 002801-1 от 02.02.2018 г., выдан на основании решения ФБУ «ФРЦ» от 02.02.2018 г. № 45; – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 002802-2 от 02.02.2018 г., выдан на основании решения ФБУ «ФРЦ» от 02.02.2018 г. № 45; – очное обучение по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности» (Диплом ВСА 1120493, рег.№ 1473, выдан 10.06.2011 г. НОУ ВПО «Рязанский институт управления и права», г.Рязань); – Удостоверение о повышении квалификации 622403194575, рег.№ 3363, выдано 29.01.2016 г. ЧОУ ВО «Региональный институт бизнеса и управления» (г.Рязань); – Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-566-033118/18 от 31.05.2018 г., срок страхования с 01.06.2018 г. по 31.05.2019 г., страховая сумма – 30 000 000 руб., страховщик – СПАО «Ингосстрах» (ИНН 7705042179); – Договор (страховой полис) страхования ответственности оценщика № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-007528 от 07.04.2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика, срок страхования с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма – 300 000 руб., состраховщики – СПАО «Ингосстрах» (ИНН 7705042179), ОАО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834); – стаж работы в оценочной деятельности – с 12.08.2011 г.

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</p>	<p>Не привлекались</p>

3. Общие сведения

3.1. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка проводится в соответствии с:

– Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», *который согласно статье 2 определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности.*

– Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, *который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

– Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, *который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

– Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, *который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.*

– Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, *который согласно пункту 2 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.*

– Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», *которые члены Общества обязаны соблюдать в своей профессиональной деятельности, согласно подпункту 4.10 Устава Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденного в новой редакции решением Общего собрания членов РОО от 30.11.2009 г.*

3.2. Применяемые понятия и определения

В соответствии со статьей 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ «Об оценочной деятельности РФ»), под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии со статьей 4 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», **субъектами** оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся

членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями статьи 24.7 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – «оценщик»). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

В соответствии с разделом II ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом от 20.05.2015 г. № 297, к **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом от 20.05.2015 г. № 298.

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

В соответствии с разделом III ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,

основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В соответствии с разделом II ФСО № 2, **целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

В соответствии с разделом III ФСО № 2, при использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ, а также международными стандартами оценки.

Согласно статьи 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В соответствии с разделом I ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом от 20.05.2015 г. № 299, **отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией

оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

3.3. Этапы проведения оценки

Согласно пункту 23 ФСО «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки включает следующие этапы:

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

3.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Общие условия

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами и они не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Ограничительные условия и сделанные допущения

Заявление о соответствии, являющееся частью отчета об оценке, ограничивается следующими условиями и допущениями.

Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Неотъемлемой частью отчета об оценке является приложение к нему. Содержание отчета об оценке без приложения к нему следует считать неполным.

Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в отчёте об оценке цели и назначения оценки.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в отчете об оценке.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта оценки прав.

Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений.

После проведения процедуры согласования от оценщика НЕ ТРЕБУЕТСЯ приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость, в соответствии с пунктом 30 ФСО № 7, пунктом 26 ФСО № 1.

Использованные при проведении оценки объекта оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Документы, принятые (вынесенные) федеральными, региональными и муниципальными органами власти, службами, ведомствами и прочими структурами и инстанциями, в том числе судебные акты, собранные оценщиком самостоятельно и использованные в расчетах либо в определении методологии расчетов, либо являющиеся основой принятых допущений, размещенные на официальных сайтах соответствующих структур, в отсутствие подписей уполномоченных лиц на них и скреплений печатями (в силу того, что данные документы представлены в электронной форме), принимаются за достоверные. Достоверность сведений, содержащихся в таких документах и использованных в оценке объекта оценки оценщиком, выполнившим работы по составлению отчета об оценке, не подвергается сомнению, принимая во внимание, что в качестве гаранта такой достоверности выступает сам факт размещения таких сведений на официальных сайтах данных структур.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки для указанной в отчёте об оценке цели оценки, и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет совершена по цене, равной полученной в отчете об оценке стоимости – оценщик определяют рекомендуемую стоимость объекта оценки для принятия решения о цене.

Конфиденциальность

Оценщик обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.

Положения об ответственности

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несет собственник.

В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

В силу того, что все расчёты в рамках отчета об оценке ведутся с использованием программы для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel 2010, в случае оспаривания математической точности (правильности) определения промежуточных и конечного результатов, оценщик не ручается за её разработчиков и не несет ответственности за неточность округления (погрешность) данной программой, до десятых, значений (чисел) этих результатов при выполнении математических функций (сложение/ вычитание; умножение/ деление и прочее).

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе составления отчета об оценке.

Определение стоимости проводится с учетом ряда ограничительных условий и сделанных допущений, состав и существо которых, а также причины принятия их к учету в расчетах, приводятся и аргументируются последовательно в тексте отчета об оценке в рамках получения конкретных промежуточных и итоговых результатов расчета стоимости в описании таких расчетов и, непосредственно, в описании самого объекта оценки. Такие ограничительные условия и допущения, независимо от того, указаны они в настоящем подразделе или нет, принимаются заказчиком как необходимые и учтенные оценщиком для корректного расчета стоимости, и они будут приняты во внимание, в случае оспаривания результатов оценки и (или) возникновения иных спорных ситуаций по поводу определения стоимости в рамках отчета об оценке, наравне с ограничительными условиями и допущениями, изложенными в настоящем подразделе.

Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

4. Описание объекта оценки

Объектом оценки выступает объект недвижимости, описание количественных и качественных характеристик которого представлены ниже.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 17.09.2018 г. № 62-00-4001/5001/2018-4914.

Таблица № 2.1

Имущественные права на объект оценки, его количественные и качественные характеристики

Показатель	Характеристика
Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 135,9 кв.м, этаж: 1, кадастровый номер: 77:04:0002010:10118, адрес: Российская Федерация, г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22
Правоподтверждающие (правоустанавливающие), технические документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 17.09.2018 г. № 62-00-4001/5001/2018-4914
Источник дополнительных сведений	Сервис Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» ¹ Сайт Реформа ЖКХ ²
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Арест, Запрещение сделок с имуществом
Правообладатель (субъект права)	Общество с ограниченной ответственностью «Каприс» ООО «Каприс» (109444, Российская Федерация, г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22, ОГРН: 5147746113455, дата присвоения ОГРН: 18.09.2014 г.)
Балансовая стоимость, руб.	-
Административный округ города	ЮВАО (между ТТК и МКАД)
Район	Выхино-Жулебино
Ближайшая станция метро	Выхино
Расстояние до метро	18 мин пешком (1,5 км)
Расстояние до остановок общественного транспорта	3 мин (280 м) (ост. Школа)
Функциональное назначение	Торговое
Площадь, м ²	135,9
Назначение здания, в пределах которого расположен объект оценки	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	1968
Этаж расположения / этажность	1 / 10
Выход на красную линию	На второстепенный проезд, отделенный от транспортной магистрали (ул.Ташкентская) зеленой зоной парка
Отдельный вход с улицы	Имеется
Наружные стены	Панельные
Перегородки	н/д
Перекрытия	Железобетонные
Полы	Плитка
Внутренняя отделка	Типовая стандартная (потолки Армстронг, окраска, штукатурка стен)
Проемы	Окна: ПВХ. Двери: ПВХ, МДФ, сталь
Физическое состояние	Удовлетворительное
Состояние отделки	Среднее состояние/ требует косметического ремонта (преимущественно, вспомогательно-подсобные помещения)

Для оценки физического состояния объекта оценки в целом использовалась «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом

¹https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbslWEPyanr0OoQFuLiBa0UJ5tGxYzFWEpQ4kbGr9u9rJ0H0Ahxq-bKzszOzi2K0R7HiX3nKTV4pXriaxo9stgqneBzi-WyFlyAvZl57eAaw7aPPm4QIRvF_5h3Bz8QVR8DNxzctxsEdgo94z4S6kBED_EwwCYP5crIdAln340N1EQQAGG28hqiU0VVR5I3oA2wk1yJwh_Sd09NzcxPLREdkw1b7N6epmvfSmxeHNKV0h8vww9M2RLRKVpBOHJAsAwwDxwPe1TL0k_SPKWxdqJUNbJofKbJZU9yY5uuDasrk55y-8PW1RLac7mtREZ38pvB0Rh0I9aG2MKWUrVsark2Eb0hVTClonmSkjmsnWMOlki8be4eHTbuwKaTf0M5cZB1thr07C8tqF7TzrcrH_L0sB72r_xc3zAhy/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroler!OCPObjectDataController=?object_data_id=77:4:2010:10118&dbName=filr_ite®ion_key=177

²<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7616793>

Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404) (далее – «Методика определения физического износа гражданских зданий»). По результатам визуального осмотра здания, в пределах которого расположен объект оценки, оценщиком не выявлены дефекты и повреждения конструктивных элементов, существенным образом влияющие на возможность его эксплуатации по прямому назначению. В связи с этим, физический износ определялся расчетным путем с учетом фактического возраста и нормативного срока службы аналогичных объектов.

Таким образом, физическое состояние определено на основании расчета физического износа здания, в пределах которого расположен объект оценки, **методом срока жизни** по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{\text{ЭВ (ХВ)}}{\text{СЭЖ}} \times 100, \text{ где}$$

$I_{\text{Физ}}$ – нормативный физический износ, %;

ЭВ (ХВ) – эффективный возраст. В данном случае, учитывая отсутствие сведений о проведенных капитальных ремонтах, эффективный возраст принимается равным хронологическому возрасту, т.е. соответствующим отрезку времени, прошедшему от года постройки (условно, в качестве допущения, начиная с начала соответствующего года) до даты оценки (рассчитано с использованием функции «ДНЕЙ360» Microsoft Excel 2010).

СЭЖ – срок экономической жизни, включающий эффективный (хронологический) возраст и оставшийся срок экономической жизни

Сроки экономической жизни определялись в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», в зависимости от группы и видов основных фондов (срок определяется как частное от деления 100%-ной стоимости актива на норму амортизационных отчислений для соответствующей группы и вида основных фондов в процентах к стоимости).

Таким образом, эффективный (хронологический) возраст, нормативные сроки службы объектов и величина их физического износа составят (приводится код (шифр) для группы и вида основных фондов и норма амортизационных отчислений):

Таблица № 2.2

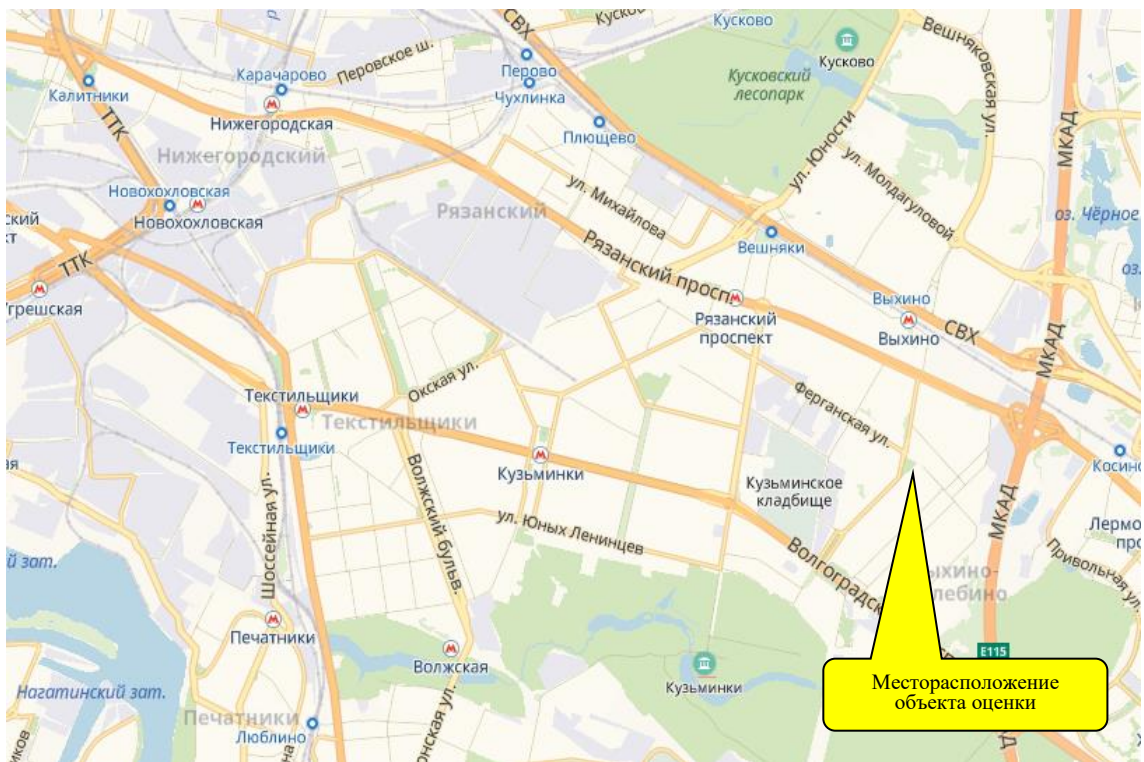
Здание, в пределах которого расположен объект оценки	Дата постройки	Дата оценки	ЭВ (ХВ), лет	Шифр по ЕНАО	Норма АО, %	СЭЖ _{ЕНАО} , лет	И _{Физ} РАСЧЕТ, %
Многоквартирный жилой дом	01.01.1968	16.01.2019	51,04	10100	0,7	142,9	35,73

Расчетное значение физического износа соотнесено с диапазонами физического износа (в %) и соответствующими им категориями технического состояния, представленными в таблице пункта 12 Методики определения физического износа гражданских зданий. Так, в соответствии с указанной методикой, расчетное значение физического износа здания соответствует диапазону физического износа «21-40%», т.е. состояние здания оценивается как «удовлетворительное».

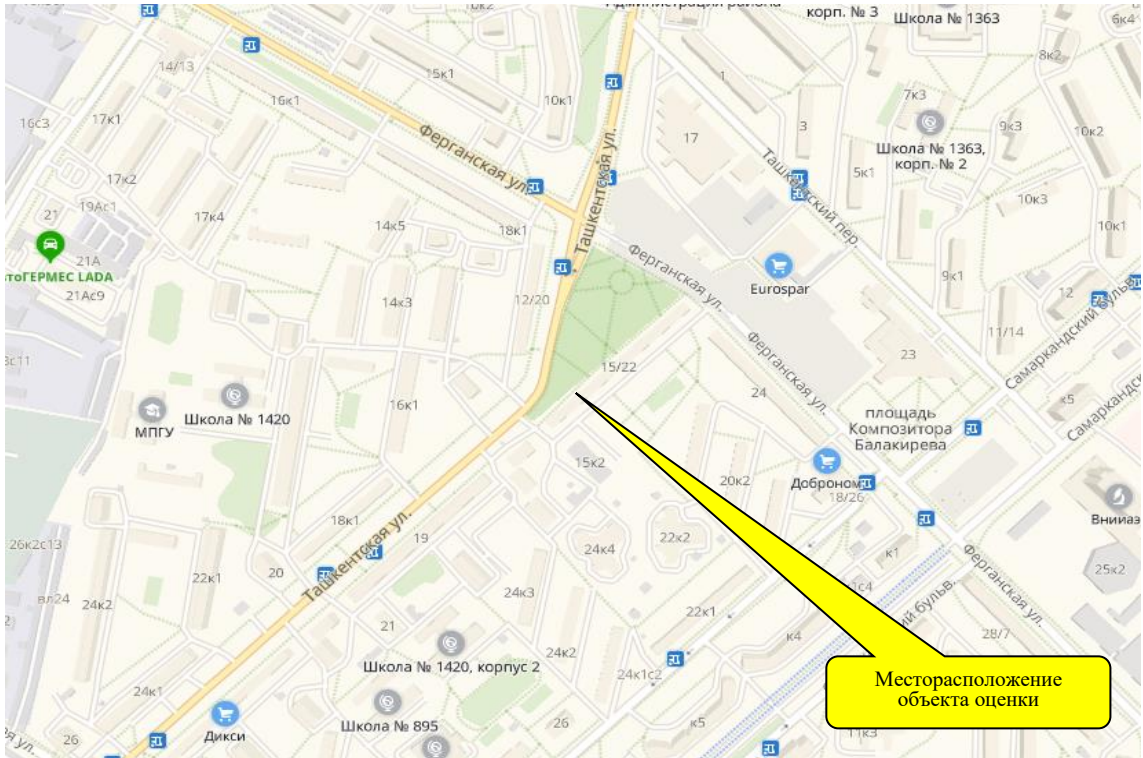
Далее представлены картографические материалы, характеризующие расположение объекта оценки.



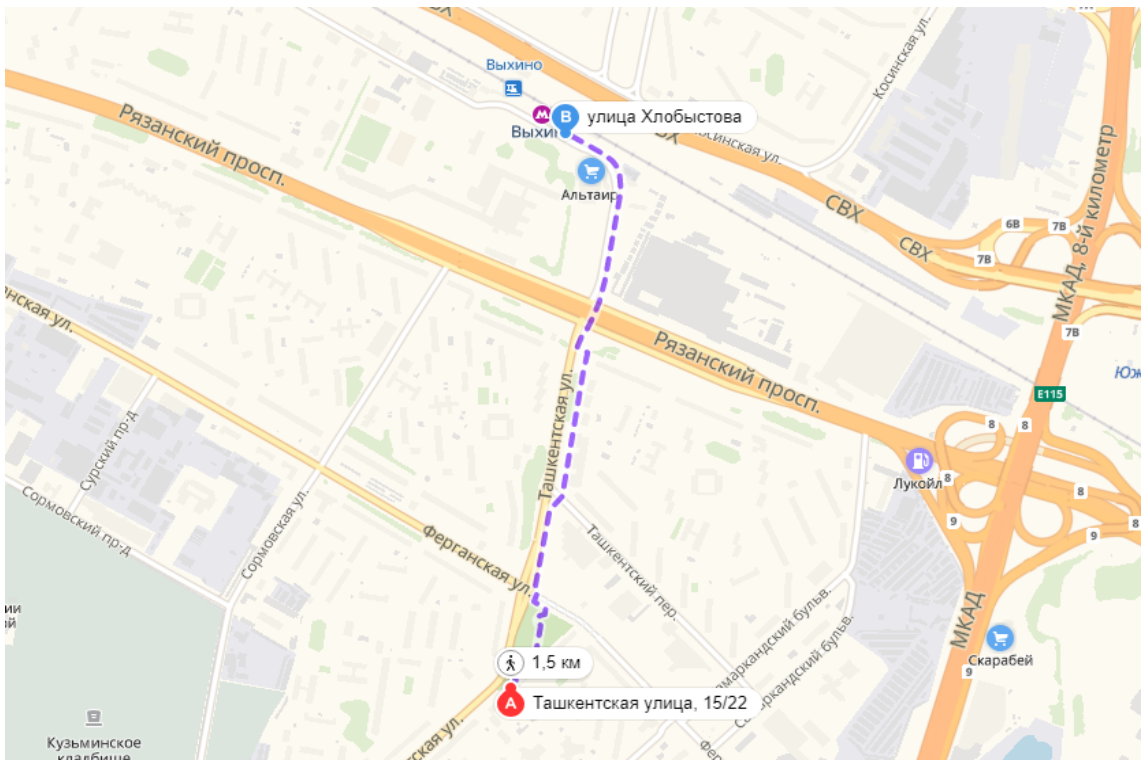
Карта 1. Район расположения объекта оценки



Карта 2. Месторасположение объекта оценки



Карта 3. Месторасположение объекта оценки



Карта 4. Расстояние до ближайшей станции метро



Карта 5. Месторасположение объекта оценки

5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Настоящий анализ рынка недвижимости выполняется в последовательности, установленной пунктом 11 ФСО № 7 (при этом, в соответствии с разделом V ФСО № 7, объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности).

Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки

Социально-экономическая обстановка в стране (Российская Федерация).

Индекс промышленного производства в I полугодии 2018 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в I полугодии 2018 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1 602,6 млрд руб.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в I полугодии 2018 года составил 99,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года составил 102,6%.

В июне 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2018 года относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, I полугодии 2018 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 2,6%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июне 2018 года составила 52% от общей численности населения страны.

В июне 2018 года, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн чел. в возрасте 15 лет и старше, или 4,7% рабочей силы классифицировались как **безработные**.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 01.06.2018 г. составила 146,8 млн чел. С начала года число жителей России сократилось на 77,8 тыс. чел., или на 0,1% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось уменьшение численности населения на 31,1 тыс. чел., или на 0,02%). Миграционный прирост на 47,2% компенсировал естественную убыль

населения.³

Социально-экономическая обстановка в регионе (г.Москва)

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2018 года по сравнению с январем-сентябрем 2017 года составил 109,6%, в том числе по обрабатывающим производствам – 112,7%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха – 102,0%, по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 94,6%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «**Строительство**», в январе-сентябре 2018 года составил 86,9% к уровню января-сентября 2017 года. На территории г.Москвы в январе-сентябре 2018 года введены в действие жилые дома общей площадью 1 796,9 тыс. кв.м, что на 27,6% больше, чем в январе-сентябре 2017 года. Из объектов социальной инфраструктуры введены в эксплуатацию 2 амбулаторно-поликлинические организации на 660 посещений в смену, больничная организация на 300 коек, 12 дошкольных образовательных организаций на 3 080 мест, 5 общеобразовательных организаций на 4 037 ученических мест.

Оборот розничной торговли составил 3 414,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 2,1% больше, чем за январь-сентябрь 2017 года.

Платных услуг населению оказано на 1 318,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах выше уровня января-сентября 2017 г. на 7,9%. В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимают коммунальные услуги – 36,5%, телекоммуникационные услуги – 19,8%, бытовые услуги – 7,7%, жилищные услуги – 7,6%, услуги системы образования – 6,7%.

В январе-сентябре 2018 года **индекс потребительских цен** на товары и услуги составил 102,8%.

За январь-август 2018 года **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 2 380,8 млрд руб. прибыли (за январь-август 2017 года по сопоставимому кругу предприятий – 1 711,5 млрд руб. прибыли), что составило 139,1% от прибыли за соответствующий период 2017 года.

Денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен, без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. руб., назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22.11.2016 г. № 385-ФЗ (ЕВ-2017), по предварительным данным, уменьшились на 0,4%, с учетом ЕВ-2017 – на 0,7%.

Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2018 года составили 58,1 тыс. руб. и увеличились без учета ЕВ-2017 на 1,9%, с учетом ЕВ-2017 – на 1,7%. **Реальные располагаемые денежные доходы населения** (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, уменьшились по

³ Информация о социально-экономическом положении России (январь-июнь 2018 года) (Росстат) http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-06-2018.pdf
Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

сравнению с январем-сентябрем 2017 года без учета ЕВ-2017 на 1,0%, с учетом ЕВ-2017 – на 1,2%. **Среднемесячная заработная плата** работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 102 966 руб. и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 13,4%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017 года уменьшилась на 3,0 тыс. чел., или на 10,8%.

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 01.01.2018 г. составила 12 506,5 тыс. чел.⁴

Вывод: по результатам анализа можно заключить, что в целом тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за рассмотренный период оказывают косвенное влияние на соответствующий сегмент рынка недвижимости. Так, определенное влияние могут оказывать изменения к аналогичному периоду предыдущего года, связанные с сокращением реальных располагаемых доходов населения на 2,6%, тем самым, показывая снижение платежеспособного спроса, что, в свою очередь, может вести к снижению количества заключаемых сделок в соответствующем сегменте рынка недвижимости. По результатам анализа можно заключить, что в целом представленные тенденции социально-экономического развития г.Москвы также оказывают косвенное влияние на соответствующий сегмент рынка недвижимости. По аналогии с анализом развития Российской Федерации, положение рынка недвижимости могут характеризовать изменения, связанные с сокращением реальных располагаемых доходов населения на 1,0% (1,2%). Эти факторы, проявляясь в снижении потребительского и платежеспособного спроса, оказывают влияние на снижение стоимости и ставок аренды помещений коммерческого назначения (прежде всего, торгового и оказания услуг населению, а также офисного и производственно-складского) и увеличение количества их предложения на рынке купли-продажи и аренды. Торможение роста доходов, обесценивание национальной валюты вынуждают потенциальных потребителей товаров и услуг экономить и тратить деньги лишь на самое необходимое. В результате сокращается объем бизнеса компаний и их прибыль; организации сокращают персонал и теряют свой конкурентный потенциал; увеличивается доля незанятых помещений в связи с отсутствием их окупаемости и т.п.

⁴ Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-сентябре 2018 года
http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/d62161004623113387c5efedf35b80/Соц-эконом+положение+Москвы+в+2018+Пресс-выпуск+08_18.html Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки

К факторам оценки политической обстановки можно отнести: налоговое законодательство, денежно-кредитную политику, отношения между бизнесом и государством, правительственные расходы и доходы, государственное регулирование и др.

Далее представлены примеры наиболее значимых явлений и изменений в данных направлениях, оказывающих влияния на рынок недвижимости.

Примером политики государственного регулирования является Правительственная программа ипотечного субсидирования. 24.02.2016 г. Fitch Ratings отмечает, что продление российским правительством программы ипотечного субсидирования еще на 12 месяцев на сумму примерно 16 млрд.руб., вероятно, поможет сгладить негативное влияние стагнации экономики на рынок недвижимости.

Несмотря на то, что сложно количественно оценить влияние программы субсидирования, Fitch полагает, что эта программа является важной для рынка недвижимости и строительной отрасли в России, особенно для компаний, ведущих деятельность в массовом сегменте. Некоторые из них, в частности, компании с высоким левериджем, испытывают наиболее сильное воздействие рецессии. Одна из крупнейших строительных компаний на рынке недвижимости (СУ-155) находится под угрозой банкротства из-за требований ее кредиторов. С учетом фокуса компании на массовом сегменте и ее более высокой зависимости от ипотечной программы, российское правительство внимательно следит за развитием ситуации.

Fitch полагает, что компании с диверсифицированными портфелями, включающими различные сегменты рынка недвижимости, и хорошей структурой финансирования в меньшей степени зависят от программы субсидирования. Хотя продажи недвижимости у группы ЛСР («В»/ прогноз «Стабильный») останутся под давлением в предстоящие годы, показатели кредитоспособности дают компании значительный запас прочности, чтобы выдержать неблагоприятные рыночные условия. Данный момент дополнительно подкрепляется ее интегрированной бизнес-моделью и диверсификацией портфеля по элитному, среднему и массовому сегментам.

Программа субсидирования ипотеки со стороны российского правительства, которая началась 01.03.2015 г., первоначально была должна завершиться спустя год. Она нацелена на поддержку строительного сектора, сектора недвижимости и банковского сектора при текущей непростой экономической конъюнктуре, когда произошло снижение реальных располагаемых доходов на 4% в 2015 году. Данная субсидия сокращает процентную ставку по ипотечным кредитам в сегменте нового массового жилья.⁵

Также примером государственного регулирования является принятие Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

⁵ https://www.fitchratings.ru/ru/rws/press-release.html?report_id=999986 Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 31.12.2017 г.), который создал базу для юридических взаимоотношений застройщика и дольщика, тем самым, увеличив надежность вложений в первичные квартиры, а, следовательно, повысив спрос и готовность инвестирования в данном сегменте рынка недвижимости.

Согласно поправкам к указанному закону, с 01.01.2018 г. начали действовать новые правила в сфере долевого строительства. Во-первых, это касается финансовой деятельности застройщиков. Компании должны будут иметь один банковский счет для совершения всех операций. Застройщикам запрещено совершать сделки, не связанные напрямую с привлечением средств дольщиков. По сути, речь идет об усилении контроля со стороны кредитных организаций над средствами строительных компаний. Размер собственных средств застройщика должен быть не менее 10% от проектной стоимости объекта. Второй момент – увеличение требований к строительной организации и разрешительной документации. Вводится принцип «одно разрешение – одно строительство». Строить несколько домов по одному разрешению можно, но вести деятельность по нескольким разрешениям будет запрещено. Сам застройщик должен обладать стажем в строительстве многоквартирных домов (общая площадь от 10 000 кв.м) не менее 3 лет.⁶

Целый ряд изменений внесены в Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в отношении нотариального заверения сделок с недвижимым имуществом. Так, с 01.01.2016 г.:

- сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежит нотариальному удостоверению и может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности (ст.24 Закона 122-ФЗ);
- сделка по продаже земельной доли подлежит обязательному нотариальному удостоверению (ст.24.1.Закона 122-ФЗ);
- сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки, а также сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ст.30 Закона 122-ФЗ).

Примером денежно-кредитной политики является изменение Банком России ключевой ставки. Решением Совета директоров Банка России 14.12.2018 г. ключевая ставка повышена до 7,75% годовых, что обусловлено изменением внешних условий, произошедшим с предыдущего заседания Совета директоров, существенно усилившим проинфляционные риски (27.07.2018 г. ставка была сохранена на уровне 7,25%, что позволяло кредитным организациям снижать «стоимость» ипотечных кредитов, выдаваемых, например, на строительство или приобретение объектов недвижимости различного назначения, понижая годовые процентные ставки по кредитным продуктам самих кредитных организаций, что позволяло, в конечном итоге, повышать

⁶ <http://desicom.ru/stati1.html> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

финансовые возможности рынка потенциальных покупателей недвижимости, т.е. это способствовало усилению спроса на рынке недвижимости). В данном случае, следует предполагать, что ее повышение отразится на изменении ставок по ипотечным кредитам в сторону роста.⁷ Начиная с 16.12.2014 г., ключевая ставка повышалась до 17% годовых, что было обусловлено необходимостью ограничения существенно возросших девальвационных и инфляционных рисков, и на тот момент вело к росту банковских ипотечных кредитов. Данные изменения обусловили незначительное падение цен на рынке объектов недвижимости, в том числе, в связи с невозможностью обслуживания ипотечных кредитов заемщиками. Имевшиеся на рынке недвижимости в продаже более-менее ликвидные объекты недвижимости, продавцами, не желавшими реализовывать их по заниженным «кризисным» ценам, попросту снимались с продажи, т.е., одновременно, такое явление привело к сокращению предложения на рынке.

Пример регулирования в области налогового законодательства. Для государства и налогоплательщиков – собственников недвижимости и, одновременно, субъектов права на рынке недвижимости, роль налогов неоднозначна. Высокие необоснованные налоговые ставки и отсутствие льготных положений зачастую приводят к неплатежеспособности собственников. Напротив, минимальные налоги не обеспечат необходимый объем налоговых поступлений в бюджет. Вместе с тем, можно говорить и о неэффективных налоговых льготах, дестимулирующих собственников к рационализации использования недвижимости.

Так, например, основным налоговым нововведением является введение в Налоговый кодекс с 01.01.2015 г. главы 32 «Налог на имущество физических лиц», и утрата силы ФЗ «О налогах на имущество физических лиц». Эти поправки внесены Федеральным законом 04.10.2014 г. № 284-ФЗ. Изменения касаются любого собственника, например, квартиры или гаража. Одним из главных изменений стал переход к исчислению налога на имущество не из инвентаризационной, а из кадастровой стоимости.

Согласно статье 402 НК РФ, налоговая база в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень (административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания), определяется как кадастровая стоимость. Данный перечень (кадастровый номер здания, помещения, его адрес) определяется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на этот налоговый период.

При этом, следует отметить, что, как правило, такая кадастровая стоимость

⁷ <https://www.cbr.ru/press/keypr/> Находится в свободном доступе.

приближена к рыночной либо превышает ее, что, в случае владения, например, несколькими объектами недвижимости либо ранее бывшей более дорогостоящей, значительно увеличивает налоговые платежи, как следствие, снижает заинтересованность (спрос) в ее приобретении.

Также, согласно статье 380 НК РФ, в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, для субъектов Российской Федерации предусматривается повышение налоговых ставок: в 2016 г. и последующие годы – 2%.

Так, собственники подобной недвижимости, желая ее продать, будут вынуждены выставлять ее на рынок по более низким ценам, поскольку спрос на нее по завышенным ценам из-за растущего налогового бремя будет ниже.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

В зависимости от функционального назначения (направления использования), рынок объектов недвижимости можно разделить на следующие сегменты:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные жилые дома, жилые помещения (квартиры, комнаты) и т.п.).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские помещения и здания, гостиницы и т.п.).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия (заводы), здания НИИ и т.п.).
4. Земельные участки (категории участков).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и т.п.).⁸

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости и т.д.

В соответствии с описанием, представленным в разделе 4 отчета об оценке, объект оценки – помещение нежилого назначения, в частности, торгового.

Вывод: помещение нежилого назначения относится к сегменту рынка «коммерческая недвижимость» и подсегменту: «коммерческая недвижимость торгового назначения».

⁸ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.32-33.

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

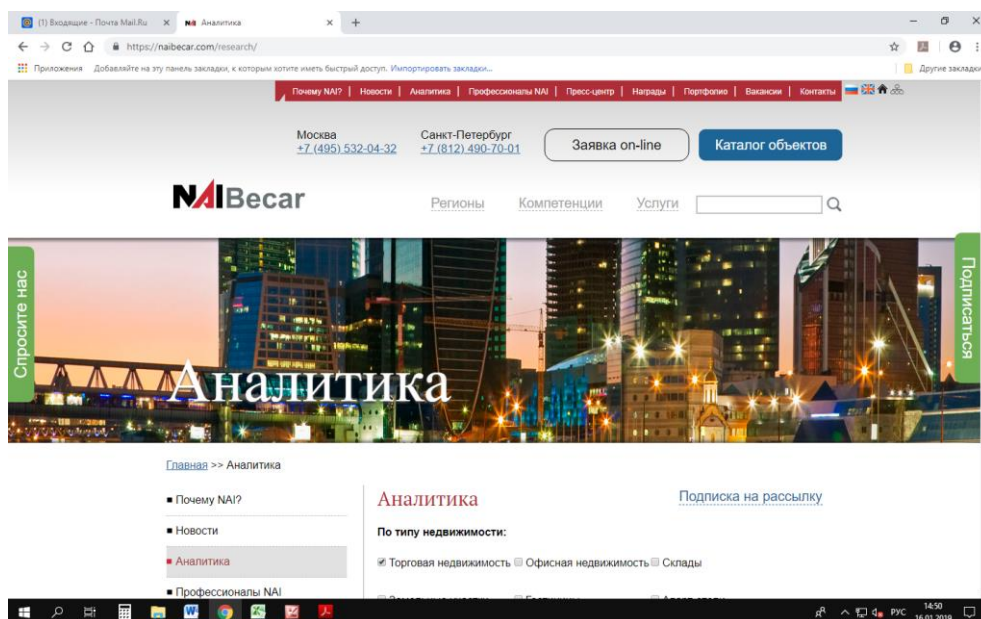
Достоверные сведения о совершенных сделках с аналогичными объектами в распоряжении оценщика отсутствуют.

Исходя из этого, анализ строится на основании изучения цен предложения.

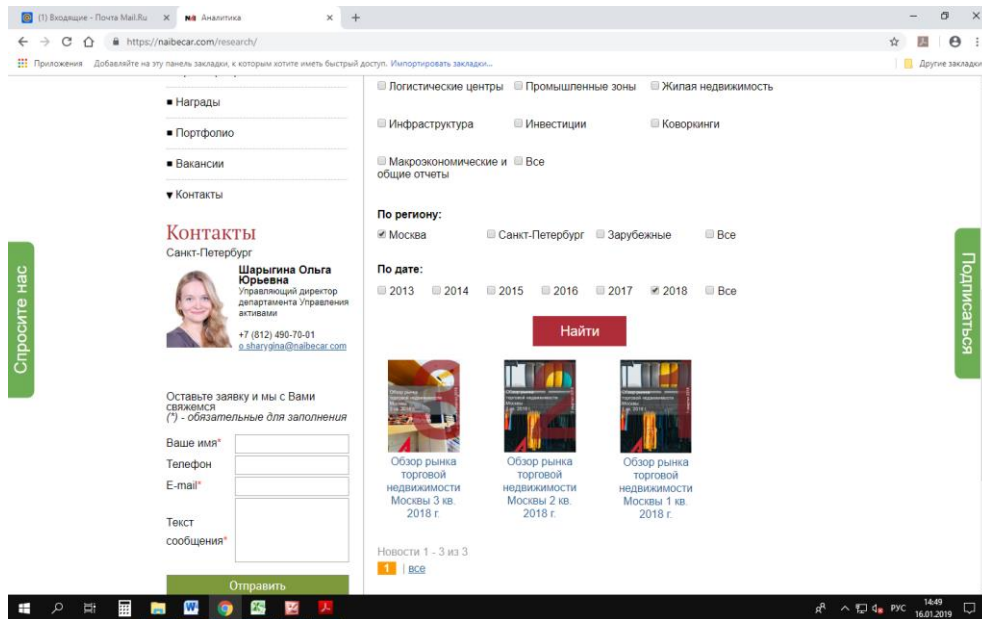
С учетом имеющегося количества предложений в относительной близости к объекту оценки, заложенной скидки на уторгование, соответствующей площади, технического состояния, месторасположения (выхода на красную линию, удаленности от станций метро и т.п.) и т.д., интервал цен предложения объектов торгового назначения находится в диапазоне, округленно, 280 000 – 682 000 руб./ кв.м. Цены предложения аналогичных объектов представлены в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.

С учетом имеющегося количества предложений в относительной близости к объекту оценки, заложенной скидки на уторгование, соответствующей площади, технического состояния, месторасположения (выхода на красную линию, удаленности от станций метро) и т.д., интервал предлагаемых ставок аренды за пользование объектами торгового назначения находится в диапазоне, округленно, 2 000 – 5 000 руб./ кв.м/ мес., без учета коммунальных платежей. Предлагаемые ставки аренды за пользование аналогичными объектами представлены в подразделе 6.2.2 отчета об оценке.

Далее представлен общий обзор рынка торговой недвижимости г.Москвы за III кв. 2018 года, подготовленный Компанией NAI Becar – российским подразделением мировой сети NAI Global (лидером мирового рынка коммерческой недвижимости).⁹



⁹ <https://naibecar.com/research/> Полный обзор находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.



Спросите нас

Подписаться

Награды

Портфолио

Вакансии

Контакты

Контакты
Санкт-Петербург

Шаруйгина Ольга Юрьевна
Управляющий директор департамента Управления активами
+7 (812) 490-70-01
o.sharuygina@naibecar.com

Оставьте заявку и мы с Вами свяжемся (*) - обязательные для заполнения

Ваше имя*

Телефон

E-mail*

Текст сообщения*

Отправить

Логистические центры

Промышленные зоны

Жилая недвижимость

Инфраструктура

Инвестиции

Коворинги

Макроэкономические и общие отчеты

По региону:

Москва

Санкт-Петербург

Зарубежные

Все

По дате:

2013

2014

2015

2016

2017

2018

Все

Найти

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 3 кв. 2018 г.

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 2 кв. 2018 г.

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 1 кв. 2018 г.

Новости 1 - 3 из 3

ВСЕ

III квартал 2018 года		Торговая недвижимость Москвы	
Свод основных показателей рынка			
Общий объем торговых площадей по итогам 3Q 2018 г., GLA	6 795 тыс. кв. м		
Динамика объема по сравнению со 2Q 2018 г.	0%		
Введено в эксплуатацию в 3Q 2018 г., GLA	0 кв. м		
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2018 г. (GLA)	0%		
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2018 г.	8,7%		
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2018 г.	-0,3 п.п. (-3,3%) ↓		
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 3Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя	
	3 – 24 тыс. руб./кв. м/год	13,7 тыс. руб./кв. м/год	
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению со 2Q 2018 г.	0%		
Арендные ставки для торговой галереи на конец 3Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8 – 150 тыс. руб./кв. м/год	40 тыс. руб./кв. м/год	
	Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению со 2Q 2018 г.		
			+1,3% ↑
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	543 кв. м		
Динамика обеспеченности по сравнению со 2Q 2018 г.	0%		



В 3 кв. 2018 года не было введено ни одного нового торгового центра, сроки ожидаемых в отчетном периоде объектов были перенесены на 4 кв. В 3 кв. после реконструкции заработал специализированный детский ТЦ «Улей» (GLA 6 тыс. кв. м). В целом с начала года введено 7 торговых центров совокупной площадью 120,1 тыс. кв. м (GLA). Это почти в 2 раза (или на 48%) меньше объемов сопоставимого периода 2017 года. Крупнейший из выведенных за три квартала объектов – суперрегиональный ТРЦ «Каширская Плаза» (71,0 тыс. кв. м GLA).



В 3 кв. средний уровень вакансии торговых центров г. Москвы продолжил снижение (с начала 2017 года) и составил на конец отчетного периода 8,7% (-0,3 п. п. за квартал). С начала года средний уровень вакансии сократился на 0,9 п. п.

В 3 кв. 2018 года индикатор средней арендной ставки продемонстрировал динамику только в сегменте операторов торговой галереи. Средняя арендная ставка для операторов торговой галереи по итогам отчетного периода составила 40 тыс. руб./ кв. м/ год, увеличившись на 1,3%. Для якорных арендаторов арендная ставка не изменилась по отношению к предыдущему периоду, сохранившись на уровне 13,7 тыс. руб./ кв. м/ год. Изменения средней арендной ставки с начала 2018 года составили: для торговой галереи -1%, для якорных арендаторов +1,5%.

Движение рынка за 2017-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложе- ние, тыс. кв.м	новое предложе- ние, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, тыс.руб./кв.м/год		
						якорь	галерея	
2017	1Q	факт	6425	11,3	1	12,0	12,9	37,3
		динамика	0,2%	-91%	-75%	-4,0%	0%	-4,1%
	2Q	факт	6514	89,3	8	10,4	13,6	39,2
		динамика	1,4%	692%	700%	-13,3%	5,4%	5,1%
	3Q	факт	6646	131,5	2	10,3	13,7	39,9
		динамика	2,0%	47,3%	-75%	-1,0%	0,7%	1,8%
	4Q	Факт	6675	29,0	2	9,6	13,5	40,4
		динамика	0,4%	-78%	0%	-6,8%	-1,5%	1,3%
2018	1Q	факт	6713	38,1	4	9,5	13,6	39,4
		динамика	0,6%	31%	100%	-1,0%	0,7%	-2,5%
	2Q	факт	6795	82,1	3	9,0	13,7	39,5
		динамика	1,2%	115%	-25%	-5,3%	0,7%	0,3%
	3Q	факт	6795	0	0	8,7	13,7	40,0
		динамика	0%	-100%	-100%	-3,3%	0%	1,3%

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

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов и рынок покупателей.

Факторами, влияющими на спрос на рынке, являются:

- *Платежеспособность населения.* Рост доходов потенциальных покупателей приводит к росту активности на рынке и наоборот.
- *Изменения численности населения.* Сам по себе рост численности населения не вызывает роста усиления активности на рынке, необходимо увеличение платежеспособного населения.
- *Условия и доступность финансирования.* Так, например, негативно на спросе сказывается сокращение кредитования, связанного, например, с ростом кредитных ставок, ужесточением требований к заемщикам и т.п.
- *Законодательная активность.* Изменения в налоговом законодательстве, связанные с ростом налоговых ставок налога на имущество для физических и юридических лиц, налога на прибыль, земельного налога, изменения

налоговой базы, оказывают негативное влияние на уровень спроса.

- *Общий рост цен на рынке*, вызванный инфляционными и прочими процессами, связанными с падением национальной валюты и цены на нефть и прочие природные ресурсы и др.
- *Снижение уровня арендных ставок на рынке*. Так, снижение ставок аренды будет оказывать прямое влияние на доход арендодателя, а, следовательно, и доход потенциального покупателя объекта.

Факторами, влияющими на предложение на рынке, являются:

- *Наличие пустующих (нереализованных) объектов в определенном сегменте рынка*. Процент незанятых или несданных в аренду (нереализованных) объектов является важнейшим индикатором состояния и тенденций рынка. Высокий процент незанятых (несданных, нерезализованных) объектов приводит к снижению цен и ставок аренды, даже при наличии высокого спроса.
- *Объемы нового строительства (производства) и затраты на него*. Конкуренция может приводить к вынужденному падению цен и ставок аренды, за которым следует сокращение нового строительства (производства). Когда количество пустующих (нерезализованных) объектов, а также объемы строительства (производства) сокращаются, цены и ставки аренды растут, усиливая активность инвестирования¹⁰

Согласно пункту 22е ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

¹⁰ Оценка недвижимости: учебник/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.38-39.

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость и др.

Указанные элементы сравнения оказывают прямое и/ или косвенное влияние на уровень цен (ставок аренды) объектов коммерческой недвижимости, а, следовательно, на уровень спроса и предложения на такие объекты, т.е. являются ни чем иным, как ценообразующими факторами стоимости на рынке объектов недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Данный фактор подразумевает корректировку на разницу между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, несоответствующими рыночным условиям, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Условия финансирования сделки. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Например, 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, либо платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (в результате уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем передачи пакета ценных бумаг, передачи материальных ресурсов и т.п. В этом случае, определяется рыночная стоимость данного платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Условия продажи. Это группа факторов, включающая прочие субъективные условия договора, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Так, финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо занижено по сравнению с рыночным сроком (в этом случае, продажа совершается срочно – за счет снижения цены, понижения ее на повторных и публичных торгах). Также на сделку оказывают влияние наличие родственных связей, партнерских и других отношений. Однако, чаще всего, оценку такой корректировки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Условия рынка. Факторы 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. Условиями рынка определяется

изменение цен (ставок аренды) 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. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения).

Местоположение. Существенное влияние на стоимость (величину арендных ставок) оказывают: *престижность района* расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей; *удаленность* от центра деловой активности и жизнеобеспечения; транспортная и пешеходная доступность объекта (близость к основным автодорогам, к парковкам, остановкам общественного транспорта); *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 оценки и аналогами учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Физические характеристики объекта. 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. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем). Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

Экономические характеристики. К таким относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объектов оценки и аналога может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений. Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объектов оценки и аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.¹¹

Операционные расходы. По результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» можно установить, что значения операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода (ПВД) от эксплуатации офисно-торговых объектов различных классов находятся в диапазоне 12,0-23,8%, производственно-складских объектов различных классов 12,0-26,1%.¹²

Основные выводы относительно рынка недвижимости

Согласно сведениям, представленным в базе данных о недвижимости ЦИАН, общее количество предложений объектов коммерческой недвижимости в г.Москва (включая объекты офисного, торгового, производственно-складского и свободного назначения и др.) составляет 17 254 предложений, из них удельный вес предложений объектов торгового назначения составляет 33,0%; офисного (включая помещения свободного назначения) – 42,9%; производственно-складского – 1,7%, и др.¹³

Одним из показателей, характеризующих коммерческую недвижимость, является ее ликвидность. Так, например, в соответствии с методическими рекомендациями Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» (Протокол от 25.11.2011 г.),¹⁴ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по

¹¹ Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с. <http://www.ocenchik.ru/docs/136.html> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

¹² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Н-Новгород – 2018. с.52.

¹³ Распечатки находятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены по запросу заказчика.

¹⁴ http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf

http://arb.ru/b2b/docs/komitet_arb_po_otsechnoy_deyatelnosti_metodicheskie_rekomendatsii_otsechna_imushch-412359/ Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

рыночной стоимости, имея следующие градации:¹⁵

Таблица № 3

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

В целом, ликвидность объектов торгового и развлекательного назначения, в зависимости от типа объекта, может быть охарактеризована как «средняя/ низкая» – срок экспозиции объектов коммерческого назначения составляет 3-9 мес. (по данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»)¹⁶ (см. распечатку ниже)); и зависит, как правило, от выгодности месторасположения, размера, физического (технического) состояния, функциональной пригодности (объемно-планировочное решение, инженерное обеспечение) для использования в соответствии с требуемой функцией; наличия необходимых правоудостоверяющих и технических документов и соответствия этим документам фактического состояния и т.п.

Исследование НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» основано на мониторинге всего интернет-пространства и, прежде всего, крупнейших русскоязычных сайтов недвижимости, с применением для сбора информации специальной программы, работающей в автоматическом и постоянном режимах. Согласно сведениям, представленным на официальном сайте организации, значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок рассчитаны на основании исследования рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости (<https://realty.yandex.ru>, www.avito.ru, <http://www.domofond.ru>, [Statielt](http://statielt.ru), <http://realty.dmir.ru>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosrealty.ru> и сайтов всех регионов России). Из результатов исследования исключены данные 5% минимальных и 5% максимальных значений. Все значения рассчитаны на основе ценовых данных, включающих НДС, и без учета инфляции. Представленные показатели могут быть использованы для решения различных задач: купля-продажа, аренда, ремонт, оценка, залог, инвестиционные проекты, имущественные споры т.д.¹⁷

¹⁵ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

¹⁶ <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrekcirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/903-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2017-goda> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

¹⁷ <https://statielt.ru/index.php/obshchaya-informatsiya> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

Входящие - Почта Mail X Statrielt - продажа и ари X Сроки ликвидности об X

← → ↻ 🏠 https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/903-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheski

Сервисы PDFescape - Бесплатно

Другие закладки

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2017 года

Вход для пользователей
Здравствуйте, Вадим
[Выйти](#)

Подробности
Родительская категория: Итоги IV квартала 2016 года
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.
- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет **Статриелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	7	14	11,5
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	10	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	3	9	6,5
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	5	11	8,5
5	Быстровозводимые здания и помещения	4	7	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	7	5,5
7	Автосервисные станции и комплексы (АЗС)	6	11	9
8	Нефтебазы	11	22	17,5
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: дисковидельная общесельскохозяйственных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	8	14	12

Удобна ли новая форма статей?
 Да Нет
Ваши замечания
e-mail для ответа
[Отправить](#)

Входящие - Почта Mail X Statrielt - продажа и ари X Сроки ликвидности об X

← → ↻ 🏠 https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/903-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheski

Сервисы PDFescape - Бесплатно

Другие закладки

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2017 года

10	Административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно	6	14	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	18	14,5
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	7	21	15
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	8	6,5
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	14	10
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	4	10	7,5
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	9	6,5
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	8	6
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	13	9,5
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5,5
20	Базы отдыха, санатории	6	16	11,5
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	13	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	6
Вспомогательные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гидранты и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения	по срокам зданий основного назначения		

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества
** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества

Назад [Вперед](#)

Общая информация - Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Личный кабинет подписчика

© 2017 Статриелт

Удобна ли новая форма статей?
 Да Нет
Ваши замечания
e-mail для ответа
[Отправить](#)

6. Определение рыночной стоимости

6.1. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно разделу VI ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. **Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.**

Понятие «наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для объекта способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Принимая решение о наиболее эффективном использовании объекта оценки, следует исходить из следующих предпосылок:

- объект оценки представляет собой помещение нежилого назначения, в

- частности, торгового (в том числе, исходя из текущего варианта использования по состоянию на дату осмотра);
- состояние здания, в котором расположено помещение, в целом оценивается как «удовлетворительное» (многоквартирный жилой дом), состояние отделки помещения как «среднее»/ «требует косметического ремонта»;
 - расположение внутри здания (1 этаж, отдельный вход с улицы), объемно-планировочное решение и конструктивное исполнение помещения, позволяют использовать его в соответствии с нежилым назначением, в частности, в соответствии с торговой функцией

Вывод: исходя из указанных обоснований, по мнению оценщика, не требующих расчетов, наиболее эффективным использованием объекта оценки будет использование в соответствии с торговой функцией (при этом, согласно пункту 16 раздела VI ФСО № 7, анализ НЭИ может выполняться без вычислений, если представлены обоснования, не требующие расчетов).

6.2. Описание процесса оценки в части применения подходов

Согласно пункту 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

Согласно пункту 7 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации

Согласно пункту 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Согласно пункту 7 ФСО № 1, подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта

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

Согласно пункту 7 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации

Для оценки объекта оценки были собраны и проанализированы следующие данные (см. реквизиты в разделе 4 отчета об оценке):

Данные, полученные от Заказчика:

- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Данные, собранные Оценщиком:

- фотографии объекта оценки;
- анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;
- материалы информационно-телекоммуникационной сети Интернет

От заказчика оценки были получены копии правоподтверждающей и технической документации, содержащей сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, сведения об имущественных правах (существующих обременениях (ограничениях) прав) на объект оценки.

Остальная информация, необходимая и достаточная для оценки, собрана оценщиком самостоятельно из различных доступных источников: а именно, фотографии объекта оценки, сделанные в процессе личного осмотра объекта оценки, а также – информация, опубликованная на сайтах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Удовлетворение требованиям достаточности: оценщик считает используемую информацию достаточной, поскольку 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.

Удовлетворение требованиям достоверности: оценщик считает информацию,

полученную от заказчика, достоверной, принимая во внимание унифицированность форм (бланков) копий соответствующих документов, а также наличие отметок о заверении документов в установленном порядке уполномоченным лицом.

В целом оценщик считает информацию, собранную самостоятельно, достоверной, принимая во внимание личный выезд на место нахождения объекта оценки, факт размещения информации на официальных сайтах государственных и иных органов и структур, сайтах специализированных организаций, на иных специализированных сайтах – торговых площадках, деятельность которых связана с предоставлением возможности (услуг) по продвижению и реализации объектов различного назначения. Оценщик исходит из того, что ответственность за формальную силу таких сведений несут владельцы источников информации (авторы публикаций).

Вывод: используемая информация отвечает требованиям достоверности и достаточности.

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Обоснование использования/ отказа от использования сравнительного подхода

Согласно пунктам 12-14 ФСО № 1, *«сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».*

Сравнительный подход используется, что обусловлено наличием информации о предложении аналогичных по назначению и основным потребительским свойствам объектов.

Согласно пункту 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.¹⁸

В оценочной литературе, наиболее часто встречаются, два основных обобщенных метода:¹⁹

1. Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж).
2. Метод соотнесения цены и дохода.

Первый метод основан на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод сравнительного анализа помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) может использоваться *для оценки арендных ставок*, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.²⁰

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении о том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации. Метод достаточно прост, но требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и экономической информации. К недостаткам метода можно отнести невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов, а также влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов. Кроме того, требуется осуществить подбор не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация *о цене продажи²¹ и величине чистого операционного дохода либо величине потенциального либо действительного доходов.*²²

¹⁸ Пункт 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

¹⁹ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 256 и 273.

²⁰ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 266-269.

²¹ Данная информация относится к разряду конфиденциальной и, как правило, не разглашается.

²² Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 273-276.

Исходя из этого, уместно применить **метод рыночных сравнений (сравнительного анализа)**, в рамках которого фактически применяется метод корректировок.

Вывод: в отношении объектов оценки – зданий, как производственной базы, сравнительный подход используется, в рамках которого фактически применяется метод корректировок (метод рыночных сравнений (сравнительного анализа)). Описание применения метода сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.

Обоснование использования/ отказа от использования доходного подхода

Согласно пунктам 15-17 ФСО № 1, *«доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».*

Доходный подход используется, что обусловлено наличием достаточного состава информации по объекту оценки для расчета, в частности, данных о доходах, которые объект оценки способен приносить, а также данных о величине расходов и другие показатели, значения величин которых могут быть установлены на основании среднестатистических рыночных данных.

В рамках доходного подхода для оценки объектов недвижимости возможно применение следующих методов:

1. Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации).
2. Метод дисконтированных денежных потоков.
3. Метод капитализации по расчетным моделям.²³

Во всех методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимости с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

Метод капитализации доходов используется, если потоки дохода стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину или же возрастают умеренными темпами.

Согласно пункту 23в ФСО № 7, метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется, когда предполагается, что будущие денежные потоки от объекта недвижимости будут существенно отличаться от текущих.

Согласно пункту 23г ФСО № 7, метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать

²³ Пункт 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.154.

ПОТОКИ ДОХОДОВ с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Согласно пункту 23д ФСО № 7, метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Исходя из предположения о том, что будущие потоки расходов и доходов, которые в процессе эксплуатации способен создавать объект оценки, будут иметь тенденцию к росту, а их величины могут быть спрогнозированы, уместно применить **метод дисконтирования денежных потоков (метод ДДП)** – метод применим к денежным потокам любого вида и является универсальным.

Вывод: доходный подход используется, в рамках которого применяется метод дисконтирования денежных потоков. Описание применения метода доходного подхода к оценке с приведением расчетов представлено в подразделе 6.2.2 отчета об оценке.

Обоснование использования/отказа от использования затратного подхода

Согласно пунктам 18-20 ФСО № 1, *«затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».*

Затратный подход не используется, что обусловлено следующими предпосылками. Согласно пункту 24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Вывод: затратный подход не используется.

Общий вывод: сравнительный и доходный подходы используются; затратный подход не используется.

6.2.1. Определение стоимости сравнительным подходом

В соответствии с описанием процесса оценки в рамках сравнительного подхода был выбран **метод сравнительного анализа (метод корректировок)**.

В качестве сравнимых объектов были отобраны аналогичные объекты недвижимости, предлагавшиеся к покупке на дату оценки, т.е. в качестве информации о ценах были приняты значения цен предложения объектов-аналогов, которые, в сравнении с прочими объектами, представленными на рынке, в связи с отсутствием абсолютно идентичных объектов, наиболее сопоставимы с учетом применения корректировок. Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам (элементы сравнения). Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам оценки и аналогам.

В качестве единицы сравнения был принят 1 м² площади объектов-аналогов (таким образом, сравнивалась цена предложения 1 м²).

К цене предложения единицы сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят, исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов недвижимости.

В целях наиболее полной сопоставимости объектов оценки и аналогов, в случае такой необходимости, параметры объектов-аналогов приводятся к единым параметрам с объектом оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

Корректировка на дату сделки (предложения, спроса):

для расчета поправки на дату сделки (предложения, спроса) могут быть использованы индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке (в соответствии с ежеквартальным изданием Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», ООО «КО-ИНВЕСТ»):

$$K_{ДС} = I_{ДС} / I_{ДО}, \text{ где}$$

$K_{ДС}$ – корректирующий коэффициент на дату сделки (предложения, спроса);
 $I_{ДС}$, $I_{ДО}$ – индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке по состоянию на даты сделки (предложения, спроса) и оценки.

Корректировка на уторгование:

цены выбранных объектов-аналогов являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров о продаже могут уменьшаться (так называемое «уторгование», «скидка на торг»). По результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены значения скидок на уторгование цен предложения и арендных ставок.²⁴ Руководствуясь результатами проведенного исследования как наиболее подтвержденными и достоверными, с точки зрения неосведомленного пользователя

²⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2018. с.280, 285, 287.

отчета об оценке (в частности, в связи с его возможной неосведомленностью о ситуации на рынке недвижимости, сложившейся на дату оценки), принимается решение использовать в расчетах результаты данного исследования.

Таблица № 4.1.1

Границы интервала значений скидки на торг, усредненные по городам России

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высокоточная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высокоточная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Таблица № 4.1.2

Значения скидок на торг в конкретных городах и границы интервалов (цены предложения)

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
4	Нижний Новгород	10,2%	6,8%	13,5%
5	Хабаровск	10,5%	7,4%	13,7%
6	Нальчик	9,6%	7,6%	11,6%
7	Ижевск	10,0%	6,8%	13,2%
8	Воронеж	10,0%	6,8%	13,2%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,2%

Таблица № 4.1.3

Значения скидок на торг в конкретных городах и границы интервалов (арендные ставки)

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%
2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%
3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%
4	Нижний Новгород	8,8%	5,4%	12,2%
5	Хабаровск	9,2%	6,0%	12,3%
6	Нальчик	8,4%	6,7%	10,2%
7	Ижевск	8,2%	5,6%	10,8%
8	Воронеж	8,2%	5,2%	11,2%
9	Краснодар	9,1%	5,7%	12,5%

Корректировка на месторасположение:

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и

информационного обеспечения оценки» получены следующие отношения.²⁵

Таблица № 4.2.1

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от местонахождения в пределах города

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
		718017	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,56	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Таблица № 4.2.2

Матрица территориальных коэффициентов

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,24	1,35	1,57	1,34
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,38	1,19
	III	0,81	0,91	1,00	1,09	1,27	1,08
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00
	V	0,64	0,72	0,79	0,86	1,00	0,86
	VI	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00
ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,23	1,34	1,58	1,36
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,39	1,20
	III	0,81	0,92	1,00	1,09	1,28	1,10
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,18	1,01
	V	0,63	0,72	0,78	0,85	1,00	0,86
	VI	0,74	0,83	0,91	0,99	1,16	1,00

²⁵ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2018. с.135-136.

Таблица № 4.2.3

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес- центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокостажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

В случае, если объекты оценки и/ или аналоги принадлежат одновременно к нескольким территориальным зонам, корректировка определяется как среднее значение из коэффициентов, соответствующих этим зонам.

Корректировка на принадлежность к административному округу города:

поскольку объекты оценки и аналоги находятся в одном административном округе города, либо в соседнем, но объект-аналог расположен в непосредственной близости от границы административного округа расположения объекта оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на расстояние до метро пешком:

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены следующие отношения.²⁶

²⁶ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2018. с.157-158, 161.

Таблица № 4.3.1

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от расстояния до метро по г.Москва

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,83	0,75	0,90
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 10-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,59	0,72
Отношение удельной цены объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной цене такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,55	0,47	0,60
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 5-10 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,85	0,77	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 10-15 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,75	0,67	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 15-20 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,67	0,59	0,72
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в 20-30 минутах ходьбы от станции метро, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного менее чем в 5 минутах ходьбы от станции метро	0,64	0,56	0,69

Таблица № 4.3.2

Матрица коэффициентов в зависимости от расстояния до метро по г.Москва

Цены					
Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком	
<5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81	
5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50	
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21	
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00	
Арендные ставки					
Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	15-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,18	1,34	1,50	1,56
5-10 минут пешком	0,85	1,00	1,13	1,27	1,32
10-15 минут пешком	0,75	0,88	1,00	1,12	1,16
15-20 минут пешком	0,67	0,79	0,90	1,00	1,04
20-30 минут пешком	0,64	0,76	0,86	0,96	1,00

Корректировка на выход на красную линию:

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены следующие отношения.²⁷

²⁷ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2018. с.148.

Таблица № 4.4

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от выхода на красную линию

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Корректировка на наличие отдельного входа с улицы:

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены следующие отношения.²⁸

Таблица № 4.5

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от наличия отдельного входа с улицы

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

Корректировка на масштаб (площадь):

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получена зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади для г.Москвы, а корректировка рассчитывается по формуле:²⁹

$$y = \left(\frac{1,5458 \times S_{00}^{-0,097}}{1,5458 \times S_{0A}^{-0,097}} - 1 \right) * 100\% - \text{зависимость удельной цены,}$$

$$y = \left(\frac{1,4756 \times S_{00}^{-0,107}}{1,4756 \times S_{0A}^{-0,107}} - 1 \right) * 100\% - \text{зависимость арендной ставки, где}$$

S_{00}, S_{0A} – площадь объектов оценки и аналога

²⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2018. с.221.

²⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2018. с.190, 198.

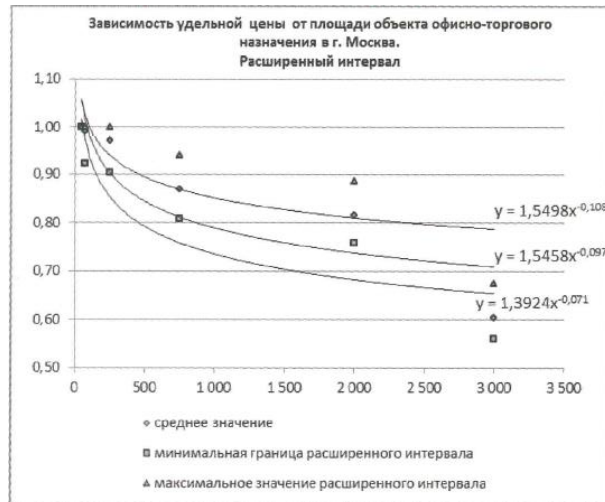


График 1.1. Зависимость удельной цены от площади в г.Москва

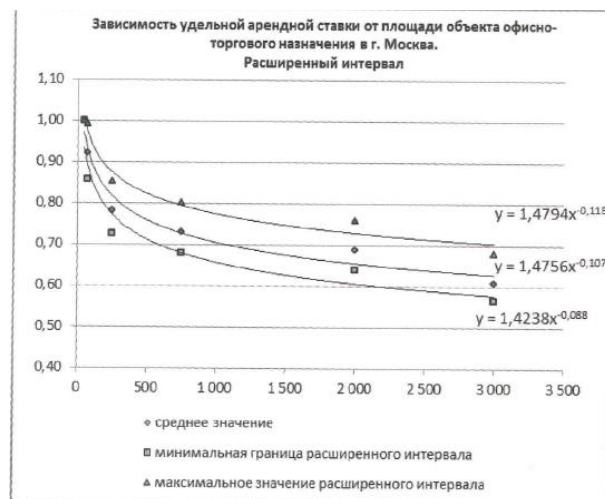


График 1.2. Зависимость удельной арендной ставки от площади в г.Москва

Корректировка на тип объекта:

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены следующие отношения.³⁰

Таблица № 4.6

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от типа объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

³⁰ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2018. с.190, 198.

Корректировка на этаж расположения:

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены следующие отношения.³¹

Таблица № 4.7.1

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от этажа расположения, усредненные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Таблица № 4.7.2

Матрица коэффициентов в зависимости от этажа расположения (г.Москва)

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

В случае, если объекты оценки и/ или аналоги расположены на нескольких этажах, корректировка определяется как среднее значение из коэффициентов, соответствующих этим этажам.

Корректировка на тип здания (материал стен):

поскольку объекты оценки и аналоги расположены в пределах капитальных зданий, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие элементов благоустройства:

поскольку объекты оценки и аналоги обеспечены аналогичным составом инженерных систем и коммуникаций, корректировка не требуется.

Корректировка на физическое состояние:

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены следующие отношения.³²

³¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2018. с.217, 218.

³² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2018. с.235.

Таблица № 4.8

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от физического состояния

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

В случае, если категория физического состояния объектов оценки и/ или аналогов может быть отнесена к нескольким категориям, корректировка определяется как среднее значение из коэффициентов, соответствующих этим категориям, либо, при наличии такой информации, пропорционально площади частей, принадлежащих к той или иной категории физического состояния, общей площади объектов.

Корректировка на состояние отделки:

по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены следующие отношения.³³

³³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2018. с.242-243.

Таблица № 4.9

Границы интервала значений корректирующих коэффициентов в зависимости от состояния отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,72	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

В случае, если категория состояния отделки объектов оценки и/ или аналогов может быть отнесена к нескольким категориям, корректировка определяется как среднее значение из коэффициентов, соответствующих этим категориям, либо, при наличии такой информации, пропорционально площади частей, принадлежащих к той или иной категории состояния отделки, общей площади объектов.

Применение других элементов сравнения, для потенциального покупателя (арендатора) не будет существенно сказываться на стоимости (арендной ставке) объекта недвижимости.

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:³⁴

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок каждого объекта-аналога

Стоимость сравнительным подходом определялась произведением площади объекта оценки и средневзвешенного значения стоимости 1 м²:

³⁴ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.448-449.

Таблица № 5.1

Сравнительный анализ объектов оценки и аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	-	"ЦИАН" (https://www.cian.ru/sale/commercial/167367166/), тел.: 8-495-330-29-74	"АВИТО.RU" (https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31.5_m_1245640852), тел.: 8-903-970-95-45	"ЦИАН" (https://www.cian.ru/sale/commercial/196104558/), тел.: 8-985-688-66-36	"АВИТО.RU" (https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_bankovskoe_pomeshchenie_722760423), тел.: 8-916-721-58-42
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/ сделки (предложения, спроса)	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Месторасположение	г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22	г.Москва, ул.Ташкентская, д.18 к.1	г.Москва, ул.Зеленодольская, д.45 к.1	г.Москва, ул.Снайперская, д.8А	г.Москва, ул.Краснодарская, д.57 к.2
Административный округ города	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)
Ближайшая станция метро	Выхино	Выхино	Кузьминки	Выхино	Люблино
Расстояние до метро пешком	18 мин	20 мин	4 мин	12 мин	5 мин
Площадь, м ²	135,9	285,4	183,0	150,0	44,0
Цена предложения, руб.	-	122 289 440	99 506 947	42 000 000	29 990 000
Цена предложения, руб./ м ²	-	428 484	543 754	280 000	681 591
Выход на красную линию	На второстепенный проезд, отделенный от транспортной магистрали (ул.Ташкентская) зеленой зоной парка	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Отдельный вход с улицы	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Категория физического состояния	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Категория состояния отделки	Среднее состояние/ требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Тип здания (материал стен)	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные

Таблица № 5.2

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22	г.Москва, ул.Ташкентская, д.18 к.1	г.Москва, ул.Зеленодольская, д.45 к.1	г.Москва, ул.Снайперская, д.8А	г.Москва, ул.Краснодарская, д.57 к.2
Цена сделки (предложения, спроса), руб.	-	122 289 440	99 506 947	42 000 000	29 990 000
Площадь, м ²	135,9	285,4	183,0	150,0	44,0
Цена сделки (предложения, спроса), руб./ м ²	-	428 484	543 754	280 000	681 591
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Дата оценки/ сделки (предложения, спроса)	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,456	0,456	0,456	0,456	0,456
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	428 484	543 754	280 000	681 591
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	385 636	489 379	252 000	613 432
Месторасположение	г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22	г.Москва, ул.Ташкентская, д.18 к.1	г.Москва, ул.Зеленодольская, д.45 к.1	г.Москва, ул.Снайперская, д.8А	г.Москва, ул.Краснодарская, д.57 к.2
Категория района города	Спальные микрорайоны высотной застройки/ спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки/ спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки/ спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки/ спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки/ спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент категории района города	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	385 636	489 379	252 000	613 432
Административный округ города	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)
Корректировка на принадлежность к административному округу города ³⁵	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	385 636	489 379	252 000	613 432
Ближайшая станция метро	Выхино	Выхино	Кузьминки	Выхино	Люблино
Расстояние до метро пешком	18 мин	20 мин	4 мин	12 мин	5 мин
Коэффициент расстояния до метро пешком	0,67	0,67	1,00	0,67	1,00
Корректировка на расстояние до метро пешком	-	1,00	0,67	1,00	0,67
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	385 636	327 884	252 000	410 999
Выход на красную линию	На второстепенный проезд, отделенный от транспортной магистрали (ул.Ташкентская) зеленой зоной парка	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Коэффициент выхода на красную линию	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00
Корректировка на выход на красную линию	-	0,90	0,90	1,13	0,90
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	347 072	295 096	284 760	369 899
Отдельный вход с улицы	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

³⁵ Для объекта-аналога 3 корректировка не вносится, т.к. объект расположен в непосредственной близости от границы административного округа города, в котором расположен объект оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Коэффициент наличия отдельного входа с улицы	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие отдельного входа с улицы	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	347 072	295 096	284 760	369 899
Площадь, м ²	135,9	285,4	183,0	150,0	44,0
Коэффициент площади	0,960	0,893	0,933	0,951	1,071
Корректировка на площадь	-	1,075	1,029	1,009	0,896
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	373 102	303 654	287 323	331 430
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Коэффициент типа объекта	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	373 102	303 654	287 323	331 430
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	373 102	303 654	287 323	331 430
Тип здания (материал стен)	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Корректировка на тип здания (материал стен)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	373 102	303 654	287 323	331 430
Элементы благоустройства	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные
Корректировка на наличие элементов благоустройства	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	373 102	303 654	287 323	331 430
Категория физического состояния	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент физического состояния	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	373 102	303 654	287 323	331 430
Категория состояния отделки	Среднее состояние/ требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Коэффициент состояния отделки	0,93	1,00	1,00	0,78	1,00
Корректировка на состояние отделки	-	0,93	0,93	1,19	0,93
Скорректированная цена, руб./ м ²	-	346 985	282 398	341 914	308 230
Количество корректировок	-	4	5	4	5
Весовые коэффициенты объектов-аналогов	-	0,28	0,22	0,28	0,22
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене	-	97 156	62 128	95 736	67 811
Стоимость, определенная в рамках СП, руб./ м ²	322 831				
Стоимость, определенная в рамках СП, руб.	43 872 733				

6.2.2. Определение стоимости доходным подходом

В рамках доходного подхода был выбран **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)**.

Метод ДДП позволяет определить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет стоимости недвижимости методом ДДП производится по формуле:³⁶

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + V \frac{1}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость объекта недвижимости;

C_i – денежный поток периода t ;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

V – стоимость реверсии

Основные этапы процедуры определения стоимости методом ДДП:

- определение прогнозного периода;
- оценка потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сопоставимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки и невзысканных арендных платежей. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход (ДВД);
- расчет издержек от эксплуатации, т.е. определяются операционные расходы (ОР). Расчетная величина ОР вычитается из ДВД;
- полученный таким образом чистый операционный доход (ЧОД) пересчитывается в текущую стоимость рядом способов, выбор которых зависит от полноты и качества исходной информации

Установление периода прогнозирования

Поскольку все расчеты в рамках метода ДДП основаны на прогнозных данных, то очень важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок эксплуатации объекта был разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

При определении прогнозного периода важно понять, как долго может продолжаться срок жизни объекта, исходя из текущего состояния и года ввода в эксплуатацию. Понимание этого позволяет корректно определить длительность прогнозного периода и выбрать подход к определению стоимости объекта в конце

³⁶ В соответствии с формулами, представленными в: Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.163. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.97.

постпрогнозного периода. Фактически прогнозный период не может быть больше срока жизни объекта.

В международной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет – реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.³⁷ Таким образом, учитывая приведенные выше данные, сделан прогноз на 5 лет.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Согласно пункту 23ж ФСО № 7 «Оценка недвижимости», для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

То есть для определения потоков дохода необходимо определить рыночную ставку арендной платы для объектов недвижимости аналогичного назначения на прогнозный период, а также, учитывая то обстоятельство, что объект оценки может использоваться аналогично и в период после прогнозирования, и долгосрочные темпы роста денежного потока в постпрогнозный период.³⁸

При этом, необходимо провести **процесс выбора подходов к определению рыночной ставки арендной платы:**

– **Обоснование использования/ отказа от использования сравнительного подхода:** сравнительный подход используется, что обусловлено наличием информации о предложении к аренде объектов, аналогичных объекту оценки, в отношении которого определяется рыночная ставка арендной платы, в рамках которого используется **метод сравнительного анализа** (выбор метода производится по аналогии с описанием процесса оценки в части применения сравнительного подхода в подразделе 6.2 отчета об оценке). **Вывод:** **сравнительный подход используется.**

– **Обоснование использования/ отказа от использования доходного подхода:** при определении рыночной ставки арендной платы доходным подходом, ее расчет основывается на определении периода окупаемости объекта недвижимости, установленного владельцем. Однако, данные по периодам окупаемости проектов, связанных с объектами недвижимости (изменяется под воздействием различных факторов, в первую очередь, в зависимости от месторасположения и текущего состояния объекта недвижимости), носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет доходным подходом. **Вывод:** **доходный подход не используется.**

– **Обоснование использования/ отказа от использования затратного подхода:** при определении рыночной ставки арендной платы затратным подходом, следует учитывать тот факт, что арендодатель при сдаче в аренду объекта недвижимости стремится покрыть все эксплуатационные затраты, связанные с содержанием объекта недвижимости, в случае, если они не оплачиваются отдельно

³⁷ Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.155. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербак О.Н., Мышанов А.И. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.307.

³⁸ ПВД – это доход, который можно получить от объекта недвижимости при 100%-ном его использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки. (Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.140).

арендаторами, а также получить определенную прибыль (изменяется под воздействием различных факторов, в первую очередь, в зависимости от месторасположения и текущего состояния объекта недвижимости). Однако, если данные об эксплуатационных расходах могут быть выявлены путем анализа рынка аренды объектов недвижимости в результате консультаций с представителями арендодателей, то данные по закладываемой в ставку арендной платы норме прибыли носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет затратным подходом. **Вывод:** затратный подход не используется.

Общий вывод: для определения рыночной ставки аренды сравнительный подход используется, доходный и затратный подходы не используются.

В качестве сравнимых объектов были отобраны аналогичные объекты недвижимости, предлагавшиеся к аренде на дату оценки, которые, в сравнении с прочими объектами, представленными на рынке, в связи с отсутствием абсолютно идентичных объектов, наиболее сопоставимы, с учетом применения корректировок. Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам (элементы сравнения). Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам оценки и аналогам.³⁹

В качестве единицы сравнения был принят 1 м² площади объектов-аналогов (таким образом, сравнивалась ставка арендной платы за 1 м²/ мес.).

К ставке арендной платы за единицу сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов недвижимости.

В целях наиболее полной сопоставимости объектов оценки и аналогов, в случае такой необходимости, параметры объектов-аналогов приводятся к единым параметрам с объектом оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

Корректировка на дату сделки (предложения, спроса), корректировка на уторгование, корректировка на месторасположение, корректировка на принадлежность к административному округу города, корректировка на расстояние до метро пешком, корректировка на выход на красную линию, корректировка на наличие отдельного входа с улицы, корректировка на масштаб (площадь), корректировка на тип объекта, корректировка на этаж расположения, корректировка на тип здания (материал стен), корректировка на наличие элементов благоустройства, корректировка на физическое состояние, корректировка на состояние отделки: производятся аналогично способу, представленному в рамках описания внесения корректировок для сравнительного подхода. Значения корректировки и ссылка на источник такой информации представлены в подразделе 6.2.1 отчета об оценке.

Корректировка на наличие коммунальных расходов в составе ставки

³⁹ В ходе сбора информации было установлено, что предлагаемые ставки арендной платы за пользование объектами-аналогами не включают в себя коммунальные платежи (предусматривают оплату арендаторами отдельно, если в объявлениях не указано иное) (телефоны, указанные в объявлениях о предложении к аренде).

аренды: поскольку ставки аренды за пользование объектами-аналогами не включают коммунальные расходы (оплачиваются арендатором отдельно), корректировка не требуется.

Ставка арендной платы за 1 м² площади объекта оценки в год определялась произведением средневзвешенной ставки арендной платы за 1 м²/ мес. и количества месяцев в году (смотри расчетные таблицы ниже):

Таблица № 6.1

Сравнительный анализ объектов оценки и аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	-	"АВИТО.RU" (https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/160_m_v_200_metrah_ot_m.kuzminki_ne_zhiloe_zdanie_1501820524), тел.: 8-916-777-00-15	"АВИТО.RU" (https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31.5_m_1245640852), тел.: 8-903-970-95-45	"АВИТО.RU" (https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_250_m_1664192917), тел.: 8-925-504-51-77	"ЦИАН" (https://www.cian.ru/rent/commercial/190686124/), тел.: 8-985-367-93-15
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/ сделки (предложения, спроса)	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Месторасположение	г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22	г.Москва, ул.Зеленодольская, д.41 к.1	г.Москва, ул.Зеленодольская, д.45 к.1	г.Москва, ул.Косинская, д.26А	г.Москва, Волгоградский пр-кт., д.171А
Административный округ города	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)
Ближайшая станция метро	Выхино	Кузьминки	Кузьминки	Выхино	Кузьминки
Расстояние до метро пешком	18 мин	3 мин	4 мин	13 мин	22 мин
Площадь, м ²	135,9	160,0	183,0	250,0	110,0
Ставка аренды, руб./ мес.	-	750 000	925 000	500 000	400 070
Ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	4 688	5 055	2 000	3 637
Наличие коммунальных расходов в составе ставки аренды	Рассматривается без учета КР	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Выход на красную линию	На второстепенный проезд, отделенный от транспортной магистрали (ул.Ташкентская) зеленой зоной парка	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Отдельный вход с улицы	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Категория физического состояния	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Категория состояния отделки	Среднее состояние/ требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Требует косметического ремонта	Без отделки
Тип здания (материал стен)	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные

Таблица № 6.2

Расчет арендной ставки за пользование объектом оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22	г.Москва, ул.Зеленодольская, д.41 к.1	г.Москва, ул.Зеленодольская, д.45 к.1	г.Москва, ул.Косинская, д.26А	г.Москва, Волгоградский пр-кт., д.171А
Площадь, м ²	135,9	160,0	183,0	250,0	110,0
Ставка аренды предлагаемая, руб./ м ² / мес.	-	4 688	5 055	2 000	3 637
Функциональное назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Дата оценки/ сделки (предложения, спроса)	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,456	0,456	0,456	0,456	0,456
Корректировка на дату сделки (предложения, спроса)	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	4 688	5 055	2 000	3 637
Сделка (предложение, спрос)	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %	-	-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	4 238	4 570	1 808	3 288
Наличие коммунальных расходов в составе ставки аренды	Рассматривается без учета КР	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка на наличие коммунальных расходов в составе ставки аренды	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	4 238	4 570	1 808	3 288
Месторасположение	г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22	г.Москва, ул.Зеленодольская, д.41 к.1	г.Москва, ул.Зеленодольская, д.45 к.1	г.Москва, ул.Косинская, д.26А	г.Москва, Волгоградский пр-кт., д.171А
Категория района города	Спальные микрорайоны высотной застройки/ спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки/ спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки/ спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки/ спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки/ спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент категории района города	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	4 238	4 570	1 808	3 288
Административный округ города	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)	ВАО (между ТТК и МКАД)	ЮВАО (между ТТК и МКАД)
Корректировка на принадлежность к административному округу города ⁴⁰	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	4 238	4 570	1 808	3 288
Ближайшая станция метро	Выхино	Кузьминки	Кузьминки	Выхино	Кузьминки
Расстояние до метро пешком	18 мин	3 мин	4 мин	13 мин	22 мин
Коэффициент расстояния до метро пешком	0,67	1,00	1,00	0,75	0,64
Корректировка на расстояние до метро пешком	-	0,67	0,67	0,89	1,05
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	2 839	3 062	1 609	3 452
Выход на красную линию	На второстепенный проезд, отделенный от транспортной магистрали (ул.Ташкентская) зеленой зоной парка	Красная линия	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия
Коэффициент выхода на красную линию	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00

⁴⁰ Для объекта-аналога 3 корректировка не вносится, т.к. объект расположен в непосредственной близости от границы административного округа города, в котором расположен объект оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на выход на красную линию	-	0,90	0,90	1,13	0,90
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	2 555	2 756	1 818	3 107
Отдельный вход с улицы	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Коэффициент наличия отдельного входа с улицы	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие отдельного входа с улицы	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	2 555	2 756	1 818	3 107
Площадь, м ²	135,9	160,0	183,0	250,0	110,0
Коэффициент площади	0,872	0,857	0,845	0,817	0,892
Корректировка на площадь	-	1,018	1,032	1,067	0,978
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	2 601	2 844	1 940	3 039
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Коэффициент типа объекта	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	2 601	2 844	1 940	3 039
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	2 601	2 844	1 940	3 039
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Корректировка на тип здания	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	2 601	2 844	1 940	3 039
Элементы благоустройства	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление центральные
Корректировка на наличие элементов благоустройства	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	2 601	2 844	1 940	3 039
Категория физического состояния	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Коэффициент физического состояния	1,00	1,00	1,00	1,00	1,22
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,00	0,82
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	2 601	2 844	1 940	2 492
Категория состояния отделки	Среднее состояние/ требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Требует косметического ремонта	Без отделки
Коэффициент состояния отделки	0,93	1,00	1,00	0,86	0,78
Корректировка на состояние отделки	-	0,93	0,93	1,08	1,19
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / мес.	-	2 419	2 645	2 095	2 965
Количество корректировок	-	5	5	5	6
Весовые коэффициенты объектов-аналогов	-	0,26	0,26	0,26	0,22
Значение доли скорректированной ставки аренды объекта-аналога в средневзвешенной ставке аренды	-	629	688	545	652
Ставка арендной платы, определенная СП, руб./ м ² / мес.	2 514				
Ставка арендной платы, определенная СП, руб./ м ² / год	30 168				

Предполагается, что ставки арендной платы будут расти, основываясь, при этом, на результатах исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Так, по результатам исследования установлено, что ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды в течение 5 лет (2019-2024 гг.) для группы «офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости» составит не более 5,4%.⁴¹

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход определяется по формуле:⁴²

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

По данным того же исследования, процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в г.Москва составляет не менее 6,4% (используется верхняя граница интервала, учитывая значительную площадь помещения).⁴³

Можно утверждать, основываясь на сведениях, предоставленных в прошлых периодах представителями ООО «Центральное агентство недвижимости» (тел.: 961-961), что случаи невыплаты арендной платы редки, так как при заключении договоров аренды берется гарантийное обеспечение – фиксированная арендная плата за первый и последний полные месяцы срока аренды. Таким образом, потери при сборе арендного дохода равны 0.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)⁴⁴

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой доход, определяемый как разница действительного валового дохода (ДВД) и операционных расходов (эксплуатационных) (ОР) в год (за исключением амортизационных отчислений). В данном случае, определяются чистые потоки доходов по годам прогнозного периода.

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на следующие виды:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные, или эксплуатационные, расходы;
- расходы на замещение, или резервы

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются коммунальные расходы,

⁴¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Н-Новгород – 2018. с.131. Для целей расчета, в качестве допущения, предполагается, что ставки в последующие годы сохранят тенденцию к росту на том же уровне.

⁴² Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.143.

⁴³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Н-Новгород – 2018. с.39.

⁴⁴ Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Агуреева Н.В. [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.144.

расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплату обслуживающему персоналу и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование). Предполагается, что денежные средства резервируются на специальном счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов и продолжительности срока их полезной жизни. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

При определении величины ОР, следует исходить из наличия и состава информации по объектам оценки и аналогам:

- на основании информации, представленной выше, ставки арендной платы за пользование выбранными объектами-аналогами очищены от коммунальных расходов (предусматривают оплату арендаторами отдельно, если иное не указано в объявлениях);
- ретроспективная документальная информация о фактической калькуляции ОР по объекту оценки, включая постоянные и переменные, отсутствуют;
- по результатам исследования ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» получены величины ОР в процентном выражении от ПВД. При этом, коммунальные платежи не входят в состав ОР и ПВД.

Так, в соответствии с данным исследованием процент ОР от ПВД для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в г.Москва составляют не менее 14,1%.⁴⁵

Предполагается, что рост расходов в среднем составит 3,9% в год (исходя из предполагаемого роста инфляции, тарифов, цен на услуги, продовольственные и непродовольственные товары, согласно базовому сценарию).⁴⁶

Таблица № 7

Параметр/ период	2018	2019	2020	Средняя ⁴⁷
Средний рост ОР, %				3,9
Инфляция (ИПЦ), %	4,0	4,0	4,0	4,0
Услуги, %	5,0	5,1	4,9	5,0
Продовольственные товары	2,9	2,9	3,1	3,0
Непродовольственные товары	4,4	4,4	4,4	4,4
Тарифы на товары (услуги) инфраструктурных компаний, %:				3,1
Газ, кроме населения	3,4	3,1	3,0	3,2
Электроэнергия	3,0	3,0	3,0	3,0

Расходы на замещение (восстановительные фонды)

Создание восстановительных фондов должно является неотъемлемой частью

⁴⁵ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Н-Новгород – 2018. с.55.

⁴⁶ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>, http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0b6ba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0b6ba79f63 Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

⁴⁷ Предполагается, что в последующие годы тенденция к росту сохранится на данном уровне.

расходов. Несмотря на то, что расходы на текущий ремонт производятся достаточно редко, однако они могли и могут возникать у собственника с периодичностью в 3 – 5 лет. Расходы на замещение (восстановительные фонды) определены в % от ПВД в прошедших периодах специалистами ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» в процессе работ по оценке аналогичных объектов недвижимости на основании консультаций с представителями ООО «Управляющая компания «Приоритет» (г.Рязань, 97-50-70, <http://prioritet-pm.ru/projects>) и ООО «Управляющая компания «Кардинал» (г.Рязань, 29-66-66, <http://www.kardinal-atron.ru>), и составляют для аналогичных объектов 1-3% от ПВД, т.е. не менее 1%.

Текущие затраты на приведение объекта к принятому варианту НЭИ
Исходя из принятого варианта НЭИ, а также учитывая, что фактическое состояние объекта оценки уже учтено в расчете ставки аренды, текущие затраты на приведение объектов к принятому варианту НЭИ принимаются равными 0.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный объект. Чем выше уровень риска, связанный с владением конкретным объектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный объект.

Ставка дисконтирования строится методом кумулятивного построения по формуле:⁴⁸

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Безрисковая ставка дохода} + \\ \text{Премия за низкую ликвидность недвижимости} + \text{Премия за риск случайной потери потребительской} \\ \text{стоимости} + \text{Премия за инвестиционный менеджмент}$$

1. Безрисковая ставка дохода. В качестве безрисковой ставки взята ставка бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)⁴⁹ со сроком погашения 5 лет, равная 8,18%.⁵⁰

2. Премия за низкую ликвидность недвижимости учитывает невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Премию за низкую ликвидность недвижимости можно рассчитать как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на конец (при шаге прогнозирования, сравнимым с периодом экспозиции на рынке). Срок экспозиции аналогичных объектов составляет в среднем 6 мес. (по данным НКО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт») (см. раздел 4 отчета об оценке). В качестве ставки используется безрисковая доходность, принятая выше, в размере 8,18%.

Таким образом, при экспозиции объекта оценки на рынке в течении 6 мес., текущая стоимость составит от первоначальной:

⁴⁸ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ Федотова М.А., Рослов В.Ю., ЩербакOVA О.Н., Мышанов А.И. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.316.

⁴⁹ В данном случае, избегается увеличение безрисковой ставки за счет рисков, связанных с реинвестированием купонного дохода. Кроме того, рассматриваются ставки только по облигациям с максимальным сроком погашения, а не ставки по всем долгосрочным облигациям (подробнее, <http://www.niec.ru/Articles/003.htm>).

⁵⁰ Используется значение по состоянию на предшествующую дату оценки – последнее известное значение по состоянию на дату оценки http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

$$\frac{1}{(1 + 0,0818)^{6/12}} = 0,9614$$

Таким образом, премия за низкую ликвидность составит 3,86%.

3. Премия за риск случайной потери потребительской стоимости. Учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта и может быть принята в размере средней арифметической величины страховых отчислений в страховых компаниях (в размере ставок страховых премий для имущества юридических лиц – объектов недвижимости, включая внутреннюю отделку (в % в год от страховой суммы)) – ПАО СК «Росгосстрах» (0,03-0,08% – «торговые предприятия»).⁵¹ Таким образом, премия за риск случайной потери потребительской стоимости составит в среднем 0,06%.

4. Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют, а значит и выше будет значение премии. Согласно результатам анализа, отраженным в статье, размещенной на портале ESTIMATICA.INFO, объединяющем участников рынка оценочных услуг, госструктуры и всех специалистов, осуществляющих профессиональную деятельность в смежных с оценочной, установлено, что интервал нахождения премии за риск инвестиционного менеджмента составляет от 0,59% до 1,00%, а в среднем 0,89%.⁵²

Таким образом, ставка дисконтирования для арендных поступлений, принятая в данном расчете, составляет 12,99%.

Расчет стоимости реверсии. Неотъемлемой частью настоящего анализа является расчёт цены перехода прав собственности на объект недвижимости, то есть продажа в конце прогнозного периода. Определение стоимости в конце прогнозного периода основано на предпосылке о том, что недвижимость способна приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или равномерные доходы. По модели Гордона (модель устойчивого роста) годовой доход после прогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

Расчет конечной стоимости, в соответствии с моделью Гордона (модель устойчивого роста), производится по формуле:⁵³

⁵¹ http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/generalinfo/index.wbp Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

⁵² <http://www.estimatica.info/research/correction-factors/4-premiya-za-investitsionnyj-menedzhment-yanvar-2015g-#> Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

⁵³ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербаква О.Н., Мышанов А.И. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.314.

$$V = \frac{CF}{R-g}, \text{ где}$$

V – стоимость в конце прогнозного периода;

CF – денежный поток доходов за последний год прогнозного периода с учетом долгосрочных темпов роста денежного потока;

R – ставка дисконтирования;

g – долгосрочные темпы роста денежного потока. В качестве показателя долгосрочных темпов роста денежного потока может быть использован прирост показателя «платные услуги населению», к которому могут быть отнесены «услуги по сдаче в аренду (внаем) собственных или арендованных нежилых помещений» (код 68.20.12), согласно «ОК 034-2014 (КПЕС 2008). Общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности» (утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 г. № 14-ст (ред. от 07.10.2016)). Так, в соответствии с Пояснительной запиской «О прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», разработано три сценария долгосрочного развития (консервативный, умеренно-оптимистичный и форсированный (целевой)). Каждому сценарию соответствуют различные уровни темпов роста тех или иных показателей. В расчете используется показатель темпа роста «платные услуги населения», соответствующего умеренно-оптимистичному сценарию развития экономики, который в среднегодовом исчислении составляет 2,8% до 2030 г.⁵⁴

Конечная стоимость по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода. Полученная таким образом стоимость в конце прогнозного периода приводится к текущим стоимостным показателям по той же ставке дисконтирования, что применяется для дисконтирования денежных потоков прогнозного периода.

Кроме того, следует учесть комиссионные расходы собственника при продаже, представляющие собой плату за услуги агентств недвижимости по поиску потенциальных покупателей и реализации объекта недвижимости. Величина комиссионных при продаже, установленная в результате по материалам информационно-телекоммуникационной сети Интернет, составляет в среднем:

Таблица № 8

Комиссия агентств недвижимости при продаже коммерческой недвижимости

№ п/п	Комиссия агентств недвижимости, %	Средняя, %	Источник информации ⁵⁵
1	2-4	3,0	https://knowrealty.ru/kak-vy-brat-posrednika-pri-prodazhe-kommercheskoj-vedvizhimosti/
2	1-5	3,0	http://www.realestate.ru/events/kommercheskaya-vedvizhimostj-skoljko-stoit-rieltor-183/
3	1-2	1,5	http://elitnoe.ru/magazines/33-skolko-zarabatyvayut-elitnye-rieltory
	Средняя, %	2,5	

Расчет стоимости доходным подходом представлен в таблице:

⁵⁴ Опубликовано на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5 Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

⁵⁵ Распечатка находится в архиве оценщика и может быть предоставлена по запросу заказчика.

Таблица № 9

Расчет стоимости здания доходным подходом

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
1	Арендуемая площадь	м ²	135,9					
2	Арендная плата (1-ый год)	руб./ м ² / год	30 168					
3	Увеличение арендной платы по годам	%%	-	0,0	5,4	5,4	5,4	5,4
4	Увеличение арендной платы по годам	руб./ м ² / год	-	30 168	31 797	33 514	35 324	37 231
5	ОР (1-ый год)	руб./ м ² / год	4 254					
6	ОР (1-ый год)	руб./ год	578 119					
7	Расходы на замещение (восстановительные фонды)	руб./ м ² / год	1%					
8	Увеличение ОР по годам	%%	-	0,0	3,9	3,9	3,9	3,9
9	Увеличение ОР по годам	руб./ м ² / год	-	4 254	4 420	4 592	4 771	4 957
10	Увеличение ОР по годам	руб./ год	-	578 119	600 678	624 053	648 379	673 656
11	Темпы роста в остаточный период	%%	2,8					
12	Комиссионные при продаже	%%	2,5					
13	Ставка дисконтирования	%%	12,99					
14	ПВД	руб.	-	4 099 831	4 321 212	4 554 553	4 800 532	5 059 693
15	Заполняемость по годам	%%	-	93,6	93,6	93,6	93,6	93,6
16	ДВД	руб.	-	3 837 442	4 044 654	4 263 062	4 493 298	4 735 873
17	Восстановительные фонды	руб.	-	40 998	43 212	45 546	48 005	50 597
18	Текущие затраты на приведение к принятому варианту НЭИ	руб.	-	0				
19	ЧОД	руб.	-	3 218 325	3 400 764	3 593 463	3 796 914	4 011 620
20	Текущая стоимость будущих доходов	руб.	-	3 027 679	2 831 499	2 647 971	2 476 229	2 315 473
21	Текущая стоимость рентного потока	руб.	13 298 851					
22	Стоимость реверсии при продаже	руб.	40 383 379					
23	Стоимость реверсии при продаже, за вычетом комиссионных	руб.	39 373 795					
24	Текущая стоимость реверсии	руб.	21 379 977					
25	Стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, определенная в рамках ДП	руб.	34 678 828					

6.3. Описание процедуры согласования результатов оценки

Стоимости, полученные использованными подходами, составили:

Таблица № 10

Стоимости, полученные использованными подходами

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 135,9 кв.м, этаж: 1, кадастровый номер: 77:04:0002010:10118, адрес: Российская Федерация, г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22	43 872 733	34 678 828	Не применим

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут, в большей или меньшей степени, отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Для согласования результатов стоимости применен метод анализа иерархий (МАИ).

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. После иерархического воспроизведения проблемы элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы является интенсивность проявления одного элемента иерархии относительно другого, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 – промежуточные значения

При сравнении критериев решается вопрос – какой из них более важен, альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В – способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

Таблица № 11.1

Матрица сравнения и расчетные значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	9	1	1	$(1*9*1*1)^{1/4}=1,732$	$1,732/5,389=0,321$
Б	1/9	1	1/9	1/9	$(1/9*1*1/9*1/9)^{1/4}=0,192$	$0,192/5,389=0,036$
В	1	9	1	1	$(1*9*1*1)^{1/4}=1,732$	$1,732/5,389=0,321$
Г	1	9	1	1	$(1*9*1*1)^{1/4}=1,732$	$1,732/5,389=0,321$
Сумма					5,389	1,000

Таблица № 11.2

Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца

	С	Д		Вес метода по критерию А
С	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Сумма			2,000	1,000

Таблица № 11.3

Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

	С	Д		Вес метода по критерию Б
С	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Сумма			2,000	1,000

Таблица № 11.4

Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

	С	Д		Вес метода по критерию В
С	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Сумма			2,000	1,000

Таблица № 11.5

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

	С	Д		Вес метода по критерию Г
С	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Сумма			2,000	1,000

Таблица № 11.6

Итоговое значение весов для каждого метода

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого метода
		0,321	0,036	0,321	
С	0,500	0,500	0,500	0,500	$0,500*0,321+0,500*0,036+0,500*0,321+0,500*0,321=0,500$
Д	0,500	0,500	0,500	0,500	$0,500*0,321+0,500*0,036+0,500*0,321+0,500*0,321=0,500$
Сумма					1,000

Согласно пункту 13 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, «в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)». Учитывая отсутствие в распоряжении оценщика рыночной информации, позволяющей проанализировать присвоенные удельные веса подходов на их соответствие рыночным данным, такой анализ не проводится.

В общем виде, итоговая стоимость определяется по формуле:

$$C_{И} = \sum C_{Pi} \times U_{Pi}, \text{ где}$$

$C_{И}$ – итоговая стоимость, руб.;

C_{Pi} – стоимость, определенная в рамках одно из использованных подходов (сравнительный, доходный и/ или затратный), руб.;

U_{Pi} – удельный вес использованного подхода в итоговой стоимости, %

В соответствии с этими соображениями, при выводе итоговой стоимости, весовые коэффициенты использованных подходов к оценке распределились следующим образом:

Таблица № 12.1

Распределение весовых коэффициентов использованных подходов к оценке

Кадастровый номер объекта оценки	СП, руб.	Вес СП	ДП, руб.	Вес ДП	ЗП, руб.	Вес ЗП	Итоговая величина стоимости, руб.
77:04:0002010:10118	43 872 733	50,0%	34 678 828	50,0%	Не применим	0,0%	39 275 781

Таким образом, итоговая величина стоимости, с учётом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, округленная до ближайшей целой тысячи, составляет:

Таблица № 12.2

Итоговая величина стоимости

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 135,9 кв.м, этаж: 1, кадастровый номер: 77:04:0002010:10118, адрес: Российская Федерация, г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22	39 279 000

В соответствии с допущениями, на которых основывается оценка, представленными в задании на оценку, после проведения процедуры согласования от оценщика НЕ ТРЕБУЕТСЯ приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость, в соответствии с пунктом 30 ФСО № 7, пунктом 26 ФСО № 1.

7. Заявление о соответствии

Настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися данными:

- изложенные в отчете об оценке факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в отчете об оценке допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми мнениями и выводами оценщика;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом отчета об оценке; оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к объекту оценки;
- вознаграждение оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу заказчика с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- оценка объекта оценки проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки №№ 1-3, 7 (ФСО №№ 1-3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299, от 25.09.2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО;
- оценщик, выполнивший работу по подготовке и составлению отчёта об оценке, имеет профессиональное образование в области оценочной деятельности, и его квалификация соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичных объектов;
- оценщик произвел обследование объекта оценки лично и никто, кроме лиц, указанных в отчете об оценке, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке;
- отчет об оценке вступает в действие и считается действительным только после подписания договора и акта приема-сдачи работы заказчиком.

**С уважением,
Директор
ООО «Центр оценки
и экспертизы собственности»**

_____ **Дуванов Д.Н.**

Оценщик

_____ **Швечков В.Г.**

8. Перечень использованных для оценки данных

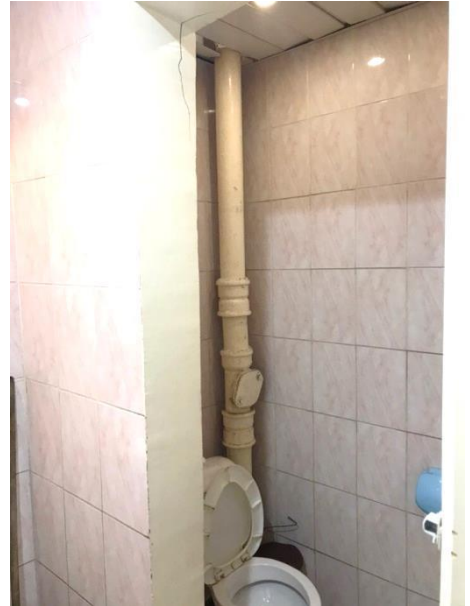
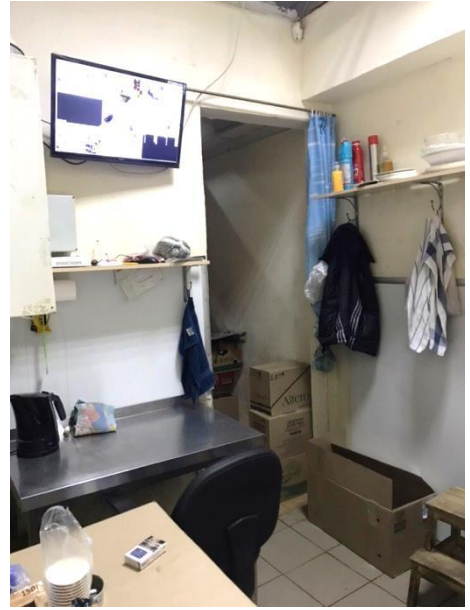
1. Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности РОО.
7. Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».
8. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.
9. Оценка недвижимости: Учебник для студентов вузов/ Финансовая академия при Правительстве РФ: Институт профессиональной оценки; Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496с.
10. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.: ил.
11. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
12. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н-Новгород – 2018. 368с.
13. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Н-Новгород – 2018. 208с.
14. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» – КО-ИНВЕСТ, Выпуск № 105.
15. Материалы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (ссылки на использованную информацию содержатся в текстовой части отчета об оценке).

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 17.09.2018 г. № 62-00-4001/5001/2018-4914

10. Приложение





4002-4420

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица
на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Дата 17.09.2018

№ 62-00-4001/5001/2018-4914

 На основании запроса от 11.09.2018, поступившего на
рассмотрение 11.09.2018, сообщаем, что правообладателю

 Общество с ограниченной ответственностью "КАПРИС"; ИНН: 7721845920; ОГРН:
5147746113455; адрес местонахождения: г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22. , за период с
29.05.2015 по 11.09.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	62:29:0080032:463
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Рязанская область, г Рязань, ул Свободы, д 4, пом Н6
		Площадь:	94.60 кв. м.
		1.2.	Вид права, доля в праве:
дата государственной регистрации:	19.01.2016		
номер государственной регистрации:	62-62/001-62/001/007/2016-79/2		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения, выдан 11.01.2016		
дата государственной регистрации прекращения права:	07.11.2016		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	и не зарегистрировано	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	62:29:0080032:464
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Рязанская область, г Рязань, ул Свободы, д 4, пом Н7
		Площадь:	63.60 кв. м.
		2.2.	Вид права, доля в праве:
дата государственной регистрации:	20.01.2016		

	номер государственной регистрации:	62-62/001-62/001/007/2016-83/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения, выдан 11.01.2016
	дата государственной регистрации прекращения права:	15.11.2016
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:04:0002010:10118
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22
	Площадь:	135, 9 кв. м
	3.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.03.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/029/2015-976/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 25.02.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1. вид:	Арест, Наложить арест на нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22, кад.№ 77:04:0002010:10118, Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 135, 9 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/018/2016-2199/1
	3.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22, кад.№ 77:04:0002010:10118, Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 135, 9 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/020/2016-201/1
	3.3.3. вид:	

	<p>Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управлению Росреестра по Москве осуществлять государственную регистрацию перехода права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22, кад.№ 77:04:0002010:10118, Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 135, 9 кв.м.</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/020/2016-1124/1</p>
3.3.4. вид:	<p>Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22, кад.№ 77:04:0002010:10118, Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 135, 9 кв.м.</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/020/2016-1330/1</p>
3.3.5. вид:	<p>Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22, кад.№ 77:04:0002010:10118, Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 135, 9 кв.м.</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0002010:10118-77/015/2017-1</p>
3.3.6. вид:	<p>Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22, кад.№ 77:04:0002010:10118, Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 135, 9 кв.м.</p> <p>номер государственной регистрации: 77:04:0002010:10118-77/012/2017-2</p>
4. Получатель выписки:	Тазин Геннадий Вячеславович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Москва Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский

край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и
 Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская
 область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская
 область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская
 область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская
 область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская
 область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская
 область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская
 область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский
 край Псковская область Ростовская область Самарская область Саратовская
 область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская
 область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская
 область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская
 область Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий
 АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на
 объекты недвижимости, расположенные на территории субъект(а) Российской Федерации,
 указанных(ого) Вами в запросе.
 Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме,
 которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет
 ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер
 (полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Шубина Елена Владимировна
 (инициалы, фамилия)

В соответствии с п.7 Постановления №250 от 18.03.2015г "Об утверждении требований к составлению и выдаче заявителям документов на бумажном носителе, подтверждающих содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими государственные услуги, и органами, предоставляющими муниципальные услуги, и к выдаче заявителям на основании информации из информационных систем органов, предоставляющих государственные услуги, и органов, предоставляющих муниципальные услуги, в том числе с использованием информационно-технологической и коммуникационной инфраструктуры, документов, включая составление на бумажном носителе и заверение выписок из указанных информационных систем" уполномоченный сотрудники многофункционального центра несут ответственность:

- а) за идентичность сведений, содержащихся в экземпляре электронного документа на бумажном носителе, сведениям, содержащимся в электронном документе, на основе которого составлен экземпляр электронного документа на бумажном носителе, а также за идентичность сведений, содержащихся в экземпляре электронного документа, записанного на съемный носитель или направленного по электронной почте в адрес заявителя, сведениям, содержащимся в экземпляре электронного документа на бумажном носителе;
- б) за проверку действительности электронной подписи лица, подписавшего электронный документ, полученный многофункциональным центром по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги, при составлении экземпляра электронного документа на бумажном носителе;
- в) за идентичность сведений, содержащихся в выписке из информационной системы, сведениям, полученным из соответствующей информационной системы.

Сообщаем, что в соответствии с п.2 указанного постановления документы на бумажном носителе, составленные многофункциональным центром и подтверждающие содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги, признаются экземпляром такого электронного документа на бумажном носителе.

Серийный номер: 07F701B07AC40C46AEE811373331772A11
 Действителен с: 29.03.2018 09:43:52 UTC
 Действителен до: 29.06.2019 09:43:52 UTC
 Владелец: CN = ФГБУ "ФКП Росреестра", SN = Шубина, G = Елена Владимировна, OU = Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Рязанской области, O = ФГБУ "ФКП Росреестра", C = RU
 S = 62 Рязанская область, L = Рязань, STREET = ул. Крупской, д. 17

Выписка получена из ГИС ЕГРН
 Территориальный отдел
 по Советскому району
 г. Рязани ГБУ РО
 "МФЦ Рязанской области"
 г. Рязань, ул. Почтовая, д.61
 Уполномоченный сотрудник
 Дьякова Надежда
 Владимировна
 Д.М.П.
 27.09.2018, 15:13:43





ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [T](#) [@](#) [RSS](#)

[ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ](#) | [СЕРВИСЫ](#) | [ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА](#) | [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

[Сервисы](#) > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:04:0002010:10118
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.02.2014
Этаж	1
Площадь ОКС'а:	135,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3439775,77
Дата внесения стоимости:	26.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	г.Москва, ул.Ташкентская, д.15/22
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещения
Дата обновления информации:	16.11.2017
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	21561
Инвентарный номер:	3482/25
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77/004-77/004/029/2015-976/2 от 13.03.2015 (Собственность)	№ 77-77/015-77/015/018/2016-2199/1 от 31.10.2016 (Арест)
	№ 77-77/015-77/015/020/2016-201/1 от 17.11.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77-77/015-77/015/020/2016-1124/1 от 08.12.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77-77/015-77/015/020/2016-1330/1 от 08.12.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77-04-0002010:10118-77/015/2017-1 от 13.03.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77-04-0002010:10118-77/012/2017-2 от 13.11.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

СЕРВИСЫ

[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Реестр кадастровых инженеров](#)

[Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)

[Реестры саморегулируемых организаций](#)


О РОСРЕЕСТРЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ СПЕЦИАЛИСТАМ ПРЕСС-ЦЕНТР ОТКРЫТАЯ СЛУЖБА ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

· [Поиск](#) · [Помощь и поддержка](#) · [Карта сайта](#)




15.01.2019

Мой дом | Реформа ЖКХ

Реформа ЖКХ  Государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

[Регистрация](#) [Забыли пароль?](#) [Вход](#)

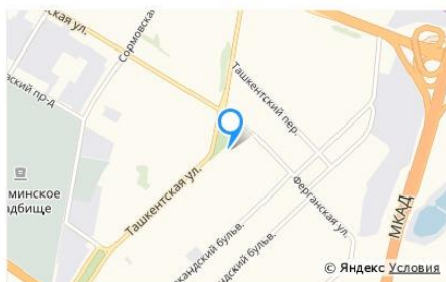
[Главная](#) > Мой дом Вы находитесь > 

[Мой дом](#) [Мой управляющий](#) [Переселение граждан](#) [Капитальный ремонт](#) [Энергоэффективность ^{new}](#) [Коммунальная инфраструктура](#)

Анкета дома **Г. МОСКВА, УЛ. ТАШКЕНТСКАЯ, Д. 15, К. 22**

[Версия для печати](#) [Adobe Reader](#)

[История изменения адреса](#)



ДОМОМ УПРАВЛЯЕТ: **ООО "ДЕЗ РАЙОНА ВЫХИНО"**

Общая площадь дома, кв.м	20 425.00
Наибольшее количество этажей	10
Год ввода в эксплуатацию	1968
Последнее изменение анкеты	14.08.2018 в 09:54
Дата начала обслуживания дома	01.06.2010

▼ **КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

▼ **ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ**

[Паспорт](#) [Управление](#) [Отчеты по управлению](#) [История управления \(архив анкет\)](#) [Домовая книга](#)

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ **КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ДОМА** **ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ** **ЛИФТЫ** **ПРИБОРЫ УЧЕТА**

1	Год постройки	1968
2	Год ввода дома в эксплуатацию	1968
3	Серия, тип постройки здания	1605-AM
4	Тип дома	Многоквартирный дом
5	Способ формирования фонда капитального ремонта	На счете регионального оператора
6	Дом признан аварийным	Нет
7	Количество этажей:	
	— наибольшее, ед.	10
	— наименьшее, ед.	1
8	Количество подъездов, ед.	9
9	Количество лифтов, ед.	18
10	Количество помещений, в том числе:	328
	— жилых, ед.	324
	— нежилых, ед.	4
11	Общая площадь дома, в том числе, кв.м:	20 425.00
	— общая площадь жилых помещений, кв.м	11 599.00
	— общая площадь нежилых помещений, кв.м	3 470.00
	— общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв.м	5 356.00
12	Общие сведения о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом:	
	— площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, кв.м	0.00
	— площадь парковки в границах земельного участка, кв.м	0.00

Кадастровый номер

<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7616793>

1/2

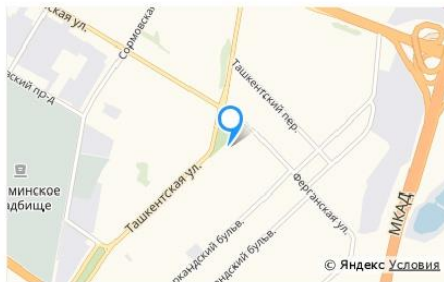
15.01.2019

Мой дом | Реформа ЖКХ

Реформа ЖКХ


 Государственная корпорация —
Фонд содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства

[Регистрация](#)
[Забыли пароль?](#)
[Вход](#)
[Главная](#) > [Мой дом](#)

 Вы находитесь > 
[Мой дом](#)
[Мой управляющий](#)
[Переселение граждан](#)
[Капитальный ремонт](#)
[Энергоэффективность ^{new}](#)
[Коммунальная инфраструктура](#)
Анкета дома **Г. МОСКВА, УЛ. ТАШКЕНТСКАЯ, Д. 15, К. 22**
[Версия для печати](#)
[Adobe Reader](#)
[История изменения адреса](#)

 ДОМОМ УПРАВЛЯЕТ: [ООО "ДЕЗ РАЙОНА ВЫХИНО"](#)

Общая площадь дома, кв.м	20 425.00
Наибольшее количество этажей	10
Год ввода в эксплуатацию	1968
Последнее изменение анкеты	14.08.2018 в 09:54
Дата начала обслуживания дома	01.06.2010

 ▼ **КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

 ▼ **ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ**
[Паспорт](#)
[Управление](#)
[Отчеты по управлению](#)
[История управления \(архив анкет\)](#)
[Домовая книга](#)
[ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ](#)
[КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ДОМА](#)
[ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ](#)
[ЛИФТЫ](#)
[ПРИБОРЫ УЧЕТА](#)
Фундамент

1 Тип фундамента Иной

Стены и перекрытия

 1 Тип перекрытий Железобетонные
 2 Материал несущих стен Блочные

Подвал

1 Площадь подвала по полу, кв.м 2 498.80

Мусоропроводы

 1 Тип мусоропровода На лестничной клетке
 2 Количество мусоропроводов, ед 9

Фасады

Тип фасада

Окрашенный

Крыши

 Министерство
Строительства,
Жилищно-коммунального
и городского хозяйства
Российской Федерации

 Счетная палата
Российской Федерации

 Федеральная
Агентство по
Техническому
Регулированию

 Федеральное
Агентство по
Техническому
Регулированию

 Федеральное
Агентство по
Техническому
Регулированию

 Федеральное
Агентство по
Техническому
Регулированию

 ГК-Фонд содействия
реформированию ЖКХ

 Национальное бюро по
переработке отходов

 SJALKI.NET портал об
обращении с
отходами

 Из двлонных материалов
Российская
энергетическая
неделя

Иное оборудование / конструктивный элемент

Вид оборудования / конструктивного элемента

Описание дополнительного оборудования / конструктивного элемента

Вопросы по работе сайта можно задать по телефону Горячей линии Фонда

© 2007-2019 Государственная корпорация — Фонд содействия

<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7616793>

1/2

15.01.2019

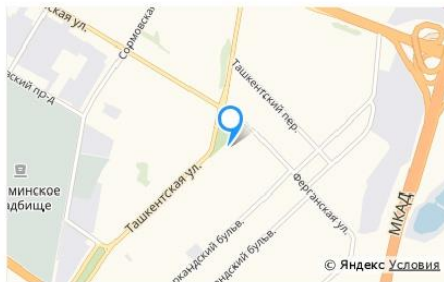
Мой дом | Реформа ЖКХ

Реформа ЖКХ  Государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

[Регистрация](#) [Забыли пароль?](#) [Вход](#)

[Главная](#) > Мой дом Вы находитесь > 

[Мой дом](#) [Мой управляющий](#) [Переселение граждан](#) [Капитальный ремонт](#) [Энергоэффективность ^{new}](#) [Коммунальная инфраструктура](#)

Анкета дома **Г. МОСКВА, УЛ. ТАШКЕНТСКАЯ, Д. 15, К. 22**
[Версия для печати](#) [Adobe Reader](#)
[История изменения адреса](#)

ДОМОМ УПРАВЛЯЕТ: [ООО "ДЕЗ РАЙОНА ВЫХИНО"](#)

Общая площадь дома, кв.м **20 425.00**

Наибольшее количество этажей **10**

Год ввода в эксплуатацию **1968**

Последнее изменение анкеты **14.08.2018 в 09:54**

Дата начала обслуживания дома **01.06.2010**

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ

[Паспорт](#) [Управление](#) [Отчеты по управлению](#) [История управления \(архив анкет\)](#) [Домовая книга](#)

[ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ](#) [КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ДОМА](#) [ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ](#) [ЛИФТЫ](#) [ПРИБОРЫ УЧЕТА](#)

Система электроснабжения

1 Тип системы электроснабжения **Центральное**

2 Количество вводов в дом, ед. **2**

Система теплоснабжения

1 Тип системы теплоснабжения **Центральное**

Система горячего водоснабжения

1 Тип системы горячего водоснабжения **Центральное (закрытая система)**

Система холодного водоснабжения

1 Тип системы холодного водоснабжения **Центральное**

Система водоотведения

1 Тип системы водоотведения **Центральное**

2 Объем выгребных ям, куб. м. **0.00**

Система газоснабжения

1 Тип системы газоснабжения **Центральное**

Система вентиляции

1  Министерство энергетики Российской Федерации  Счетная палата Российской Федерации  Федеральная антимонопольная служба  Вокруг ЖКХ: Журнал про жизнь и для жизни  Некоммерческое партнерство «ЖКХ Развитие» **Внутренняя вентиляция**

Система пожаротушения

1  Министерство энергетики Российской Федерации  Национальное бюро по переработке отходов  SIALKI.NET портал об обращении с отходами  Российская энергетическая неделя **Пожарные гидранты**

Система водостоков

1 Тип системы водостоков **Внутренние водостоки**

Вопросы по работе сайта можно задать по телефону Горячей линии Фонда

© 2007-2019 Государственная корпорация — Фонд содействия

<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7616793>

1/2

Купить готовый магазин... | продам торговое помещ... | Купить торговую площ... | Продажа торговой площ... | Продаю торговую площ... | Карта Рязани: улицы, до... | +

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/167367166/> ☆ 📄 🗑️

Приложения | Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. | Импортить закладки... | Другие закладки

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК | 0 | + Добавить объявление

Бизнес-центры | Торговые центры | Складские комплексы


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮВАО > Выхино-Жулебино > метро Выхино > Ташкентская улица

9 янв, 10:37 | 427 просмотров, 0 за сегодня | **Платное**

Торговая площадь, 285,4 м²

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Ташкентская ул., 18К1 [На карте](#)
 🚗 Выхино - 5 мин. на транспорте

❤ В избранное | 📄 | 📎 | 📧 | 📞 | 📧 | ⚠ Пожаловаться



Ипотека
от 1 159 877 ₽/мес
*Предварительный расчет
Оставить заявку

122 289 440 ₽ ↓


428 485 ₽ за м²
 📧 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
ID 122866
Еще 18 объектов

+7 495 330-29-74
+7 916 102-32-46


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



DM Tower – Скидка 12%
 Продажа панорамных офисов от 132 000 руб/м². Площади от 68 м². Подземный паркинг.
 Тел.: (495) 021-12-65

ОФИСЫ ОТ 132 000 РУМ!



Windows taskbar: 12:40, 15.01.2019

Купить готовый магазин... | продам торговое помещ... | Купить торговую площ... | Продажа торговой площ... | Продаю торговую площ... | Карта Рязани: улицы, до... | +

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/167367166/> 🔍 ☆ 📄 🗑️

Приложения | Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. | Импортить закладки... | Другие закладки

Фотографии (2) | Описание | На карте | Контактное лицо

Торговая площадь, 285,4 м² | ❤ | 📄

1 площадь | 285,4 м² | 1 из 9 | Занято до фев 2020

Арендный бизнес - торговое помещение с супермаркетом МясновЪ и салоном красоты. Помещение расположено на первом этаже жилого дома. Два отдельных входа с фасада здания. Открытая планировка. Высота потолков - 3,25 м. Электрическая мощность - 55 кВт. Витринное остекление. Все центральные коммуникации. Детальная информация по телефону.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	122 289 440 ₽
Ставка	428 485 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 18 654 314 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | ⚠ Пожаловаться

Тип помещения	street-retail
Юридический адрес	Предоставляется
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	55

122 289 440 ₽ ↓


428 485 ₽ за м²

PRO
ID 122866
Еще 18 объектов

+7 495 330-29-74
+7 916 102-32-46

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



DM Tower – Скидка 12%
 Продажа панорамных офисов от 132 000 руб/м². Площади от 68 м². Подземный паркинг.
 Тел.: (495) 021-12-65

ОФИСЫ ОТ 132 000 РУМ!

Девелопер KR Properties. Скидка действует до 31.01.2019, подробности акции и проектная декларация на сайте dtower-ogilvy

Windows taskbar: 12:42, 15.01.2019

15.01.2019 Продам помещение свободного назначения, 31.5 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Коммерческая недвижимость

Поиск по объявлениям

Рязань

Станция метро

Найти

Все объявления в Рязани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

Назад Следующее →

Продам помещение свободного назначения, 31.5 м²

15 598 386 €

№ 1245640852, размещено 24 декабря 2018 ● 473 (+9)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 903 970-95-45

Написать сообщение

ГОРОДСКОЕ ОБМЕННОЕ БЮРО

Агентство

На Avito с ноября 2012 🏆

Контактное лицо

Новикова Светлана Юрьевна

Адрес

Москва, Зеленодольская улица, 45к1

Коммерческие условия

Видовые	Видовые	Условно	Условно	Условно	Условно	Условно	Условно
Домовлад.	В. кв. м	Домовлад.	Домовлад.	Домовлад.	Домовлад.	Домовлад.	Домовлад.
Домовлад.	8	11,2	178	401	104	11	1 800 100
Домовлад.	4	11,2	190	401	104	11	1 800 100
Домовлад.	14	11,2	1 600	401	104	11	1 800 100
Домовлад.	14	30,1	2 000	401	104	11	1 800 100
Домовлад.	11	26,1	1 800	401	104	11	1 800 100
Домовлад.	11	26,8	1 900	401	104	11	1 800 100
Итого	90,0	11 183	800	-	-	9	115



Дополнительные преимущества:

- стратегическая планировка;
- внутреннее фазовое остекление;
- достаточный объем электротехники;
- эффективная водопроводная система;
- эффективная вентиляция помещений.



Площадь: 31.5 м²

Адрес: Москва, Зеленодольская улица, 45к1

(400 м) (1.5 км) (2.2 км) [Посмотреть карту](#)

Предлагается для продажи помещение с арендатором (салон красоты). 3 минуты пешком от метро Кузьминки, окупаемость 8 лет, Доходность 11 %. МАП 145000 руб, индексация 10%.

Возможна покупка всех торговых площадей в этом доме или некоторых из них. Общий метраж 183 кв м. стоимость 89508947 руб.

Звоните, все расскажем., Москва г, Кузьминки, Зеленодольская улица 45к1, м. Кузьминки, продается ПСН, общ. пл. 31.5 кв.м., 1/5 этаж



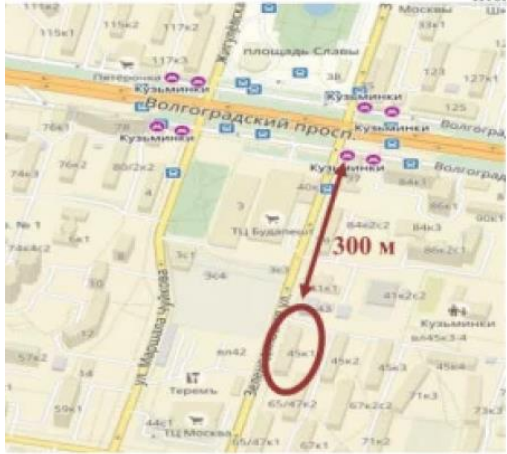
Пожаловаться

Локация:

- **300 м.** от ст. м. «Кузьминки»;
- **высокий трафик** (пешеходный и автомобильный);
- **145 227чел.** шаговая доступность;
- **высокая** – покупательская сп-сть

Коммерческие условия:

Помещения:			Аренда:			Продажа:			
Арендатор	№	S, м²	Аренда (руб. в год)	Индексация в год	Срок д-ва, мес.	Цена, руб.	Окупаемость, лет	Доходность	
салон красоты	II	31,5	1 740 000	10%	11	15 598 386	9	11%	
магазин: обуви	V	31,2	1 860 000	10%	11	16 674 137	9	11%	
магазин: одежда	IV	31,1	1 680 000	10%	11	15 060 511	9	11%	
Игитим магазин	III	30,1	2 040 000	10%	11	18 287 763	9	11%	
медицинские товары	VI	30,1	1 860 000	10%	11	16 674 137	9	11%	
электронные товары	I	29,0	1 920 000	10%	11	17 212 013	9	11%	
Итого:			183,0	11 100 000	-	-	99 506 947	9	11%



Характеристики помещений:

- оптимальная планировка;
- витринное фасадное остекление;
- достаточный объем электричества;
- отдельные входные группы;
- эффективная площадь помещений



Купить готовый магазин, прод... | продам торговое помещение... | Купить торговую площадь в М... | Продажа торговой площади М... | Карта Рязани: улицы, дома, ори... | +

https://www.cian.ru/sale/commercial/196104558/

Приложения | Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. Импортить закладки... | Другие закладки

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК | + Добавить объявление

Бизнес-центры | Торговые центры | Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ВАО > Вешняки > метро Выхино > Снайперская улица

4 янв, 19:27 | 162 просмотра, 0 за сегодня | Платное

Торговая площадь, 150 м²

Москва, ВАО, р-н Вешняки, Снайперская ул., 8А На карте

M Выхино - 12 мин. пешком M Рязанский проспект - 20 мин. пешком

♥ В избранное | ↔ | 📄 | 📷 | 🗺 | ⚠ Пожаловаться

11 фото

42 000 000 Р

280 000 Р за м²

Ипотека
от 398 357 Р/мес
Торговать/жить в доме!
Оставить заявку

✓ PRO
Belyakov-PRO
Агентство недвижимости
Еще 9 объектов

+7 985 688-66-36
+7 926 020-14-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Windows | 13:49 | 15.01.2019

Купить готовый магазин, про... | продам торговое помещене... | Купить торговую площадь в М... | Продажа торговой площади М... | Карта Рязани: улицы, дома, орг... | +

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/196104558/> 🔍 ☆ 📄 🗑️

Приложения | Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. [Импортировать закладки...](#) | Другие закладки

Фотографии (11) | Описание | На карте | Контактное лицо

Торговая площадь, 150 м²

150 м² | **1 из 1** | **Свободно**

Назначение: магазин, услуги

Продам помещение свободного назначения в районе Вешняки ВАО среди густонаселенных жилых кварталов. Рядом ТПУ Выхино с одним из самых высоких показателей пассажиропотока в городе. Представляет собой отдельный объект, расположенный в одноэтажном торговом ряду. Следует отметить, что до подъездов ближайшего жилого дома пара десятков метров. Это удобно для торговли и сервиса шаговой доступности покупателей.

Общая площадь 150 м² свободной планировки прямоугольной формы. Имеет два отдельных входа на улицу, и один запасной, что позволяет оптимизировать внутреннее пространство под любые коммерческие цели. Удобно делится на 2 блока для диверсификации арендных потоков.

Помещение привлекательно качественной внешней отделкой и большими витринными окнами. Обладает приличными электрическими мощностями (120 кВт) для деятельности общепита, кроме того нет препятствий для монтажа вытяжки.

Близость сетевых магазинов формирует постоянный трафик потенциальных покупателей. Состояние: под чистовую отделку.

42 000 000 ₽
280 000 ₽ за м²

PRO
Belyakov-PRO
Агентство недвижимости
[Еще 9 объектов](#)

+7 985 688-66-36
+7 926 020-14-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	42 000 000 ₽
Ставка	280 000 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) | [Пожаловаться](#)

13:49
15.01.2019

Купить готовый магазин, про... | продам торговое помещене... | Купить торговую площадь в М... | Продажа торговой площади М... | Карта Рязани: улицы, дома, орг... | +

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/196104558/> 🔍 ☆ 📄 🗑️

Приложения | Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. [Импортировать закладки...](#) | Другие закладки

Фотографии (11) | Описание | На карте | Контактное лицо

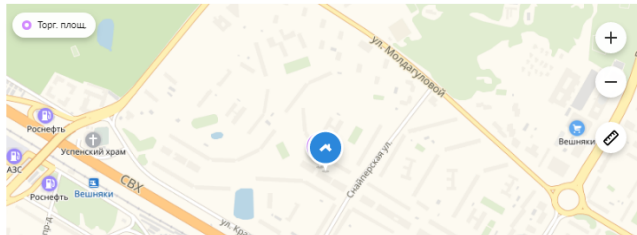
Торговая площадь, 150 м²

[Пожаловаться](#)

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	120

Москва, ВАО, р-н Вешняки, Снайперская ул., 8А
 📍 Выхино 12 мин. пешком | 📍 Рязанский проспект 20 мин. пешком

На карте | Панорама | Похожие рядом



42 000 000 ₽
280 000 ₽ за м²

PRO
Belyakov-PRO
Агентство недвижимости
[Еще 9 объектов](#)

+7 985 688-66-36
+7 926 020-14-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

13:50
15.01.2019

15.01.2019 **Арендный бизнес (банковское пом.)** - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Коммерческая недвижимо

Поиск по объявлениям

Москва

Станция метро

Найти

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

Назад Следующее

Арендный бизнес (банковское пом.)

29 990 000 €

№ 722760423, размещено 26 декабря 2018 12324 (+11)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 916 721-58-42

Написать сообщение

retail

Агентство

На Avito с января 2011

Завершено 118 объявлений

2 объявления пользователя

Контактное лицо

Дмитрий

Адрес

Москва, Краснодарская улица, 57к2

Площадь: 44 м²

Адрес: Москва, Краснодарская улица, 57к2

▲ Люблино (400 м) ▲ Волжская (1.8 км) ▲ Братиславская (2.2 км)

Посмотреть карту

Собственник!Продается Готовый Арендный бизнес Банковское помещение, Финансовые Показатели:

1.Надежный арендатор, Крупный сетевой банк.(НД БАНК)

2.ГАП 4,236,000 руб. в год.

3. Короткий срок окупаемости.

Описание:

Расположенное около выхода метро "Люблино" (100 метров от метро) Первая линия домов. 1-й этаж 12-ти этажного дома, отдельный вход и большая витрина. Помещение с высококачественной внутренней отделкой (евроремонт) и (панорамное остекление). Свободная планировка, 15КВт. Большое рекламное пространство.

16.01.2019 160 м² в 200 метрах от м.Кузьминки, нежилое здание - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления н...

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимо

Поиск по объявлениям

Москва

Станция метро

Найти

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

Назад Следующее

160 м² в 200 метрах от м.Кузьминки, нежилое здание

№ 1501820524, размещено 28 декабря 2018 ● 2093 (+6)

Добавить в избранное

Добавить заметку

750 000 ₺ в месяц

Залог 750 000 ₺, без комиссии



8 916 777-00-15

Написать сообщение

Акинита.Недвижимость

Агентство

На Avito с марта 2014

Завершено 446 объявлений



28 объявлений пользователя

Контактное лицо

Кирилл

Адрес

Москва, м. Кузьминки, Зеленодольская
улица, 41к1

Площадь: 160 м²

Адрес: Москва, м. Кузьминки, Зеленодольская улица, 41к1

▲ Кузьминки (300 м) ▲ Волжская (1.6 км) ▲ Текстильщики (2.2 км)

Посмотреть карту

РЯДОМ МЕТРО == ЕДИНЫЙ ЗАЛ == НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

:: РАСПОЛОЖЕНИЕ ::

ЮВАО, район Кузьминки, ул.Зеленодольская, 41к1, от м.Кузьминки 200 метров, помещение на пути трафика в жилой массив и к парку Кузьминки, в радиусе 500 м между Волгоградским проспектом и Зеленодольской улицей 4350 квартир.

:: О ПОМЕЩЕНИИ ::

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhnosti/160_m_v_200_metroh_ot_m.kuzminki_nezhiloe_zdanie_1501820524

1/3

Локация:

- **300 м.** от ст. м. «Кузьминки»;
- **высокий трафик** (пешеходный и автомобильный);
- **145 227** чел. шаговая доступность;
- **высокая** – покупательская сп-сть

Коммерческие условия:

Помещения:			Аренда:			Продажа:		
Арендатор	№	S, м²	Аренда (руб. в год)	Индексация в год	Срок д-ва, мес.	Цена, руб.	Окупаемость, лет	Доходность
салон красоты	II	31,5	1 740 000	10%	11	15 598 386	9	11%
магазин: обуви	V	31,2	1 860 000	10%	11	16 674 137	9	11%
магазин: одежда	IV	31,1	1 680 000	10%	11	15 060 511	9	11%
Интим магазин	III	30,1	2 040 000	10%	11	18 287 763	9	11%
медицинские товары	VI	30,1	1 860 000	10%	11	16 674 137	9	11%
электронные товары	I	29,0	1 920 000	10%	11	17 212 013	9	11%
Итого:		183,0	11 100 000	-	-	99 506 947	9	11%

Характеристики помещений:

- оптимальная планировка;
- витринное фасадное остекление;
- достаточный объем электричества;
- отдельные входные группы;
- эффективная площадь помещений



16.01.2019 Торговое помещение, 250 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Оъявления на сайте Avito

Оъявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать оъявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Коммерческая недвижимость

Поиск по оъявлениям

Москва

Станция метро

Найти

Все оъявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

Назад Следующее

Торговое помещение, 250 м²

№ 1664192917, размещено 10 января в 17:31 ● 607 (+12)

500 000 ₺ в месяц

Залог 500 000 ₺

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 925 504-51-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Илья

Агентство

На Avito с июля 2011

Завершено 4 оъявления

Контактное лицо

Илья

Адрес

Москва, м. Выхино, Косинская улица, 26А

Площадь: 250 м²

Адрес: Москва, м. Выхино, Косинская улица, 26А

▲ Выхино (700 м) ▲ Рязанский проспект (2.2 км)

▲ Лермонтовский проспект (2.3 км) [Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду торговое помещение 250 м2.

Расположено на первом этаже одноэтажного нежилого здания.

- 4 входа

- Большой рекламный потенциал

- Интенсивный пешеходный трафик

- Большой жилой массив

- Высота потолка 3,4 м.

Сейчас помещение разделено на кабинеты внутренними гипсокартоновыми перегородками.

Сдается или все целиком (250 м2) или двумя блоками (115 м2 и 135 м2).

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimoshtorgovoe_pomeschenie_250_m_1664192917

1/2

Поиск на карте ЦИАН в Москве x Снять торговую площадь Волго x +

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/190686124/> ☆ 📄 🗑️ ⋮

Приложения Добавьте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. Импортировать закладки... Другие закладки

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮВАО > Кузьминки > метро Рязанский проспект > Волгоградский проспект

вчера, 15:36 191 просмотр, 0 за сегодня Платное

Торговая площадь, 110 м²

Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Волгоградский просп., 171А [На карте](#)
 📍 Рязанский проспект - 23 мин. пешком 📍 Кузьминки - 24 мин. пешком

❤ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠ Пожаловаться



5 фото

400 070 ₽/мес. ↓

43 644 ₽ за м² в год
 📧 [Следить за изменением цены](#)
 УСН; без комиссии

✓ PRO
АкадемКонсалт
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2012 года
 Еще 15 объектов

+7 985 367-93-15
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Windows taskbar: 11:17 16.01.2019

Поиск на карте ЦИАН в Москве x Снять торговую площадь Волго x +

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/190686124/> ☆ 📄 🗑️ ⋮

Приложения Добавьте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. Импортировать закладки... Другие закладки

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо Торговая площадь, 110 м² ❤ 🔄

110 м² **1 из 2** **Свободно**

Назначение: пекарня, банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, цветы, кальянная, медицинский центр, ломбард

Предлагаем на рассмотрение помещения в новом ОСЗ. Здание находится в крупном районе "Кузьминки", на перекрестке Волгоградского проспекта и ул. Академика Скрябина, рядом остановка общественного транспорта. Назначение - свободное.

Соседние арендаторы - сетевая аптека, сеть магазинов Красное-Белое, 2 этаж - Фикс Прайс. Напротив-сетевой продуктовый магазин Пятерочка. Пешеходный и автомобильный трафик. Большое количество парковочных мест. Бесплатная парковка. Электрические мощности по запросу. Идеально под кафе, общепит. Реклама на фасаде, витринное остекление.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	400 070 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	43 644 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-

400 070 ₽/мес. ↓

43 644 ₽ за м² в год
 📧 [Следить за изменением цены](#)
 УСН; без комиссии

✓ PRO
АкадемКонсалт
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2012 года
 Еще 15 объектов

+7 985 367-93-15
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Windows taskbar: 11:17 16.01.2019

Поиск на карте ЦИАН в Москве: x Снять торговую площадь Волго: x

https://www.cian.ru/rent/commercial/190686124/

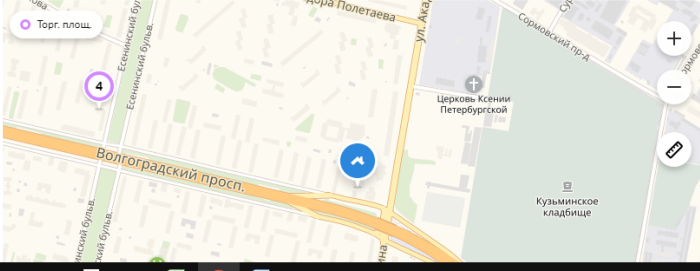
Приложения Добавьте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. Импортить закладки... Другие закладки

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо **Торговая площадь, 110 м²**

Тип помещения	street-retail
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Под чистовую отделку
Мебель	Нет

Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Волгоградский просп., 171А
 ▲ Рязанский проспект 23 мин. пешком ▲ Кузьминки 24 мин. пешком

На карте 360° Панорама Похожие рядом



400 070 Р/мес. ↓
43 644 Р за м² в год

PRO
АкадемКонсалт
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2012 года
 Еще 15 объектов

+7 985 367-93-15
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

11:17
16.01.2019

11. Документы оценщика


 ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Швечков Валдим Геннадьевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6105 № 295043, выдан 08.02.2006г.
 Московским РОВД г.Рязани

(город, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 « 12 » августа 2011г., регистрационный № 007528
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 13 » августа 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0024287 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013163-3 « 13 » ИЮНЯ 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Швечкову Вадиму Геннадьевичу

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

от « 13 » ИЮНЯ 20 18 г. № 71

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » ИЮНЯ 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002801-1 « 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Швечкову Валиму Геннадьевичу**

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор  А.С. Бункин


Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 20 21 г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-566-033118/18**

«31» мая 2018 г.

г. Рязань

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Швечков Валдим Геннадьевич Паспортные данные: серия 6105, №295043, выдан Московским РОВД г. Рязани 08.02.2006
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 12 600 (двенадцать тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.06.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Швечков В.Г. От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  Леведов Дмитрий Юрьевич, индивидуальный ОКС, доверенность №239-ОФ/17 от 20.11.2017г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18050B4000016

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности»

Адрес места нахождения на основании Устава: 390046, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма 100 000 000,00 (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 30 000,00 (Тридцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,03%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «27» ноября 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «27» ноября 2018 г. по «26» ноября 2019 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000,00 (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Рязанский филиал:

г. Рязань, ул. Титанова, д.7

От имени Страховщика:

/В.В. Денисов/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Рязань

Дата выдачи «23» ноября 2018 г.