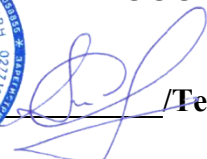


УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «ОК «Юрдис»




/Терешонок А.Г./

Отчет № 0769/08/2019-2

**об определении рыночной и ликвидационной стоимостей
помещения, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м,
этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта:
Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017**

Период проведения оценки	21.08.2019 г. – 04.09.2019 г.
Дата составления Отчета	04.09.2019 г.
Дата определения стоимости	21.08.2019 г.
Номер договора	№ 0769/08/2019 от 21.08.2019 г.
Заказчик	Конкурсный управляющий ЗАО «Гранситистрой» Попов А.В.
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Москва, 2019 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ЗАО «Гранситстрой»
Попову А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 0769/08/2019 от 21.08.2019 года, специалисты ООО «ОК «Юрдис» произвели определение рыночной и ликвидационной стоимостей помещения, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 21.08.2019 г.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, ФСО №9 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327, ФСО №12 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721 (в последней редакции).

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., без учета НДС, составляет:

16 064 510 руб.

**(Шестнадцать миллионов шестьдесят четыре тысячи
пятьсот десять) рублей.**

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., с учетом НДС, составляет:

19 277 412 руб.

**(Девятнадцать миллионов двести семьдесят семь тысяч
четыреста двенадцать) рублей.**

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **ликвидационная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., без учета НДС, составляет:

12 695 782 руб.

**(Двенадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч
семьсот восемьдесят два) рубля.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **ликвидационная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., с учетом НДС, составляет:

15 234 938 руб.

(Пятнадцать миллионов двести тридцать четыре тысячи девятьсот тридцать восемь) рублей.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

**С уважением,
Генеральный директор ООО «ОК «Юрдис»**



Терешонок А.Г.

Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.3.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.4.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.5.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	8
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2.1.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
2.2.	СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).....	9
2.3.	ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	9
2.4.	ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2.5.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
2.6.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	10
2.7.	ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ. ЗАДАЧА ОЦЕНКИ.....	10
2.8.	ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ.....	10
2.9.	ДАТА ОЦЕНКИ.....	11
2.10.	СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
2.11.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	11
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
3.1.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
3.2.	ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ	12
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
4.1.	ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	13
4.2.	ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	13
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
5.1.	ЗАКАЗЧИК	14
5.2.	ИСПОЛНИТЕЛЬ.....	14
5.3.	ОЦЕНЩИК И СПЕЦИАЛИСТ ИСПОЛНИТЕЛЯ	14
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.2.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	16
6.2.1	<i>АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....</i>	<i>16</i>
6.2.2.	<i>АНАЛИЗ ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....</i>	<i>16</i>
6.2.3.	<i>ВЫВОДЫ.....</i>	<i>16</i>
6.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.4.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
6.5.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
6.6.	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	21
6.7.	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	21
6.8.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
6.8.1.	<i>Краткая характеристика Московской области, г. Одинцово</i>	<i>22</i>
	ЭКОНОМИКА.....	22
	ТРАНСПОРТ.....	22
	КУЛЬТУРА	23

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
8.1. <i>Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2019 г.</i>	27
8.2. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки</i>	29
8.3. <i>Рынок коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2019 г.</i>	30
8.5. <i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....</i>	36
8.6. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки</i>	37
8.7. <i>Основные выводы.....</i>	41
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
9.1. <i>Порядок проведения оценочных услуг</i>	42
9.2. <i>Инспекция объекта оценки</i>	42
9.3. <i>Подходы к оценке объектов недвижимости</i>	42
9.4. <i>Выбор методологии</i>	45
9.5. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СВОБОДНОГО (ПРЕИМУЩЕСТВЕННО ОФИСНО-ТОРГОВОГО) НАЗНАЧЕНИЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</i>	46
9.5.1. <i>ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ.....</i>	46
9.5.2. <i>ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....</i>	47
9.5.3. <i>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</i>	53
9.6. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СВОБОДНОГО (ПРЕИМУЩЕСТВЕННО ОФИСНО-ТОРГОВОГО) НАЗНАЧЕНИЯ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</i>	57
<i>ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА - МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ</i>	57
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	70
11. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	72
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	73
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	76
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	77
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	78
16. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....	79
Приложение 1. <i>Данные, используемые в процессе оценки.....</i>	80
Приложение 2. <i>Копии материалов, предоставленных Заказчиком.....</i>	85
Приложение 3. <i>Копии документов исполнителя и оценщика</i>	95

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке №0769/08/2019 от 21.08.2019 г. между Заказчиком – ЗАО «Гранситистрой», в лице конкурсного управляющего Попова Алексея Владимировича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 26.06.2019 г. по делу №Ф41-83456/17, и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 1. Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Дата составления Отчета	04.09.2019 г.
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 0769/08/2019-2
Определяемый вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата определения стоимости	21.08.2019 г.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017
Адрес объекта	Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017
Оцениваемые права	Право собственности
Имущественные права на объект оценки	Право собственности ²
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5008/2018-8941 от 21.11.2018 г.
Правообладатель	ЗАО «Гранситистрой»
Обременения прав	Ипотека
Первоначальная и остаточная стоимости по состоянию на дату оценки, руб.	Не предоставлено

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

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

В процессе проведенных работ оценке подлежит помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии используемых документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

² См. п. настоящего Отчета «2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.	Не применяется	14 161 883	17 967 135
№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.	Не применяется	16 994 260	21 560 562

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., без учета НДС, составляет:

16 064 510 руб.

(Шестнадцать миллионов шестьдесят четыре тысячи пятьсот десять) рублей.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., с учетом НДС, составляет:

19 277 412 руб.

(Девятнадцать миллионов двести семьдесят семь тысяч четыреста двенадцать) рублей.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **ликвидационная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., без учета НДС, составляет:

12 695 782 руб.

(Двенадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч семьсот восемьдесят два) рубля.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **ликвидационная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., с учетом НДС, составляет:

15 234 938 руб.

(Пятнадцать миллионов двести тридцать четыре тысячи девятьсот тридцать восемь) рублей.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

2. Задание на оценку

2.1. Объект оценки

Оценке подлежит помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.

2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Оценке подлежит помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.

2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «б. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 3. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5008/2018-8941 от 21.11.2018 г.
2	Технический паспорт помещения от 20.08.2013 г.
3	Определение о признании требований заявителя обоснованными и введении процедуры наблюдения от 20.19.2018 г.
4	Решение Арбитражного суда Московской области о банкротстве от 26.06.2019 г.

Полный перечень использованных источников информации представлен в разделе «б.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.

Согласно предоставленным документам и информации, полученной от Заказчика, оцениваемый объект принадлежит ЗАО «Гранситстрой» на праве собственности.

В рамках настоящего Отчета под обременением (ограничением) понимается ограничение права собственности правами других лиц. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемый объект исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы правообладателя. Согласно анализа предоставленных представителями Заказчика документов, оценщиком были выявлены обременения в виде ипотеки и аренды на оцениваемое имущество.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась в предположении отсутствия существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

Подробный анализ прав, учитываемых при оценке, а также ограничения (обременения) этих прав, представлен в разделе «б. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.5. Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Подробный анализ прав, учитываемых при оценке, а также ограничения (обременения) этих прав, представлен в разделе «б. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.6. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки.

2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Задача оценки

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Настоящий Отчет предполагается к использованию для принятия управленческих решений.

2.8. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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, т.е. 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 открытый рынок 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 Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», дается следующее определение рыночной стоимости: «Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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».

Определения рыночной стоимости, приведенные в Федеральном законе и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», по смыслу полностью аналогичны.

Ликвидационная стоимость - это цена, за которую объект может быть продан на рынке за ограниченные сроки. Этот вид стоимости всегда меньше рыночной оценки.

Условием появления ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных обстоятельств, которые влияют на изменение нормальной рыночной ситуации.

Одним из наиболее распространенным направлением оценки ликвидационной стоимости является оценка предприятия при необходимости его банкротства.

Факторы, влияющие на ликвидационную стоимость

- Срок экспозиции. Существует прямая зависимость между стоимостью ликвидации и сроком продажи - чем он ниже, тем ниже стоимость. Срок экспозиции зависит от многих факторов: тип недвижимости, исходная стоимость реализации, уровень спроса и т.д.
- Общая экономическая ситуация на рынке.
- Степень привлекательности объекта для рынка. Привлекательность объекта определяется его индивидуальными характеристиками и зависит от спроса на конкретный тип объектов.
- Субъективные факторы.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таким образом, для целей и задач проведения настоящей оценки оценщик определяет рыночную и ликвидационную стоимости.

2.9. Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является 21.08.2019 г. Все расчеты выполнены на дату оценки.

2.10. Срок (период) проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились в период с 21.08.2019 г. по 04.09.2019 г.

2.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.
- Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога.
- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2013. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

Перечень прочих допущений и ограничительных условий, использованных при проведении оценки, приведен в разделе «4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» настоящего Отчета об оценке.

3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

3.1. Информация о применяемых стандартах оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки (в действующей редакции):

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327;
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией «СРО «Экспертный совет».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.)

3.2. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

1. Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено³.
2. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения⁴.

³ ФСО № 3 п. 9.

⁴ ФСО № 7 п. 30.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

4.1. Допущения, на которых должна основываться оценка

Выводы оценщика о стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в Отчете допущениями.

- Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.

- Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

- Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

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

- Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

- Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации.

- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

- Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.

- Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.

- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2013. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

4.2. Особые допущения и ограничения

- Осмотр объекта оценки проводился 21.08.2019 г.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

5. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

5.1. Заказчик

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 4. Реквизиты Заказчика

Наименование организации	Закрытое акционерное общество «Гранситстрой»
Юридический адрес	143003, Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, б-р Любы Новоселовой, 4а, офис 35
Реквизиты	Почтовые реквизиты: 143003, Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, б-р Любы Новоселовой, 4а, офис 35 ИНН: 7714542202 КПП: 503201001 ОГРН: 1047796175162
Конкурсный управляющий	Попов А.В.

5.2. Исполнитель

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения	ОГРН 1027710000460 Дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор	А.Г. Терешонок
Юридический адрес	125212, г. Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 18, пом. 18016
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Глава III. Регулирование оценочной деятельности» Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» №022-073-003083/19 от 09.01.2019 г., срок действия – с 17.01.2019 г. по 16.01.2020 г. Страховая сумма 1 000 000 000 руб. (Один миллиард) рублей

5.3. Оценщик и специалист Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 6. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Гуркин Андрей Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство Ассоциации «СРО «Экспертный совет» о принятии в члены общества Гуркина А.С. за регистрационным №1614 от 19.11.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании, регистрационный номер 741 от 30 июня 2012 года, г. Брянск. Квалификация: Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью». Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 050026 от 06 февраля 2015 г. выдано НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Информация о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005640-1 от 16.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» №022-073-003161/19 от 04.03.2018 г., срок действия – с 12.03.2019 г. по 11.03.2020 г. Страховая сумма 10 000 000 руб. (Десять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Местоположения оценщика	г. Москва, Головинское шоссе, д. 5, к. 1
Контактная информация	Gurkin@urdis.ru, +7(499)110-52-52

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчиком.

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 7. Перечень документов на объект оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5008/2018-8941 от 21.11.2018 г.
2	Технический паспорт помещения от 20.08.2013 г.
3	Определение о признании требований заявителя обоснованными и введении процедуры наблюдения от 20.19.2018 г.
4	Решение Арбитражного суда Московской области о банкротстве от 26.06.2019 г.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

6.2. Анализ достаточности и достоверности данных

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

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

6.2.1 Анализ достаточности информации.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

6.2.2. Анализ достоверности информации.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

6.2.3. Выводы

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
- Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

6.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценке подлежит помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком, визуального осмотра объекта оценки и бесед с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе «6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристика объектов оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 8. Характеристика оцениваемого помещения

Наименование показателя	Значение показателя
Характеристика здания, в котором расположен объект оценки	
Адрес объекта	Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017
Тип здания, в котором расположено оцениваемое помещение	Жилой дом
Год постройки здания	2013
Этажность (без учета подземных этажей)	25
Количество подземных этажей	1
Общая площадь	-
Техническое состояние	Хорошее



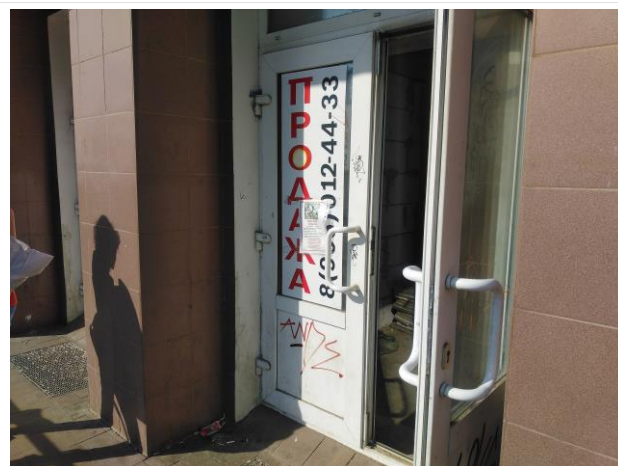
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значение показателя
Основные параметры оцениваемого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017	
Тип помещений	Встроенное нежилое помещение
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Помещение свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения
Кадастровый номер	50:20:0030102:1466
Кадастровая стоимость ⁵ , руб.	30 111 209,91
Общая площадь, кв. м.	341,6
Состояние отделки	Без отделки
Этаж расположения	Цоколь, этаж №1
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на нежилое помещение ЗАО «Гранситстрой»
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77-00-4001/5008/2018-8941 от 21.11.2018 г.
Наличие обременений (ограничений) прав	Ипотека

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Оцениваемое помещение

Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017



⁵ <http://pkk5.rosreestr.ru>







6.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, а также на основании визуального осмотра было выявлено, что объект оценки - помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, не используется в качестве помещения свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения, что соответствует функциональному назначению, установленному и отраженному в документах⁶, предоставленных представителями Заказчика.

6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, оценщиком выявлены не были.

6.6. Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Правообладателем объекта оценки на правах собственности является: ЗАО «Гранситистрой».⁷

6.7. Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу предоставленных представителями Заказчика документов⁸, оценщиком были выявлены обременения на оцениваемый объект в виде ипотеки.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась в предположении отсутствия существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

⁶ Копии использованных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

⁷ См. п. настоящего Отчета 2.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

⁸ Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

6.8. Краткая характеристика местоположения объекта оценки⁹

Объект оценки расположен в Московской области, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.

Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в Таблице, представленной ниже.

Таблица 9. Местоположение объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017
Район расположения объекта оценки	Одинцовский
Характеристика доступности	Объект оценки расположен за МКАД. Расстояние до МКАД составляет 12 км. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта 160 метров, расстояние до ближайшей ж/д станции Отрадное составляет 5 минут транспортом.

6.8.1. Краткая характеристика Московской области, г. Одинцово¹⁰

Одинцово — город (с 1957 года) в России, административный центр Одинцовского городского округа Московской области, город областного подчинения. Западный пригород Москвы. Через Одинцово проходит Можайское шоссе, на юге к черте города примыкает федеральная автодорога М1 «Беларусь» (Минское шоссе) (4 км от МКАД).

Экономика

Жилой комплекс в Одинцове

Основным градообразующим предприятием является ОАО «Трансинжстрой». Созданное в мае 1955 года как Управление 10А Министерства транспортного строительства СССР, оно занималось строительством шахтных пусковых установок и сооружений метрополитенов по всей стране. Одинцовские СМИ называют свой город «столицей Трансинжстроя». С 1965 года Управление 10А развернуло массовое жилищное строительство в Одинцово. В советское время город снабжался по высшей категории, продовольственные магазины были полны продуктов, в связи с тем, что здесь было Управление 10А.

Значительную часть населения Одинцова составляли кадровые офицеры РВСН, служившие в Одинцово-10 (Власихе). Командование РВСН также занималось застройкой Одинцова.

В настоящее время большая часть населения города занята на предприятиях Москвы — не случайно в Одинцове самое высокое число автомобилей на одну тысячу жителей.

В городе также присутствует производственная база Московской территориальной фирмы «ТАГАНКА-МОСТ», филиала ОАО «Мостотрест».

В Одинцове функционируют лакокрасочный завод, завод огнеупорных изделий (бывший кирпичный завод № 2 Ф. Л. Шейкина), завод металлоконструкций «Стромремонтналадка» компании «СУ-155», имеется деревообрабатывающее, машиностроительные производства. Ранее в посёлке Баковка был завод по производству эмалированной посуды. В настоящее время на этих площадях находится Центр кузовного ремонта. Там же находился Баковский завод резинотехнических изделий — крупнейший в своё время производитель презервативов в СССР, на территории которого сейчас располагается производство косметики «Красная линия». В Одинцовском районе расположена кондитерская фабрика, выпускающая конфеты «Коркунов» (принадлежит компании «Mars»).

Переехал из Москвы в Одинцово «Калибровский завод» (на территорию ОМЗ).

Транспорт

Город связан с Москвой и ближайшими населёнными пунктами автомобильными дорогами и железной дорогой Смоленского направления.

Автомобильные дороги

Главной улицей города, проходящей с востока на запад, является Можайское шоссе; с юга и юго-запада вдоль города проходит федеральная автодорога М1 «Беларусь» (Минское шоссе), на которую имеются выезды с улиц Восточная и Маковского; также в городе начинаются Красногорское и Подушкинское шоссе.

С 26 ноября 2013 года действует Северный обход Одинцова — федеральная платная скоростная автодорога, строительство которой велось с октября 2010 года. Эта дорога стала новым выходом на МКАД с федеральной автомобильной дороги М1 «Беларусь» Москва — Минск. В перспективе

⁹ Источники информации: <http://www.novrosen.ru/Russia/regions/mosob.htm>

¹⁰ Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>; <http://www.mos.ru/>.

северный обход Одинцова волеется в северный дублер Кутузовского проспекта, который пройдет вдоль Смоленского направления МЖД от Молодогвардейской развязки до Москва-Сити. Кроме этого, планируется построить съезд-заезд в микрорайон Новая Трехгорка, который, согласно обещаниям районных властей, должен был быть готов ещё в конце 2016 года.

Автобусное сообщение

По городу проходят несколько маршрутов автобусов, обслуживаемых Одинцовским ПАТП. Есть также городские маршруты, обслуживаемые только коммерческими перевозчиками. На всех маршрутах наряду с наличными принимается транспортная карта «Стрелка».

Также город связан несколькими автобусными маршрутами с Москвой. Помимо этого, автобусные маршруты соединяют Звенигород, Власиху и многие населённые пункты Одинцовского района с районным центром.

Железнодорожный транспорт

В черте города расположены платформы Отрадное и Баковка, а также станция Одинцово Смоленского направления железной дороги. Все они оборудованы турникетами. Возле микрорайона «Кутузовский» построен и функционирует мультимодальный транспортный хаб «Инновационный центр Сколково».

В настоящее время реализуется проект Московские центральные диаметры (МЦД), предусматривающий реконструкцию существующих сквозных железнодорожных линий Московской железной дороги и организацию на них диаметральных маршрутов пригородных электропоездов. Станция Одинцово станет конечной первого маршрута — МЦД-1 (Лобня — Одинцово). Запуск этого маршрута в графике смешанного движения намечен на четвёртый квартал 2019 года, его обслуживанием займётся ОАО «Центральная пригородная пассажирская компания».

Культура

Старейшей и крупнейшей культурно-развлекательной площадкой города является МУП «Одинцовский районный дом культуры и творчества», открывшийся в апреле 1974 года как Гарнизонный Дом офицеров. При Доме культуры действует театр-студия «Наш дом», созданный в 1975 году. Режиссёр театра — заслуженный работник культуры РФ, член Союза театральных деятелей РФ, лауреат премии им. К. Симонова Алла Зорина.

Также действуют городской муниципальный Дом культуры «Солнечный», Баковский муниципальный культурно-досуговый центр, Одинцовский городской библиотечно-информационный центр.

В Одинцове имеется два храма Русской православной церкви — храм Святого Великомученика Георгия Победоносца и церковь в честь Гребневской иконы Божией Матери.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Уточненное местоположение оцениваемого объекта представлено на следующих рисунках.
Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Московской области

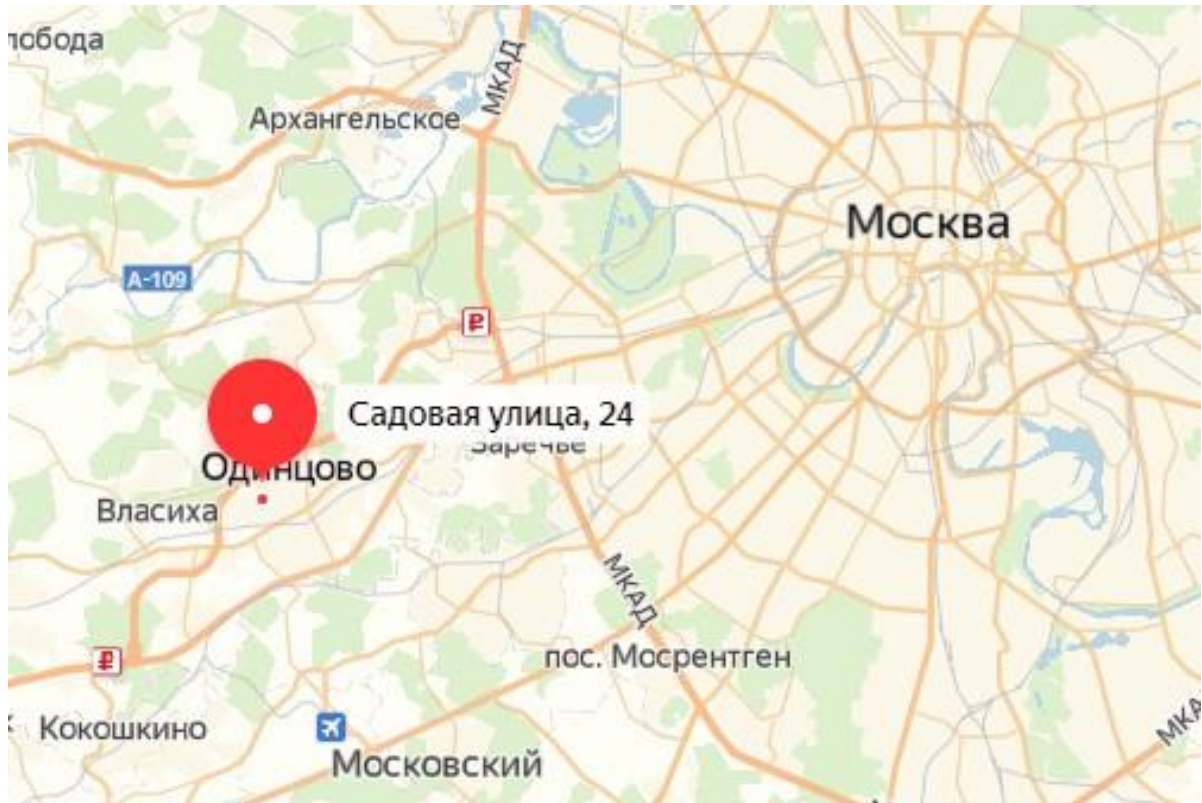


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Московской области

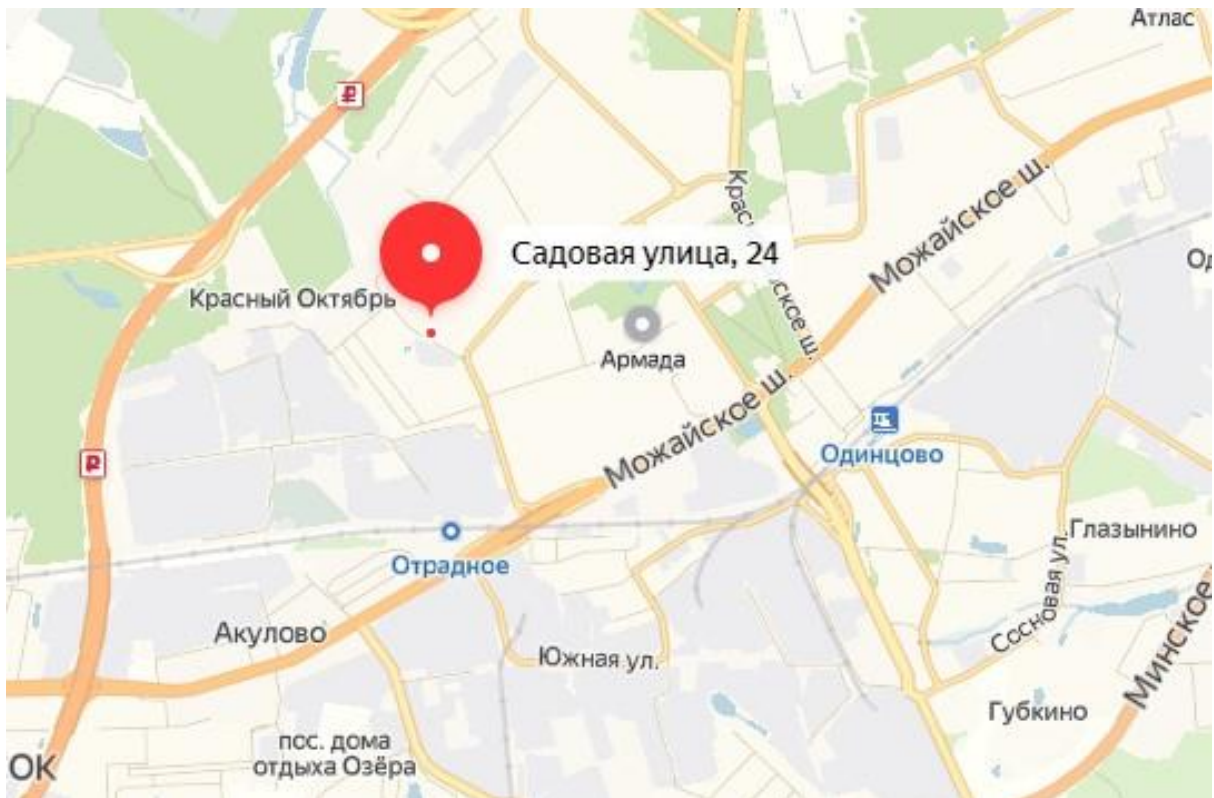
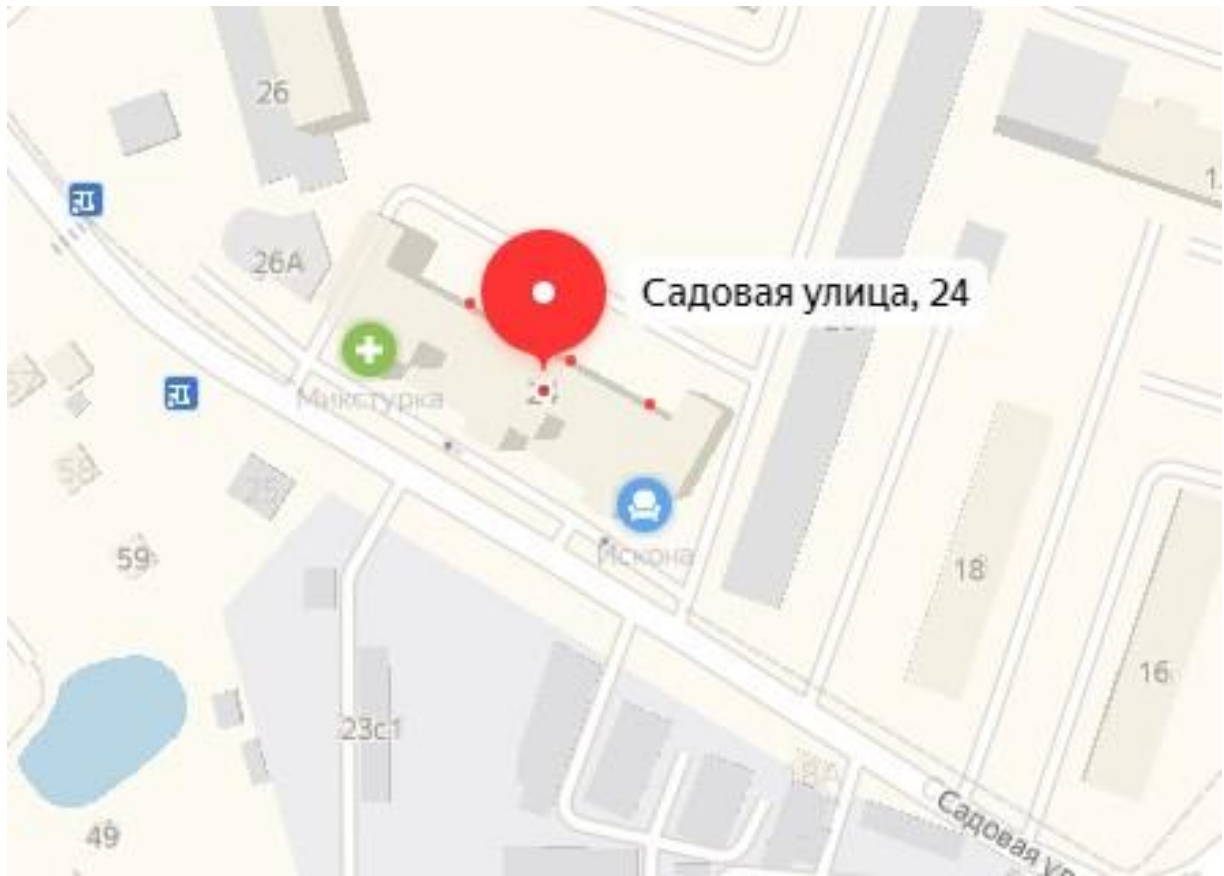
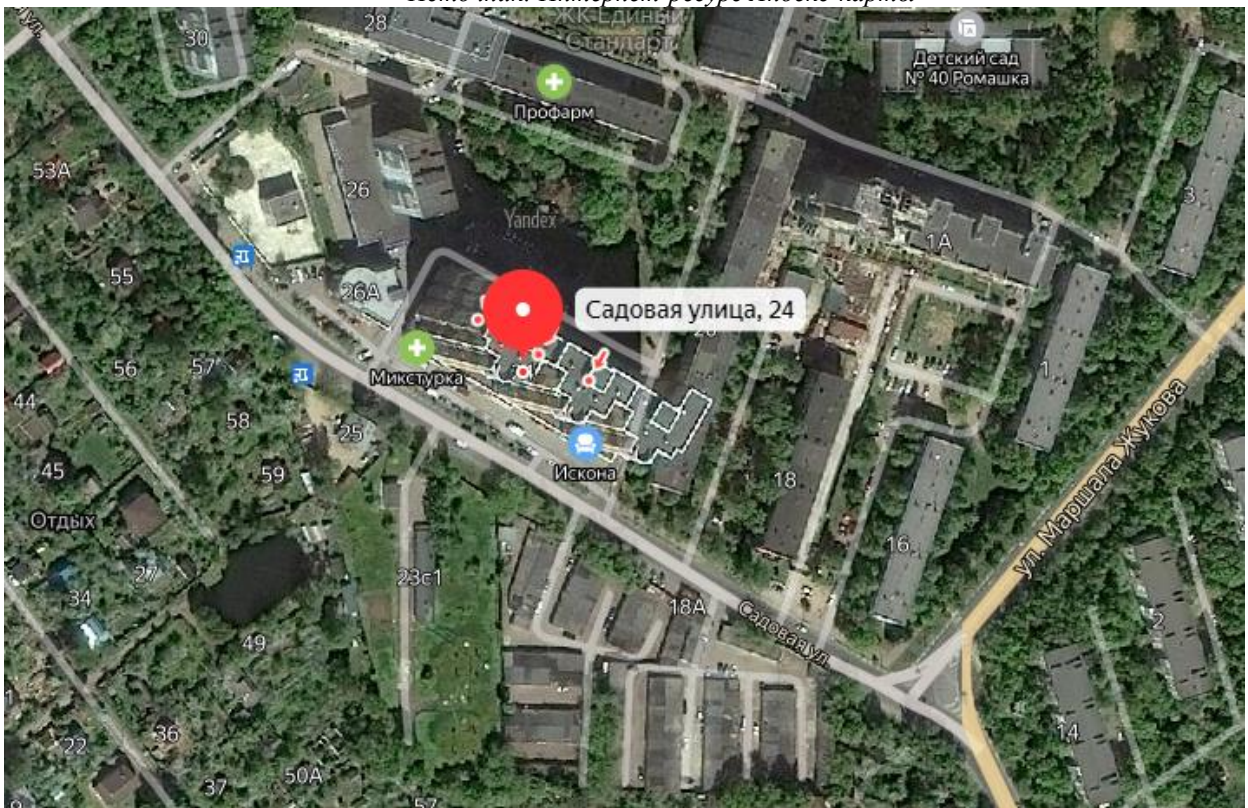


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Московской области



Источник: Интернет-ресурс Яндекс-карты



7. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

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

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;

- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

По итогам анализа полученной оценщиком информации, а также на основании визуального осмотра было выявлено, что объект оценки - помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, используется в качестве помещения свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения.

Согласно п. 17 ФСО №9, проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

Анализируя финансовую состоятельность юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что текущее использование объекта оценки отвечает критерию финансовой оправданности.

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования является его использование по текущему назначению — помещения свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения.

8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

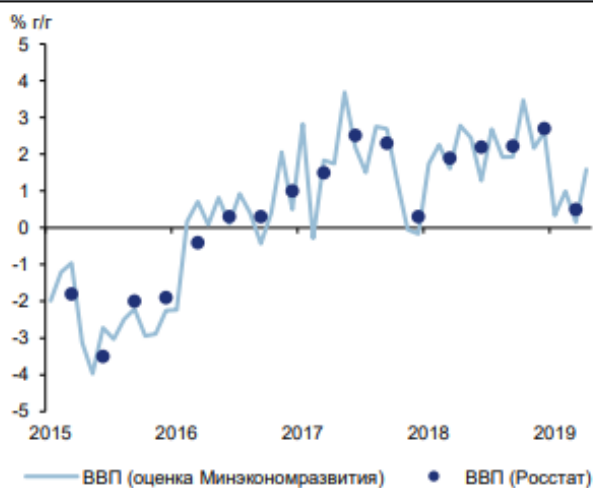
8.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2019 г.¹¹

Картина экономики. Май 2019 года¹²

Картина деловой активности.

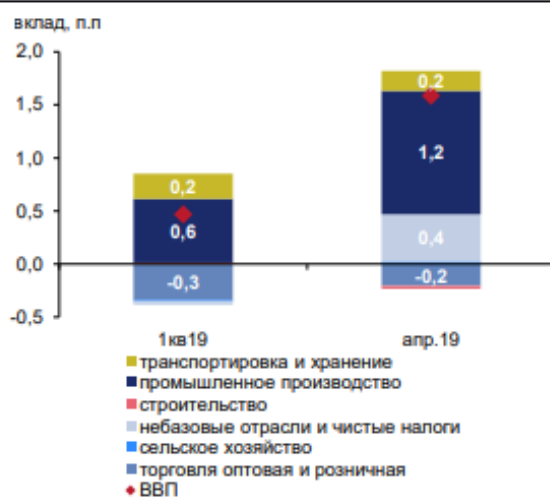
По оценке Минэкономразвития России, в апреле наблюдалось восстановление темпов роста ВВП до 1,6 % г/г после временного замедления в начале года (по сравнению с 0,2 % г/г в марте и 0,5 % г/г в 1 кв19). В целом за первые 4 месяца текущего года рост ВВП оценивается на уровне 0,8 % г/г.

Рис. 1. В апреле наблюдалось восстановление динамики ВВП...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...главным образом за счет увеличения вклада промышленного производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в увеличение годовых темпов роста ВВП в апреле по сравнению с мартом (около 0,8 п.п. из 1,4 п.п.) внесло улучшение динамики промышленности. По уточненным данным Росстата, рост промышленного производства в апреле ускорился до 4,6 % г/г после 1,2 % г/г в марте и 2,1 % г/г в целом за 1 кв19.

Добыча полезных ископаемых продолжает демонстрировать уверенный рост в годовом выражении (по уточненным данным, на 4,2 % г/г в апреле после 4,3 % г/г в марте). Существенный вклад в рост добывающей промышленности по-прежнему вносит увеличение производства в газовой отрасли (+18,3 % г/г в апреле), обусловленное в первую очередь ростом выпуска сжиженного природного газа. Годовые темпы роста добычи нефти в апреле сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца. При этом в условиях действия соглашения ОПЕК+ в нефтяной отрасли в последние месяцы наблюдается постепенное замедление годовой динамики (+2,4 % г/г в апреле после 3,0 % г/г в 1 кв19 и 4,1 % г/г в 4 кв18).

Рост обрабатывающей промышленности в апреле ускорился до 4,7 % г/г после 0,3 % г/г в марте (в 1 кв19 рост составил 1,3 % г/г). Увеличение темпов роста выпуска обрабатывающих отраслей было отчасти обусловлено благоприятным календарным фактором: число рабочих дней в апреле текущего года было на 1 больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в марте действие календарного фактора было нейтральным). Вместе с тем и после коррекции на календарный фактор темпы роста обрабатывающей промышленности остаются высокими (по оценке, 4,0 % г/г в апреле).

Улучшение годовой динамики в апреле продемонстрировали все отрасли обрабатывающей промышленности. При этом наибольший вклад в увеличение темпов ее роста внесли химический комплекс (+12,9 % г/г в апреле), пищевая промышленность (+5,1 % г/г), а также нефтепереработка (+4,3 % г/г). Позитивная динамика в широком круге отраслей обрабатывающей промышленности

¹¹ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3f714d99-7496-40f5-ac00-c20bc2ee5cdb/18041.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3f714d99-7496-40f5-ac00-c20bc2ee5cdb>

¹¹ <https://zдание.info/2393/2420/news/11955>

¹² Источник информации: интернет-сайт МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>.

нашла отражение в увеличении медианного темпа ее роста до 3,4 % г/г в апреле после -0,4 % г/г в марте.

В отличие от промышленного производства, в большинстве других базовых отраслей – строительстве, транспортной отрасли, розничной торговле – улучшения динамики выпуска в апреле не наблюдалось. Объем строительных работ в апреле не изменился по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после символического роста на 0,2 % г/г в марте и в целом за 1кв19. Грузооборот транспорта в апреле увеличился на 2,3 % г/г после 2,6 % г/г в марте и 2,3 % г/г в 1кв19. Темп роста оборота розничной торговли в апреле опустился до 1,2 % г/г (по сравнению с 1,6 % г/г в марте и 1,8 % г/г в целом за 1кв19), достигнув минимального с середины 2017 года уровня. Основной вклад в ухудшение показателей розничного товарооборота в апреле внесла торговля продовольственными товарами, в то время как в сегменте непродовольственных товаров динамика оставалась стабильной.

Рост инвестиций в основной капитал по итогам 1кв19 замедлился до 0,5 % г/г после 2,9 % г/г в 4кв18 и 4,3 % в 2018 году. На снижение инвестиционной активности с начала текущего года указывала слабая динамика ее оперативных индикаторов – объема строительных работ, инвестиционного импорта, выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения.

Рис. 5. Рост розничного товарооборота в апреле продолжил замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Темпы роста инвестиций в основной капитал в 1кв19 снизились до 0,5 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В апреле 2019 г. годовая инфляция замедлилась до 5,17 % г/г после достижения пиковых значений в марте (5,25 % г/г). В терминах последовательных приростов потребительская инфляция в апреле продолжила замедление – до 0,29 % м/м по сравнению с 0,32 % м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – 0,29 % м/м SA и 0,31 % м/м SA соответственно).

Темпы роста цен в группе продовольственных товаров замедлились до 0,43 % м/м с 0,53 % м/м в марте. В апреле наблюдалось снижение темпов роста цен как на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, так и на плодоовощную продукцию. За годовой период продовольственная инфляция сохраняется на повышенном уровне – 5,9 % г/г, как и месяцем ранее.

Темпы роста цен на непродовольственные товары в апреле снизились до 0,19 % м/м после 0,25 % м/м в марте, чему способствовало укрепление курса рубля (по оценке Минэкономразвития России, номинальный эффективный курс рубля укрепился на 4,2 % с начала года). В годовом выражении инфляция на непродовольственные товары замедлилась до 4,5 % г/г после 4,7 % г/г в марте из-за эффекта высокой базы апреля прошлого года. С исключением сезонного фактора рост цен в апреле замедлился до 0,22 % м/м SA с 0,26 % м/м SA месяцем ранее.

В апреле темпы роста цен на услуги незначительно ускорились – до 0,21 % м/м с 0,13 % м/м в марте. За годовой период темпы роста цен замедлились до 5,0 % г/г (5,1 % г/г в марте). С исключением сезонного фактора рост цен в апреле составил 0,30 % м/м SA после 0,29 % м/м SA в марте.

Монетарная инфляция в апреле продолжила замедляться – до 3,24 % м/м SAAR после 3,38 % м/м SAAR в марте, третий месяц подряд находясь на уровне ниже целевого ориентира Банка России. В годовом выражении монетарная инфляция в апреле составила 3,9 % г/г после 4,0 % г/г в марте.

По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам мая составит 0,3 % м/м. Годовые темпы инфляции будут находиться в диапазоне 5,0–5,1 % г/г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	апр.19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	5,3	5,2	5,0	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,4	1,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,8	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,9	5,9	5,5	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,8	1,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,6	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,7	4,6	4,5	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,6	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	5,1	5,1	5,0	3,9	4,4	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	1,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	1,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,6	4,4	4,1	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,4	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,0	3,9	3,8	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-	-

Выводы:

- Происходит восстановление темпов роста ВВП до 1,6 % г/г после временного замедления в начале года (по сравнению с 0,2 % г/г в марте и 0,5 % г/г в 1кв19). В целом за первые 4 месяца текущего года рост ВВП оценивается на уровне 0,8 % г/г.

В апреле 2019 г. годовая инфляция замедлилась до 5,17 % г/г после достижения пиковых значений в марте (5,25 % г/г).

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оценке подлежит объект недвижимого имущества - помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017.

Учитывая функциональное назначение и текущее использование объекта оценки, Оценщик принял решение отнести объекты оценки к рынку коммерческой недвижимости, сегменту помещений свободного назначения.

8.3. Рынок коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2019 г.¹³

Помещения свободного назначения (ПСН).

К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	42 000	133 300	89 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	37 100	182 200	95 500	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	31 900	165 900	87 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	42 100	200 000	105 700	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	52 000	174 000	105 400	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	53 000	192 300	104 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	40 000	198 600	108 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	42 000	198 600	104 700	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	42 500	180 600	100 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 87 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 108 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 100 100 руб./кв.м.

¹³ http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/07/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_2%D0%BA%D0%B22019_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

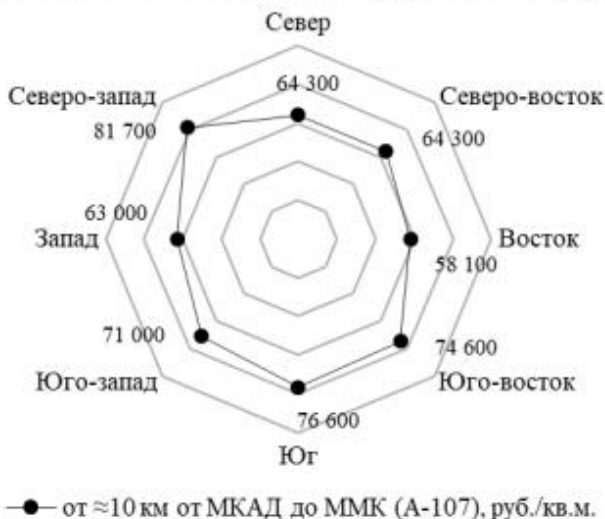
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	27 200	90 200	64 300	г.Лобня
Северо-восток	22 900	120 700	64 300	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	22 100	119 100	58 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	29 200	120 000	74 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	43 700	124 800	76 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	21 100	120 900	71 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	24 100	103 600	63 000	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	30 000	150 000	81 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	27 500	118 700	69 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 58 100 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 81 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 69 200 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	25 000	88 700	45 300	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	25 000	94 000	51 300	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	21 000	97 600	45 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	25 400	99 100	53 700	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	20 000	98 800	50 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	30 000	110 800	52 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	33 000	72 200	49 100	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	20 800	97 900	54 100	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	25 000	94 900	50 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном и северном направлении 45 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 54 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 200 руб./кв.м. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости ПСН:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)»

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	18 600	100 000	46 100	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	13 800	78 000	42 200	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	20 000	100 000	50 700	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	17 600	110 000	49 000	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	19 300	100 000	39 500	г.Можайск
Запад	17 000	70 000	39 500	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	17 700	93 000	44 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А108)» представлено в юго-западном и западном направлении 39 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 50 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 44 500 руб./кв.м. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости ПСН:

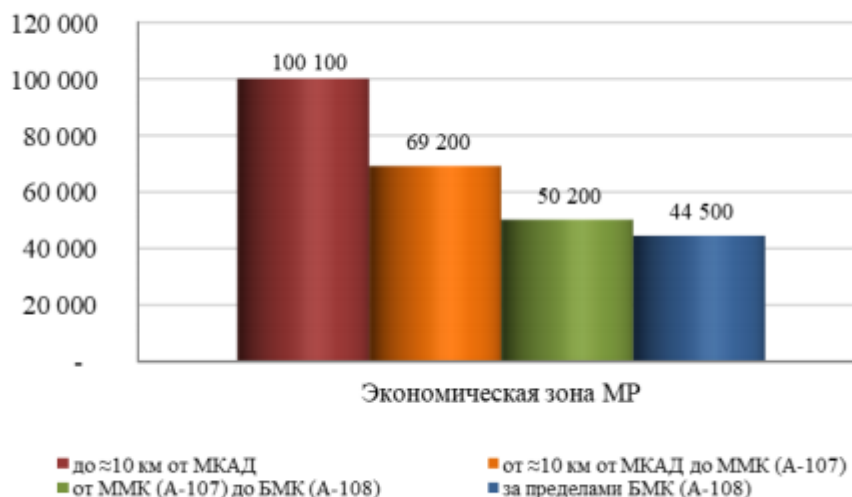
- Северо-восток;
- Северо-запад.

Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	89 000	64 300	45 300	46 100
Северо-восток	95 500	64 300	51 300	-
Восток	87 300	58 100	45 300	42 200
Юго-восток	105 700	74 600	53 700	50 700
Юг	105 400	76 600	50 300	49 000
Юго-запад	104 800	71 000	52 800	39 500
Запад	108 700	63 000	49 100	39 500
Северо-запад	104 700	81 700	54 100	-
Среднее значение по ЭЗ	100 100	69 200	50 200	44 500

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	100 100	69 200	50 200	44 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,87%	-27,46%	-11,35%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,87%	-49,85%	-55,54%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

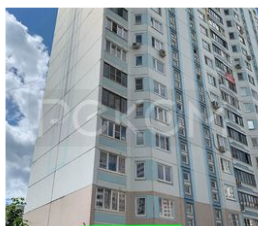
При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 55,54% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, аренды с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщик провёл анализ рынка предложений по продаже помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения класса в Московской области, г. Одинцово.

Источник информации: При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах из базы данных «ЦИАН», официальный сайт: <https://www.cian.ru/>. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Выборка аналогов представлена ниже:



Своб. назнач. 200 м² за 13,8 млн. руб.
УСН - 69 000 руб. за м²

Одинцово
Московская область, Одинцово, мкр. Новая Трехгорка, улица Кутузовская, 19

Выгодное предложение для инвестиции! Продается помещение свободного назначения общей площадью 200 кв.м. на первом этаже жилого дома. Два входа, приточно-вытяжная вентиляция, два санузла, на всех окнах рольставни, установлены кондиционеры. Помещение поделено на д...

+7 906 099-24-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКОМ
НЕДВИЖИМОСТЬ
✓

неделю назад



Своб. назнач. 850 м² за 56 млн. руб.
УСН - 65 882 руб. за м²

Одинцово
БЦ «на ул. Маршала Жукова, 32»
Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, улица Маршала Жукова, 32

Центр Одинцово! Бизнес центр Будущего! Продажа свободного помещения 850 м2 без ремонта, что позволит воплотить собственный дизайн проект! Высота потолка 5 метров, возможен второй ярус. Собственная управляющая компания, охрана, парковка. Центр города, местоположен...

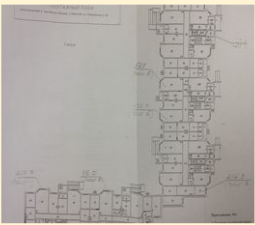
+7 906 099-24-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКОМ
НЕДВИЖИМОСТЬ
✓

месяц назад



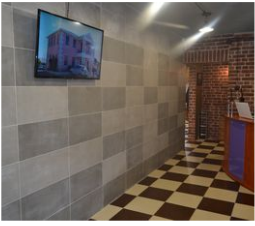
Своб. назнач. 83 м² за 4,7 млн. руб.
Включая НДС 783333 руб. · 56 627 руб. за м²

Одинцово
Московская область, Одинцово, мкр. Новая Трехгорка, улица Кутузовская, 35

Лучшая цена в Одинцово!!! Назначение: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, цветы, фрукты, фитнес, спортзал, медицинский центр, офис, ломбард, другое, продукты, аптека, магазин, белье, шоурум, электронные сигареты, химчистка, фото студия....

[+7 905 566-59-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

12 часов назад




Лучшая цена на коммерч. площадь
Своб. назнач. 155 м² за 7,8 млн. руб.
УСН · 50 420 руб. за м²

Одинцово
Московская область, Одинцово, мкр. Новая Трехгорка, улица Чистяковой, 76

Срочно продается нежилое помещение свободного назначения. Адрес - ул.Чистяковой, 76, 1 этаж. Помещение с двумя отдельными входами. Помещение с ремонтом. Пол - плитка, стены - обои под покраску, потолок - подвесное, на окнах решетки. Электричество 31квт. Часть поме...

[+7 985 778-25-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

6 часов назад



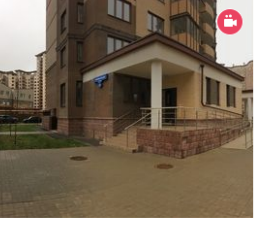
Своб. назнач. 174 м² за 9 млн. руб.
УСН · 51 724 руб. за м²

М Славянский бульвар
28 минут на транспорте
Московская область, Одинцово, мкр. Новая Трехгорка, м. Славянский бульвар, улица Кутузовская, 19

Анастасия. Собственность. Первый этаж современного многоквартирного дома в густонаселенном спальном районе. Два входа. 7 кабинетов, два санузла. Современный ремонт - новый ламинат, подвесные потолки, белые стены (под покраску). Под магазин, детский сад, офис. Зво...

[+7 910 480-04-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

вчера



Своб. назнач. 190 м² за 11,5 млн. руб.
Включая НДС 1916666 руб. · 60 526 руб. за м²

Одинцово
ЖК «Гусарская баллада»
Московская область, Одинцово, улица Триумфальная, 10

Продается помещение свободного назначения на первом этаже жилого комплекса. Общая площадь 190 кв.м. Без отделки. Идеально подходит как под магазины, так и под медицинские центры и офисы. Помещение имеет два входа. Установленная мощность - до 54 кВт. Высота потолок...

[+7 985 885-86-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

неделю назад

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения, расположенных Московская область, г. Одинцово. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя рыночная стоимость помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения, по состоянию на дату оценки составляет 59 029 руб./м².


Максимальная стоимость – 69 000 руб./м².

Минимальная стоимость – 50 420 руб./м².

Оценщик провёл анализ рынка предложений по аренде помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения класса в Московской области, г. Одинцово.

Источник информации: При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах из базы данных «ЦИАН», официальный сайт: <https://www.cian.ru/>. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Выборка аналогов представлена ниже:



Офис 17 м² за 14 450 руб./мес. КЛАСС С
Включая НДС 2397 руб. · 10 200 руб. за м² в год

Одинцово
БЦ «на ул. Маршала Неделина, 2»
Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, улица Маршала Неделина, 2

2. Сдам в аренду офисные помещения от 17 до 35 кв.м. Комнаты без окон, но оснащены приточно-вытяжной вентиляцией и кондиционером. Цена снижена и составляет всего 850 руб за кв.м. Включена коммуналка, электроэнергия и охрана. В комнатах сделан евроремонт. Звоните...

[+7 964 703-50-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

шесть дней назад

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»



Своб. назнач. 157 м² за 99 996 руб./мес.

УСН - 7 643 руб. за м² в год

Одинцово

Московская область, Одинцово, мкр. Новая Трехгорка, улица Кутузовская, 35

Сдается помещение свободного назначения, общая площадь 157 м² расположено на 1-ом этаже многоквартирного дома, в плотно населенном районе Трехгорка, г. Одинцово. Вход со двора, угловой части дома. Помещение с ремонтом, использовалось под частный детский садик. Пр...

+7 906 099-24-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКОМ
НЕДВИЖИМОСТЬ



месяца назад



Своб. назнач. 180 м² за 120 060 руб./мес.

Включая НДС 19980 руб. - 8 004 руб. за м² в год

Одинцово

Московская область, Одинцово, мкр. 8-й, улица Верхне-Пролетарская, 3А

ЛОТ 5160. Ночной Клуб "ЗЕБРА" предлагает арендовать помещение с утра понедельника по вечер пятницы. Цена договорная. Адрес: Московская область, Одинцово, ул. Верхне-Пролетарская За площадь общая цокольного этажа 180кв м, суммарная нагрузка света 30кВт. Помещение...

+7 985 920-65-...

В избранное

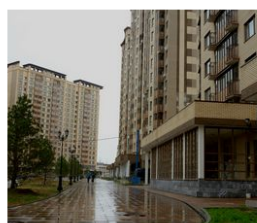
Пожаловаться

Показать телефон

ГАРАНТИЯ



15 минут назад



Своб. назнач. от 14 м² до 107 м² от 11 200 руб./мес.

Включая НДС 14231 руб. - 9 600 руб. за м² в год

Одинцово

ЖК «Гусарская баллада»

Московская область, Одинцово, улица Гвардейская, 9

АРЕНДА: от 10 до 107м2 - помещение свободного назначения, ЖК "Гусарская Баллада", Одинцово, ул.Гвардейская, д.9; 107м2 на 1-м эт. ЖД: возможно по частям. Параметры объекта: Собственник: физическое лицо; Вид договора: долговременный договор аренды; Состояние...

+7 926 704-41-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Анатолий Лушников



4 месяца назад



Офис 80 м² за 62 000 руб./мес. КЛАСС В

Включая НДС 10320 руб. - 9 300 руб. за м² в год

М Славянский бульвар

22 минуты на транспорте

БЦ «Деловой Центр»

Московская область, Одинцово, м. Славянский бульвар, Садовая улица, 3

Предлагаем в аренду офисное помещение кабинетной планировки в здании Делового центра. Офис в хорошем состоянии. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Удобная транспортная доступность. Развитая инфраструктура. Охраняемая территория и въезд по пропускам, своя...

+7 963 782-71-...

В избранное

Пожаловаться

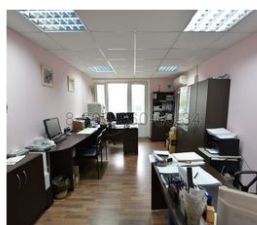
Показать телефон

Написать сообщение

Алексей Зубинов



два дня назад



Своб. назнач. 89 м² за 80 100 руб./мес.

Включая НДС 13350 руб. - 10 800 руб. за м² в год

М Кунцевская

15 минут на транспорте

БЦ «на ул Говорова, 2А»

Московская область, Одинцово, мкр. 4-й, м. Кунцевская, улица Говорова, 2А

Предлагается в аренду нежилое помещение свободного назначения на первом этаже. Отдельный вход с улицы. Холл, два кабинета, комната свободного назначения, оборудованная в столовую с санузлом, сейфовая комната, санузел. Центральные коммуникации. Кондиционирование....

+7 903 960-00-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

МИЛЛЕНИУМ



неделю назад

Оценщиком были проанализированы предложения по аренде помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения, расположенных Московская область, г. Одинцово. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя арендная ставка помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения, по состоянию на дату оценки составляет 9 257 руб./м².

Максимальная стоимость – 10 800 руб./м².

Минимальная стоимость – 7 643 руб./м².

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

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

В качестве основных факторов, влияющих на спрос и предложение, сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, оценщик выделяет такие факторы, как:

- динамика рынка;
- спрос;

- предложение;
- ставки доходности;
- период окупаемости на рынке недвижимости.

Подробное описание вышеперечисленных факторов приведены в разделах 7.1.1. и 7.3.1. настоящего Отчета об оценке.

Также в рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (район расположения);
- вид использования и (или) зонирования;
- физические характеристики (площадь, этаж расположения и прочее);
- инженерные коммуникации и объекты инфраструктуры.

8.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москве и Московской области.

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);

Удаленность от метро/ж/д станции (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена/ ж/д станции отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена/ ж/д станции. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену/ ж/д станции.

Существенным фактором локального месторасположения является удаленность объекта от метро¹⁴.

Поправка на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

2. Площадь объекта.

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше

¹⁴ <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

удельная цена 1 кв. м общей площади.

Таблица 10. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж для офисно-торговых объектов

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

усредненные данные по России (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

3. Этаж расположения.

Таблица 11. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Таблица 111			
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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

4. Тип объекта

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	0,91	0,92

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

5. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Факт сделки (уторгование). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Таблица 12. Размер скидки на торг для объектов офисно-торгового назначения

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

7. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

8. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

9. Расположение относительно «красной линии».

Таблица 13. Размер скидки на расположение относительно «красной» линии для объектов офисно-торгового назначения

Наименование коэффициента	Таблица 59.		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

10. Техническое состояние объекта.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Таблица 14. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние здания для офисно-торговых объектов

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Таблица 15. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние внутренней отделки для офисно-торговых объектов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

12. Состав арендной ставки.

Таблица 58. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 160	6 110	4 308
	Эксплуатационные расходы	5 520	4 200	2 830
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 040	7 580	5 680
	Эксплуатационные расходы	6 420	4 990	3 870
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 990	2 680	1 890
	Эксплуатационные расходы	2 356	1 940	1 420
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 690	5 708	3 790
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 450	6 100	4 690
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 360	2 030	1 450
	Эксплуатационные расходы	1 860	1 630	1 065
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 790 – 2 670	1 410 – 2 450	1 020 – 1 980

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 11 – 16% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок. СРК-2019» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2018

8.7. Основные выводы

В 2019 году во всех сегментах на рынке качественной коммерческой недвижимости ближнего Подмосковья отмечалась низкая девелоперская активность.

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в восточном направлении 87 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 108 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 100 100 руб./кв.м.

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 58 100 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 81 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 69 200 руб./кв.м.

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже на дату оценки помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения, расположенных Московская область, г. Одинцово. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя рыночная стоимость помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения, по состоянию на дату оценки составляет 59 029 руб./м².

Максимальная стоимость – 69 000 руб./м².

Минимальная стоимость – 50 420 руб./м².

Оценщиком были проанализированы предложения по аренде на дату оценки помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения, расположенных Московская область, г. Одинцово. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя арендная ставка помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения, по состоянию на дату оценки составляет 9 257 руб./м².

Максимальная стоимость – 10 800 руб./м².

Минимальная стоимость – 7 643 руб./м².

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

9.1. Порядок проведения оценочных услуг

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

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

9.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, интервьюирование с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Фотографии представлены в Отчёте.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- 1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;
- 2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

9.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам,

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора;
- метод выделения;
- метод распределения;

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Если аналоги намного раньше даты оценки, то Оценщик применяет корректировки. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валового рентного мультипликатора находится на стыке доходного и сравнительного подходов, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Методы выделения и распределения применяются в условиях отсутствия продаж незастроенных земельных участков и считаются менее надежными по сравнению с методом сравнения продаж.

Недостаток метода сравнения продаж состоит в том, что редко можно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование метода наиболее целесообразно, когда имеется достаточная и надёжная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Методы выделения и распределения используются для оценки земельных участков с типовой застройкой, по которым имеются продажи объектов-аналогов на рынке. Это существенно ограничивает сферу их применения.

Так, метод выделения предполагает наличие развитого рынка застроенных участков, причем улучшения земельного участка должны быть сопоставимы с улучшениями объекта оценки. Кроме того, возникает проблема сопоставимости площади земельных участков объекта оценки и объектов аналогов.

Главный недостаток метода распределения — сложность определения доли стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Эта доля может зависеть от достаточно большого количества факторов: типа недвижимости, местоположения участка, площади его застройки, возраста зданий (сооружений), их этажности и других факторов. Исходя из этого, в мировой практике считается, что данный метод не дает достоверных результатов и рекомендуется в качестве вспомогательного.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает методы:

- капитализации дохода (земельной ренты);
- остатка (техника остатка для земельного участка);
- предполагаемого использования.

Метод прямой капитализации Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земельного капитала.

Метод остатка – Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться метод остатка (техника остатка дохода для земли). Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования - Условие применения данного метода — это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9.4. Выбор методологии

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

Затратный подход

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

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, а также с учетом того, что рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости Московского региона достаточно развит (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего Отчета. А также то, что корректно выделить стоимость встроенного помещения в общей стоимости здания не представляется возможным.

Сравнительный подход

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

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Поскольку рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости Московского региона достаточно развит (на рынке существует достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

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

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;

- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки методов доходного подхода. В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации. Период, за который берется доход – 1 год.

9.5. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с исследуемым. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от исследуемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж для определения стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

9.5.1. Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовался показатель, который считается общепринятым – стоимость 1 кв.м.

9.5.2. Подбор объектов-аналогов

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный со продажей не государственно-административными органами, а частными владельцами - юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 16. Критерии отбора объектов-аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение помещений	Помещения свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения
Вид права на помещения	Право собственности
Местоположение	Московская область, г. Одинцово
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Время продажи/предложения	III квартал 2019 г.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на начальные цены предложений, опубликованных в открытых Интернет источниках с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В результате исследования рынка продажи нежилых помещений в открытых источниках было выбрано 5 объектов-аналогов. Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 17. Краткая характеристика объектов-аналогов помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения¹⁵

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка						
Дата предложения	21.08.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование						
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Местоположение объекта						
Местоположение	Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017	Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, Садовая ул., 28А	Московская область, Одинцово, мкр. 4-й, ул. Ново-Спортивная, 4к1	Московская область, Одинцово, мкр. 6-й, Вокзальная ул., 39	Московская область, Одинцово, мкр. 5-й, Можайское ш., 169	Московская область, Одинцово, мкр. 8-й, ул. Маковского, 16
Физические характеристики объекта						
Общая площадь, кв.м	341,6	303	175,0	164,6	184,0	90,0
Этаж	1 этаж/Цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние

¹⁵ Копии использованных материалов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке. Подробная информация по объектам-аналогам уточнялась в ходе телефонных интервью с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость помещения, руб.		29 429 800	23 000 000	17 155 000	23 900 000	13 500 000
Стоимость помещения, руб/кв.м., с учетом НДС		97 128	131 429	104 222	129 891	150 000
Стоимость помещения, руб/кв.м., без учета НДС		80 940	109 524	86 852	108 243	125 000
Источник информации		https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/190253938/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/212215197/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204748581/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/200959819/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/5259022/

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади помещений объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав на здание для объектов-аналогов и оцениваемого Объекта входит право собственности. Земельный участок находится в долгосрочной аренде.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках настоящего Отчета корректировка на торг равна (-10,3%).

Таблица 18. Размер скидки на торг для помещений офисно-торгового назначения

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на удаленность от метро/ ж/д станции

Корректировка на местоположение не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на расположении относительно «красной линии»

Корректировка на красную линию не применялась поскольку объект оценки расположен на второстепенной улице с низким пешеходным и автомобильным трафиком, таким образом, введение корректировки нецелесообразно.

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого Объекта отличается от площади объекта-аналога.

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Применялась корректировка в размере -9% к объектам-аналогам №2, №3, №4 и в размере -19%

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

к аналогу №5.

Корректировка на этаж расположения

Таблица 19. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Наименование	Коэффициент	ОО	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м		341,60	303,0	175,00	164,60	184,00	90,0
в т.ч.							
подвал	0,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь	0,80	324,10	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
1-ый этаж	1,00	17,50	303,00	175,00	164,60	184,00	90,00
прочие этажи	0,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент	-		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка			-19%	-19%	-19%	-19%	-19%

Применялась корректировка в размере -19% к объектам-аналогам №1, №2, №3, №4, №5.

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Состояние отделки

Корректировка рассчитывалась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 20. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние внутренней отделки для офисно-торговых объектов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Корректировка применялась для всех объектов-аналогов в размере (-21%).

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

- D – вес;
- Q – общее количество корректировок;
- q – количество корректировок аналога;
- p – количество аналогов

9.5.3. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок оценщиком была рассчитана рыночная стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта недвижимости – свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом вышеописанных корректировок представлен в следующей таблице.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость помещения, руб./кв.м.		80 940	109 524	86 852	108 243	125 000
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		80 940	109 524	86 852	108 243	125 000
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		80 940	109 524	86 852	108 243	125 000
Условия рынка						
<i>Дата предложения</i>	<i>21.08.2019</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		80 940	109 524	86 852	108 243	125 000
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-10,30	-10,30	-10,30	-10,30	-10,30
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		72 603	98 243	77 906	97 094	112 125
Вид использования или зонирование						
<i>Тип здания</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		72 603	98 243	77 906	97 094	112 125
<i>Тип помещения</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		72 603	98 243	77 906	97 094	112 125
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Помещение свободного назначения</i>	<i>Помещение свободного назначения</i>	<i>Помещение свободного назначения</i>	<i>Помещение свободного назначения</i>	<i>Помещение свободного назначения</i>	<i>Помещение свободного назначения</i>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		72 603	98 243	77 906	97 094	112 125
Местоположение объекта						
<i>Местоположение</i>	<i>Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017</i>	<i>Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, Садовая ул., 28А</i>	<i>Московская область, Одинцово, мкр. 4-й, ул. Ново-Спортивная, 4к1</i>	<i>Московская область, Одинцово, мкр. 6-й, Вокзальная ул., 39</i>	<i>Московская область, Одинцово, мкр. 5-й, Можайское ш., 169</i>	<i>Московская область, Одинцово, мкр. 8-й, ул. Маковского, 16</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		72 603	98 243	77 906	97 094	112 125
Физические характеристики объекта						
<i>Площадь помещений, кв.м</i>	<i>341,60</i>	<i>303</i>	<i>175</i>	<i>164,6</i>	<i>184</i>	<i>90</i>
Корректировка, %		0,00	-9,00	-9,00	-9,00	-19,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		72 603	89 401	70 894	88 356	90 821
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж/Цоколь</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		58 808	72 415	57 424	71 568	73 565
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		58 808	72 415	57 424	71 568	73 565
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		58 808	72 415	57 424	71 568	73 565
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		-21,00	-21,00	-21,00	-21,00	-21,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		46 458	57 208	45 365	56 539	58 116

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		46 458	57 208	45 365	56 539	58 116
Весовые коэффициенты		0,211	0,197	0,197	0,197	0,197
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		52 597				
Итоговая стоимость помещения, руб/кв.м.		17 967 135				

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, определенная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, составляет:

17 967 135 руб.

(Семнадцать миллионов девятьсот шестьдесят семь тысяч сто тридцать пять) рублей.

9.6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения в рамках доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В *методе капитализации дохода* используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в *методе ДДП* прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды помещений свободного назначения в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА - МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Определение ставки арендной платы

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды помещений свободного назначения, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

В рамках настоящего отчета было отобрано по 4 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах Оценщиком из данных открытых интернет-источников – сайта cian.ru. Принтскрины страниц с указанием простых ссылок представлены в приложении к настоящему Отчету.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

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.

Единица измерения – руб./м²/год.

Таблицы аналогов для помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения представлены ниже.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 22. Краткая характеристика объектов-аналогов помещений свободного (преимущественно офисно-торгового) назначения¹⁶

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	С учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Условия рынка					
Дата предложения	21.08.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование					
Тип здания	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Местоположение объекта					
Местоположение	Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017	Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, Садовая ул., 28	Московская область, Одинцово, мкр. 7-й, Можайское ш., 38Г	Московская область, Одинцово, мкр. 8-й, Комсомольская ул., 8	Московская область, Одинцово, Северная ул., 5к4
Физические характеристики объекта					
Арендуемая площадь помещений, кв.м	341,6	153,8	114,4	150	70
Этаж расположения	1 этаж/Цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

¹⁶ Копии использованных материалов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке. Подробная информация по объектам-аналогам уточнялась в ходе телефонных интервью с представителями продавцов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год		17 160	11 544	15 600	17 136
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м/год		14 300	9 620	13 000	14 280
Источник информации		https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/216951791/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/210468448/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/202618247/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/215416819/

Результаты расчета аренды рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж представлены в таблицах ниже.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости аренды объекта оценки в рамках доходного подхода

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м/год		14 300	9 620	13 000	14 280
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		14 300	9 620	13 000	14 280
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		14 300	9 620	13 000	14 280
<i>Условия аренды</i>	<i>С учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей</i>	<i>С учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей</i>	<i>С учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей</i>	<i>С учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей</i>	<i>С учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей</i>
Корректировка, %		0	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		14 300	9 620	13 000	14 280
Условия рынка					
<i>Дата предложения</i>	<i>21.08.2019</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		14 300	9 620	13 000	14 280
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-9,20	-9,20	-9,20	-9,20

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		12 984	8 735	11 804	12 966
Вид использования или зонирование					
<i>Тип здания</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>	<i>Жилой дом</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		12 984	8 735	11 804	12 966
<i>Тип помещения</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		12 984	8 735	11 804	12 966
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Помещение свободного назначения</i>	<i>Помещение свободного назначения</i>	<i>Помещение свободного назначения</i>	<i>Помещение свободного назначения</i>	<i>Помещение свободного назначения</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		12 984	8 735	11 804	12 966
Местоположение объекта					
<i>Местоположение</i>	<i>Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017</i>	<i>Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, Садовая ул., 28</i>	<i>Московская область, Одинцово, мкр. 7-й, Можайское ш., 38Г</i>	<i>Московская область, Одинцово, мкр. 8-й, Комсомольская ул., 8</i>	<i>Московская область, Одинцово, Северная ул., 5к4</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		12 984	8 735	11 804	12 966
Физические характеристики объекта					
<i>Арендуемая площадь помещений, кв.м</i>	<i>341,60</i>	<i>153,8</i>	<i>114,4</i>	<i>150</i>	<i>70</i>
Корректировка, %		-6,00	-6,00	-6,00	-13,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		12 205	8 211	11 096	11 280
<i>Этаж расположения</i>	<i>1 этаж/Цоколь</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		-19,00	-19,00	-19,00	-19,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		9 886	6 651	8 988	9 137
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м ² /год, без учета НДС		9 886	6 651	8 988	9 137
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		9 886	6 651	8 988	9 137
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		-22,00	0,00	-22,00	-22,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		7 711	6 651	7 011	7 127
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		7 711	6 651	7 011	7 127
Весовые коэффициенты		0,244	0,267	0,244	0,244
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС			7 107		

Определение поправок и порядок их внесения

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым Объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как объект оценки сопоставим с объектами-аналогами.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на аренду объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок аренды будет осуществляться за счет собственных средств. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов не требуется.

Корректировка на условия аренды

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как объект оценки сопоставим с объектами-аналогами.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

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

Корректировка не применяется, дата оценки и дата аренды аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках настоящего Отчета корректировка на торг равна (-9,2%).

Таблица 24. Размер скидки на торг для объектов офисно-торгового назначения

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Корректировка на местоположение

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на расположении относительно «красной линии»

Корректировка на красную линию не применялась поскольку объект оценки расположен на второстепенной улице с низким пешеходным и автомобильным трафиком, таким образом, введение корректировки нецелесообразно.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка рассчитывалась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 25. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Наименование	Коэффициент	ОО	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м		341,60	153,80	114,40	150,00	70,00
в т.ч.						
подвал	0,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
цоколь	0,80	324,10	0,00	0,00	0,00	0,00
1-ый этаж	1,00	17,50	153,80	114,40	150,00	70,00
прочие этажи	0,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент	-		0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка			-19%	-19%	-19%	-19%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

типы объектов. *Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018*

Применялась корректировка в размере -19% ко всем объектам-аналогам.

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого Объекта отличается от площади объекта-аналога.

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Применялась корректировка в размер -6% к объектам-аналогам №1, №2, №3, применялась корректировка в размере -13% к объекту-аналогу №4.

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Состояние отделки

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные Справочника Оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 26. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние внутренней отделки для офисно-торговых объектов

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Применялась корректировка в размере (-22%) для объектов-аналогов №1, №3 и №4.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – вес;

Q – общее количество корректировок;
q – количество корректировок аналога;
p – количество аналогов

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

A – размер арендной ставки, руб./год/м².

Расчет величины ПВД для оцениваемого объекта представлен в Таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета. В рамках данного отчета в качестве арендопригодной площади принята общая площадь объекта оценки.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Оценщик принял решение применить к расчету процент недозагрузки в размере 12,1%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Оценщик принял решение применить к расчету операционные расходы в размере 17,9%.

Таблица 27. Процент операционных расходов

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		17,0%	18,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%		
2. Высокотренассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотренассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$ЧОД = (ПВД - Пз - P_o) = (ДВД - P_o), \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

P_o – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для оцениваемого объекта представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Ставка капитализации принята на основании данных сайта <https://statielt.ru/>, в размере 12,0%.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или ох хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,14
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Показатель
Площадь общая, м ²	341,6
Арендная ставка, руб./м ² в год, без учета НДС, с ЭР и без КП	7 107
ПВД, руб.	2 427 751
Ваканстность, %	12,10
Потери от недозагрузки, руб.	293 758
ДВД, руб.	2 133 993
Операционные расходы, %	17,9
Операционные расходы, руб.	434 567
ЧОД, руб.	1 699 426
Ставка капитализации, %	12,00
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС	14 161 883

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, определенная в рамках доходного подхода, без учета НДС, составляет:

14 161 883 руб.

(Четырнадцать миллионов сто шестьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят три) рубля.

10. Согласование результатов

При оценке рыночной стоимости объекта оценки использовались доходный и сравнительный подходы.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий оцениваемый объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Согласование результатов, полученных в рамках настоящей оценки, производится с использованием методики ранжирования надёжности используемых подходов оценки¹⁷.

Данная методика согласования позволяет:

- количественно выразить надёжность отдельных результатов, полученных различными подходами;
- используя весовые величины (G) в качестве весовых коэффициентов, вычислить итоговую стоимость объекта как средневзвешенную величину из стоимостей, полученных различными подходами:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_i G_i) \quad \sum_{i=1}^n G_i = 1$$

n – количество используемых подходов оценки;

C_i – стоимость объекта оценки, полученная с использованием i -го подхода оценки;

G_i – весовая величина i -го подхода оценки;

При этом, величины G_i определяются по формуле:

$$G_i = \frac{R_i}{\sum_{j=1}^n R_j}$$

, где R_i – относительный ранг надёжности i -го подхода оценки, выраженный в % по отношению к прочим подходам, при этом самому надёжному подходу присваивается величина ранга, равная 100%.

Итоговые значения весовых коэффициентов приведены в таблице ниже.

¹⁷ Азгальдов Г.Г. Проблема согласования оценки и её возможное решение // Вопросы оценки. 1999. № 4. С. 32-38.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таким образом, в конкретных условиях данной оценки оценщику представляется, что для объекта оценки в сегодняшней экономической ситуации значение весовых коэффициентов составляет:

Таблица 29. *Определение весовых коэффициентов*

Описание	Определение весовых коэффициентов
По мнению Оценщика, исходя из произведенных исследований по расчету коэффициента вариации в одинаковой мере надёжными являются как сравнительный подход, так и доходный, т.е. величина их рангов 50% ($R_p = 50\%$, $R_d = 50\%$).	$G_p = 50 / (50 + 50 + 0) = 0,50$; $G_d = 50 / (50 + 50 + 0) = 0,50$. Примечание: значения коэффициентов весомости округлены до 0,01.

Таблица 30. *Итоговые значения весовых коэффициентов*

Ранг надёжности (R) и коэффициент весомости (G)	Ri	Gi
Затратный подход	0%	0,00
Рыночный подход	50%	0,50
Доходный подход	50%	0,50

Таблица 31. *Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки*

Наименование подхода	Предварительная стоимость, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся	-	-
Доходный подход	14 161 883	0,50	7 080 942
Сравнительный подход	17 967 135	0,50	8 983 568
Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС			16 064 510

11. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Основные факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества:

- Состояние рынка (активность рынка в регионе расположения объекта, соотношение спроса и предложения, динамика развития, наличие негативных тенденций);

- Местоположение (расположение относительно делового центра, локальное расположение внутри города (района), близость к транспортным узлам, социальным учреждениям и объектам инфраструктуры, обеспечение инженерными коммуникациями);

- Физические характеристики объекта (износ, наличие и состояние инженерных коммуникаций, рельеф);

- Масштаб объекта;

- Другие факторы, влияющие на ликвидность.

Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Таблица 32. Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации

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

Рассматривая ликвидность объектов оценки – объектов недвижимого имущества, оценщик пришел к выводу, что средний срок экспозиции подобных объектов на рынке составляет 3-6 месяцев, что соответствует средней ликвидности.

12. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Таким образом, ликвидационная стоимость рассчитывается на базе рыночной стоимости путем применения скидки, учитывающей ограниченный срок экспозиции.

Для целей настоящего расчета ликвидационная стоимость определяется в следующей последовательности:

- Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого Объекта.
- Осуществляется переход от рыночной стоимости к ликвидационной стоимости путем применения скидки, учитывающей ограниченный срок экспозиции (не более шести месяцев).

Для расчета указанной скидки в рамках данного отчета использовался метод Ткачука, предложенный на совместном семинаре РОО и МАОК «Оценка ликвидационной стоимости для нужд судебных приставов и таможни», проходившем 29-30 ноября 1999 г. Данный метод учитывает тот факт, что рассматриваемая скидка зависит от соотношения сроков вынужденной и среднерыночной экспозиции, а также от эластичности спроса на объекты, аналогичные оцениваемым.

Формула расчета по данному методу выглядит следующим образом:

$$\Delta = \left(\frac{t_{эв}}{t_{эр}} - 1 \right)^2 \times e^{-A \times E}, \text{ где:}$$

Δ – скидка, учитывающая ограниченный срок экспозиции (не более шести месяцев) и реализацию Объекта на открытых торгах;

$t_{эв}$ – время вынужденной экспозиции;

$t_{эр}$ – среднерыночное время экспозиции;

e – Неперо число = 2,7183;

A – коэффициент вынужденной продажи;

E – коэффициент эластичности спроса.

Коэффициент вынужденной продажи показывает: на сколько процентов происходит снижение стоимости Объекта, реализуемого на открытых торгах, по сравнению с его рыночной стоимостью.

Существует два, наиболее часто используемых способа определения коэффициента на вынужденный характер продажи: метод сравнения парных продаж, при котором анализируются цены продажи идентичного имущества в обычных условиях и в сжатые сроки экспозиции, и экспертный метод.

Ввиду конфиденциальности информации о ценах сделок по реализации имущества на отечественном рынке недвижимости, в отсутствие сокращения сроков экспозиции, Оценщик отказался от метода определения коэффициента вынужденной продажи методом парных продаж.

Таким образом, коэффициент на вынужденную продажу определен экспертным методом.

Согласно данным аналитических изданий, коэффициент на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 0,5 до 0,8 [С.Долгин «Порядок (особенности) проведения оценки ликвидационной стоимости конкурсной массы», статья в журнале «Антикризисное управление»: http://www4.techsell.ru/arni/doc/stat/170402_dolgin.htm].

Чем ближе значение коэффициента вынужденной продажи к единице, тем меньше скидка, учитывающая ограниченный срок экспозиции (не более шести месяцев) и реализацию Объекта на торгах. Учитывая наличие спроса на объекты, аналогичные оцениваемому, а также стабилизацию внешних условий Оценщик принял значение коэффициента вынужденной продажи на среднем уровне - 0,65.

Коэффициент эластичности отражает тесноту взаимосвязи спроса и цены Объекта, то есть показывает, на сколько процентов изменится величина спроса на Объект при изменении цены данного Объекта на 1%. В статье «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

стоимости объектов», опубликованной в Государственном информационном бюллетене о приватизации (2000 г., №4, стр. 71-73), были определены диапазоны значений коэффициента эластичности, соответствующие наиболее часто встречающимся в реальных экономических отношениях типам спроса, с конкретными численными значениями поправочного коэффициента на эластичность спроса.

Таблица 33. Значение поправочного коэффициента на эластичность спроса

Тип спроса	Диапазон значений поправочного коэффициента на эластичность спроса
Неэластичный	0 – 0,76
С единичной эластичностью	0,76
Эластичный	0,76 – 1

Источник: «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», Государственный информационный бюллетень о приватизации (2000 г., №4, стр. 71-73)

Спрос на Объект оценки оценивается как с единичной эластичностью. Поправочный коэффициент на эластичность спроса принимается в размере – 0,76. Рыночный срок экспозиции составляет 6 месяцев.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		5...8	5...8	6...8		5...9			3...9,9
	Иркутск	5...8	5...8	6...8		5...9			3...9,9
	Киров	5...8	6...9			4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...8	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	7...9	6...8	5...9	5...8	6...10			
2	Торговые								
	Иркутск	4...6	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	4...7	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...9	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1..6	0,9...2,8
3	Офисные								
	Москва	4...8	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	-	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	5...7	4...8	4...7	5...8	7...10			
4	Гостиницы								
	Москва	8...10	7...9	7...8	7...8	7...9		9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...11	8...10	-	9...11	9...12		8...16	

Источник: Источник информации: «Сборник рыночных корректировок. СРК-2019» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2018

Таблица 34. Расчет ликвидационной скидки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночное время экспозиции для оцениваемого имущества (мес.)	Тэр	7,25
Ограниченный срок экспозиции (мес.)	Тэв	3
Коэффициент вынужденной продажи	А	0,65
Коэффициент эластичности	Е	0,76
Ликвидационная скидка(Сл)	Δ	20,97%

Среднее значение рыночного срока экспозиции между офисными и торговыми помещениями составляет 7,25%.

Ограниченный срок экспозиции равен 3 месяца (ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитана в следующей таблице.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 35. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Сл	Ликвидационная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017	16 064 510	20,97%	12 695 782

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **ликвидационная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., без учета НДС, составляет:

12 695 782 руб.

(Двенадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч семьсот восемьдесят два) рубля.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **ликвидационная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., с учетом НДС, составляет:

15 234 938 руб.

(Пятнадцать миллионов двести тридцать четыре тысячи девятьсот тридцать восемь) рублей.

13. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

14. Итоговое заключение о стоимости

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., без учета НДС, составляет:

16 064 510 руб.

(Шестнадцать миллионов шестьдесят четыре тысячи пятьсот десять) рублей.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., с учетом НДС, составляет:

19 277 412 руб.

(Девятнадцать миллионов двести семьдесят семь тысяч четыреста двенадцать) рублей.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **ликвидационная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., без учета НДС, составляет:

12 695 782 руб.

(Двенадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч семьсот восемьдесят два) рубля.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что **ликвидационная стоимость объекта оценки**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общей площадью 341,6 кв. м., этаж: цоколь, №1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 24, пом. 017, по состоянию на 21.08.2019 г., с учетом НДС, составляет:

15 234 938 руб.

(Пятнадцать миллионов двести тридцать четыре тысячи девятьсот тридцать восемь) рублей.

Оценщик

А.С. Гуркин

15. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721;
- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 4)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

16. Список приложений

№ п/п	Наименование
1.	Данные, используемые в процессе оценки ¹⁸
2.	Копии материалов, предоставленных Заказчиком
3.	Копии документов Исполнителя и Оценщика

¹⁸ Данные, используемые в процессе оценки: включают, помимо копий документов, предоставленных Заказчиком, копии Запроса о предоставлении документов для оценки (если составлялся), копии Акта приемки-передачи документов (Заверительного письма, если составлялся), копии акта осмотра объекта оценки (если составлялся), иную информацию, которая необходима для подтверждения достоверности используемых в Отчете данных и обоснованности заключения о стоимости, в частности: печатный вариант Интернет-страниц, содержащих информацию об аналогах объекта оценки, копии запросов, направляемых сторонним организациям, копии ответов на такие запросы, иные данные

Приложение 1. Данные, используемые в процессе оценки

Объекты аналоги, используемые для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом

← → ↻ odintsovo.cian.ru/sale/commercial/190253938/ 🔍 ☆

Офис (А), 303 м²

в ЖК «Единый Стандарт», Садовая 28А - Корпус 18/2, сдан
Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, Садовая ул., 28А. На карте
Можайское шоссе, 9 км от МКАД


ПСБ
Кредит от 8,5%
но коммерческую недвижимость
Онлайн-заявка

29 429 800 Р
97 129 Р за м²

PRD
Оксана Романова
Дом Сервис +
Нет отзывов
Опыт работы с 2002 года
Ещё 4 объекта

+7 964 524-46-72
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



13 фото

303 м² **1 из 24** **Свободно** **A**
Площадь Этаж Помещение Класс

Продаётся нежилое помещение, офис на 1 этаже жилого дома, с новым качественным ремонтом.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
«Золотая жилая» от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро ЦАО
+7 (495) 125-16-92
Застройщик АР Development. Проектная декларация на сайте afrosto.ru. «Street retail (стрип-ритейл)» – улочная торговля

Жилой квартал «Томилкино»
Продажа коммерческой недвижимости от 50 кв. м. от ГК «Санюлф». От 100 тыс. руб./м²
+7 (495) 255-46-77
Застройщик ООО «Санюлф-Томилкино». Проектная декларация на сайте томилкино.москва.рф.

Деловой центр JAZZ
Пространство и комфорт. Продажа офисов от 60 м². Рядом с центром Москвы. Свободная планировка
+7 (495) 104-48-17

← → ↻ odintsovo.cian.ru/sale/commercial/212215197/ 🔍 ☆

Офис, 175 м²

Московская область, Одинцово, мкр. 4-й ул. Ново-Спортивная 4к1. На карте
Можайское шоссе, 9 км от МКАД


БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 218 148 руб/мес
Оставить заявку

23 000 000 Р
131 429 Р за м²

ID 16246744
Ещё 1 объект

+7 903 215-68-55
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



10 фото

175 м² **1 из 14** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Офис 175 квм, отдельный вход, кабинетная планировка, 4 рабочих кабинета: 60/40/16/25, 2 туалета, кухня. Хороший ремонт

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

«Бизнес Федерация»
В продаже складские торговые помещения под крупный бизнес, от 63 м². Доляность до 100%.
Тел.: (495) 191-13-21

Жилой квартал «Томилкино»
Продажа коммерческой недвижимости от 50 кв. м. от ГК «Санюлф». От 100 тыс. руб./м²
+7 (495) 255-46-77
Застройщик ООО «Санюлф-Томилкино». Проектная декларация на сайте томилкино.москва.рф.

Аренда коммерческой недвижимости от А101
От 45 000 руб в месяц + НДС.
Помещение на первом этаже.
+7 (495) 126-55-79
Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектная декларация на сайте www.a101.ru

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204748581/

Свободное назначение, 164,6 м²


Московская область, Одинцово, мкр. 6-й Вокзальная ул. 39. На карте
 Мокжайское шоссе, 7 км от МКАД

Ипотека от 162 710 ₽/мес
 Оставить заявку

17 155 000 ₽
 104 223 ₽ за м²

Ирина Собрбанк-АСТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Еще 39 объектов
 +7 985 726-99-29

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



3 фото

164,6 м² 1 из 15 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: другое

ЗАО Собрбанк-АСТ предлагает к продаже нежилое помещение X в здании, расположенном по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Вокзальная, д. 39, кадастровый номер 50:20:0000000:266694. Помещение расположено на 3 этаже жилого дома. Хорошая транспортная доступность. 1-ая линия застройки. Хорошее состояние, не требует ремонта. Отдельный вход. Подключен ко всем необходимым коммуникациям. По всем вопросам готовы ответить по телефону!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел IT

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/200959819/

Свободное назначение, 184 м²


в ЖК «Мокжайское ш. 169», 169, сдан
 Московская область, Одинцово, мкр. 5-й Мокжайское ш. 169. На карте
 Мокжайское шоссе, 5 км от МКАД Минское шоссе, 6 км от МКАД

Кредит от 8,5%
 на коммерческую недвижимость
 Онлайн-заявка

23 900 000 ₽
 129 892 ₽ за м²
 Следите за изменениями цены
 УСН

Ирина Алексей Новиков
 Еще 30 объектов
 +7 925 155-24-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение



6 фото

184 м² 1 из 25 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: торговля, услуги

184 м² на 1-м этаже жилого дома. Помещение с ремонтом, 2 санузла, 6 комнат, просторный холл при входе (хорошо подойдет под ресепшн). Возможно провести воду и канализацию в каждую комнату. Хорошо подойдет под медицинский центр, гостиницу/образовательные услуги, салон красоты, офисы и другое.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

ЖК бизнес-класса «Резиденция конноспортов»
 Помещение от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Полный аркадный бизнес-супермаркет, спортзал, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
 +7 495 106-76-82
 Застройщик: АФИ Development. Проектная декларация на сайте: nashidomir.ru

«Башня Федерация»
 В продаже удачные торговые помещения под бизнес-назначение. от 63 м². Доляность до 10%. Тел. (495) 179-15-21

Деловой центр JAZZ
 Проект и концепция. Продажа офисов от 60 м². Рядом с сапарком Москвы. Собственные планировки.
 +7 495 104-48-17

← → C odintsovo.cian.ru/sale/commercial/5259022/ 🔍 ☆

Офис (В), 90 м²

Московская область, Одинцово, мкр. 8-й, ул. Маковского, 16. На карте
→ Минское шоссе, 10 км от МКАД → Можайское шоссе, 10 км от МКАД

📍 В избранное 📄 📧 📞 📑 Показать все

🏢 МЕТАЛЛИНВЕСТИВАНК
Коммерческая ипотека
от 12%
оплати аванс

13 500 000 Р +
150 000 Р за м²

👤 **ИРКО**
Дмитрий Алексеев
1.0 ⭐⭐⭐⭐ 2 отзыва
Опыт работы с 2004 года
Еще 19 объектов

+7 903 721-79-77
Пожалуйста, скажите, что нашло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

«Бизнес Федераль»
В продаже идеальные торговые помещения под армянский бизнес. от 63 м². Длительность до 49.
Тел.: (495) 191-13-21

Коммерческое помещение от 110 000 руб./м².
Помещение площадью на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства - скидки до 10%, до конца августа. Помещение от 50 м².
+7 (495) 125-12-28
Ссылка до 31.08.19. Подробнее в прейскуранте на сайте застройщика AP Development [moscow.ru](#)

ЖК Бизнес-класс - Резиденция инвесторской.
Помещение от 71 до 456 м² в клубном здании бизнес-класса.
Отличный армянский бизнес-оператор.
Оформ. период в котловане оптимален.
4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82
Застройщик: AP Development. Проектная декларация на сайте [moscow.ru](#)

90 м² **1 из 22** **Свободно** **В**
Площадь Этаж Помещение Класс

Продается Отличный офис на ул. Маковского 16, в г. Одинцово Московской области.
Площадь - 89,5 кв.м. Первый этаж жилого дома. Очень подходит для доп-офиса, офиса продаж, приемной, частного детского... Все коммуникации, телефонная линия и интернет проведены. 1 собственник с начала постройки дома, вход в эксплуатацию (2007-08 гг.).
Стоимость 13 000 000.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Объекты аналоги, используемые для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом

odintsovo.cian.ru/rent/commercial/216951791/

Свободное назначение, 153,8 м²

Московская область, Одинцово, мкр. 2-й Садовая ул., 28 На карте
 Мажайское шоссе, 11 км от МКАД

17 160 ₽ за м² в год

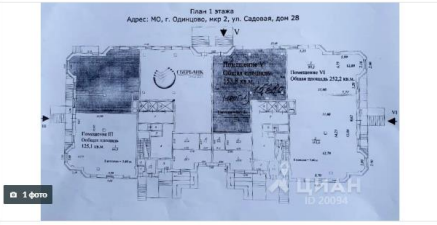
219 934 ₽/мес.

ИГОРЬ СЕРГЕЕВ
 Еще 18 объектов

+7 926 008-14-17

Пожалуйста, обратите внимание, что наши объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



153,8 м² Площадь | 1 из 24 Этаж | Свободно Помещение

Назначение: банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, бытовые услуги, офис, медицинский центр, продукты, магазин, аптека, другое, шоурум, фотостудия, стоматология, белая, гипермаркет, салон связи, алкомаркет, бытовая техника, детский магазин, зоомагазин, свободное назначение

Сдается в долгосрочную аренду помещение свободного назначения. Оперативный показ.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Торговые помещения, офисы
 Аренда и продажа помещений рядом с метро ст.м. «Площадь» Платформа №3-2/3 на м. Высокая рентабельность!
 +7 495 523-66-12

Застрахован ГК «Понем» Проектная декларация строителя объекта на сайте застройщика

Коммерческие помещения от 110 000 руб./м²
 Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Солнечный». Выгода инвесторам на этапе строительства - скидка до 10% до конца августа! Помещения от 50 м².
 +7 495 125-12-28

Скидки до 31.08.19! Подробности и проектная декларация на сайте застройщика АИ Development мск.дом.рф

Представительский офис в Бизнес-Фарма
 В пос.м.о.о. на 35 этаже, 1193 м², парковка, офис, ступенчатый вход на крыльцо. Длительность до 11л.
 Тел. +495-432-50-75

odintsovo.cian.ru/rent/commercial/210468448/

Свободное назначение, 114,4 м²

в ЖК «Высокая нота», 38Г сдан
 Московская область, Одинцово, мкр. 7-й Мажайское ш. 38Г На карте
 Мажайское шоссе, 7 км от МКАД

11 544 ₽ за м² в год

110 053 ₽/мес.

ИГОРЬ ЮЗИН
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2013 года
 Еще 148 объектов

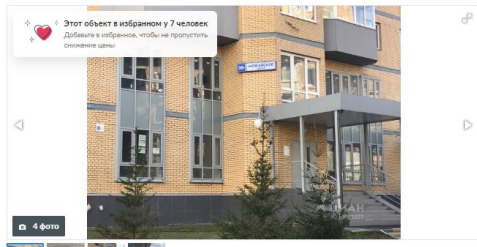
+7 915 239-17-13

+7 495 744-66-47

Пожалуйста, обратите внимание, что наши объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Ольга Калашникова
 Нет отзывов



114,4 м² Площадь | 1 из 24 Этаж | Свободно Помещение

Назначение: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, офис, стоматология, коммерция, косметология, галерея, парфюмерия, учебный центр, турагентство

Сдам коммерческую площадь 114,4 м², свободного назначения, в новом монолитно-кирпичном доме (дом заселен). Дом расположен на Мажайском шоссе вблизи Торговых центров и напротив МЦД, в 5 мин пешком от станции Одинцово. Помещение комфортно можно использовать как для оказания услуг, торговой деятельности, офисных помещений. Помещение свободной планировки без отделки, в связи с этим готовы предоставить арендные каникулы в счет произведенных работ по ремонту помещения. Звоните, оперативно покажем, согласуем возможные вопросы по аренде помещения.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
 Срок сдачи от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий гравитационный лифт от метро. ЦИАН
 +7 495 125-16-92

Застрахован АИ Development. Проектная декларация на сайте застройщика АИ Development мск.дом.рф

Жилой квартал «Починки»
 Продажа коммерческой недвижимости от 50 кв. м. от ГК «Самолет». От 100 тыс. руб./м²
 +7 495 255-46-77

Застрахован ООО «Самолет-Технолоджи». Проектная декларация на сайте застройщика ООО

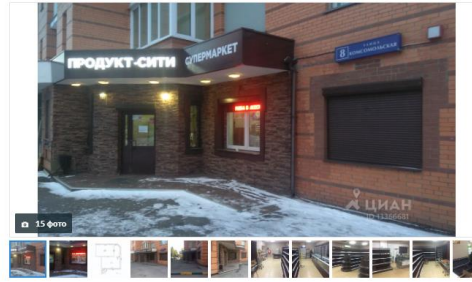
Аренда коммерческой недвижимости от А101
 От 45 000 руб в месяц с НДС. Помещение на первом этаже.
 +7 495 120-55-79

Застрахован ООО «А101». Предложение ограничено. Проектная декларация на сайте www.a101.ru

Торговая площадь, 150 м²

Московская область, Одинцово, мид. 8-й Комсомольская ул. 8 [На карте](#)
 Мажайское шоссе, 9 км от МКАД | Минское шоссе, 9 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Показать фото | Показать видео | Показать карту



150 м² Площадь
1 из 11 Этаж
Свободно Помещение

Комиссия агентства 60 тыс. Сдается в аренду на длительный срок нежилое помещение под продуктовый магазин. Или под другую коммерческую деятельность. Первый этаж жилого многоквартирного дома. Два отдельных входа. В данном помещении длительное время функционировал именно продуктовый магазин. Рассмотрите любые предложения.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

195 000 Р/мес.

15 600 Р за м² в год

ID 13366681

+7 926 824-19-64

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

[Написать сообщение](#)

Жилой квартал «Поминки»
 Продажа коммерческой недвижимости от 30 кв. м. от ГК «Самолет». От 100 тыс. руб./м²
 +7 (495) 255-46-77

Застройщик ООО «Самолет-Поминки». Проектная декларация на сайте [tomiliprosaletolet.ru](#).

Готовый арендный бизнес
 Различные торговые центры и стрит-ритейл в ЖК. Стабильный арендатор. Большой выбор площадей. До 14% годовых!
 +7 (495) 126-92-05

Продажа коммерческой недвижимости
 Стоимость от 6,2 млн руб. Метро от 30-3 кв. м. Отличный вид. Выгодно. Высокая прибыль. Сдается 7%
 +7 (495) 126-55-69

Сдается до 7% на покупку торгового помещения коммерческой недвижимости, предоставляется на весь вторичный рынок при условии 100% оплаты. Срок действия акции: до 30.09.2019. Застройщик ООО «А101». Предоставление информации. Проектная декларация, подробности и условия проведения акции на [www.a101.ru](#).

Свободное назначение, 70 м²

в ЖК «Одинбург», Луч 1, сдан

Московская область, Одинцово, Северная ул. 5к4 [На карте](#)
 Мажайское шоссе, 12 км от МКАД | Северный обьезд, Одинцово шоссе, 13 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Показать фото | Показать видео | Показать карту



70 м² Площадь
1 из 24 Этаж
Свободно Помещение

Сдается помещение под любой вид деятельности. Витринные окна, место для вывески, два входа с фасада и со двора, две мокрых точки, вытяжная вентиляция, потолок 4,3 м, пандус, парковка. Соседи справа и слева магазины: Магнит и Красное и белое. ПРЯМАЯ АРЕНДА. БЕЗ КОМИССИИ!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

99 960 Р/мес.

17 136 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

PRO

Андрей Овчаренко

10 лет в профессии | 1 отзыв

Опыт работы с 2007 года

Еще 3 объекта

+7 917 517-75-94

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

[Написать сообщение](#)

Жилой квартал «Поминки»
 Продажа коммерческой недвижимости от 30 кв. м. от ГК «Самолет». От 100 тыс. руб./м²
 +7 (495) 255-46-77

Застройщик ООО «Самолет-Поминки». Проектная декларация на сайте [tomiliprosaletolet.ru](#).

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитектора»
 Выезд от 72 до 916 кв. м. От 40 до 2000 кв. м. Парковка от м. Высокий ледяной тоннель от метро. ЦАО
 +7 (495) 126-56-92

Застройщик АП Development. Проектная декларация на сайте [aprosaletolet.ru](#). «Выезд от метро» — уникальная торговля

ЖК бизнес-класса «Резиденция композитора»
 Помещение от 71 до 465 кв. м в клубном квартале бизнес-класса.
 Готовый арендный бизнес: супермаркет, Офис, паркинг и витрины остекления. 4 минуты до Садового кольца.
 +7 (495) 106-76-82

Застройщик АП Development. Проектная декларация на сайте [aprosaletolet.ru](#)

Приложение 2. Копии материалов, предоставленных Заказчиком

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филiaal федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 21.11.2018

№ 77-00-4001/5008/2018-8941

На основании запроса от 16.11.2018, поступившего на рассмотрение 16.11.2018, сообщаем, что правообладателю

Закрытое акционерное общество "Транситстрой", ИНН: 7714542202, ОГРН: 1047796175162, адрес места нахождения: обл.Московская, Одинцовский р-н, г.Одинцово, обл. Московская, р-н Одинцовский, г. Одинцово, б-р Любы Новоселовой, д. 4А, офис 35, за период с 01.01.2014 по 06.11.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

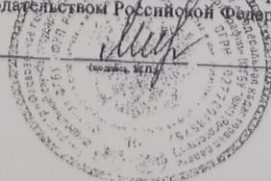
1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:20:0030102:1718
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, город Одинцово, улица Садовая, дом 24, квартира 300
		Площадь:	87, 2 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.02.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/009/2015-527/1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.10.2014 №RU50511105-1004; Акт приема-передачи квартиры №300 по Договору участия в долевом строительстве от 04.06.2009 №2-ДУДС/16 от 26.01.2015
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Ипотека. Квартира, назначение: жилое, площадь 87, 2 кв.м., этаж: 25, расположенная по адресу Московская область, г.Одинцово, ул.Садовая, д.24, кв.300
		номер государственной регистрации:	50-50-20/024/2011-099
	1.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/002/2015-2792/1
	2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:
Кадастровый номер:			50:20:0030102:1844
Назначение объекта недвижимости:			Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			данные отсутствуют
Адрес:			Московская область, город Одинцово, улица Садовая, дом 24, помещение 023
Площадь:			295, 6 кв. м
2.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/009/2015-524/1
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи нежилых помещений по Договору участия в долевом строительстве от 04.06.2009 №4-ДУДС/16 от 26.01.2015; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.10.2014 №RU50511105-1004
2.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	04.08.2016	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение

	Кадастровый номер:	50:20:0030102:1888
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, город Одинцово, улица Садовая, дом 24, квартира 397
	Площадь:	82, 9 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.02.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/009/2015-525/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи нежилых помещений от 26.01.2015; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.10.2014 №RU50511105-1004
	дата государственной регистрации прекращения права:	31.08.2016
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:20:0000000:144076
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Одинцовский, г. Одинцово, ул. Садовая, д. 28, кв. 83
	Площадь:	52, 1 кв. м
4.2.	Вид права, доли в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.05.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-20/013/2013-199
	основание государственной регистрации:	Соглашение о расторжении Договора купли-продажи квартиры от 31.08.2011 № КП-18/1-83 от 16.04.2013, дата регистрации 08.05.2013, №50-50-20/013/2013-198
	дата государственной регистрации прекращения права:	24.02.2014
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:20:0030102:1466
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, город Одинцово, улица Садовая, дом 24, помещение 017
	Площадь:	341, 6 кв. м
5.2.	Вид права, доли в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.03.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/009/2015-523/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи нежилых помещений по Договору участия в долевом строительстве от 04.06.2009 №4-ДУДС/16 от 26.01.2015; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.10.2014 №RU50511105-1004
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-20/028/2011-083
	5.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/002/2015-2805/1
6. 6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:20:0030102:1543

Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, город Одинцово, улица Садовая, дом 24, помещение 021
Площадь:	155, 7 кв. м
6.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	23.03.2015
номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/009/2015-522/1
основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи нежилых помещений по Договору участия в долевом строительстве от 04.06.2009 №4-ДУДС/16 от 26.01.2015; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.10.2014 №RU50511105-1004
дата государственной регистрации прекращения права:	_____
6.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50-20/028/2011-083
6.3.2. вид:	Ипотека, Московская область, г.Одинцово, ул.Садовая, д.24, пом.021, кад.№ 50:20:0030102:1543, Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 155, 7 кв.м., этаж: 1, Цокольный этаж
номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/002/2015-2806/1
7. 7.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:20:0030102:1778
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, город Одинцово, улица Садовая, дом 24, помещение 020
Площадь:	114 кв. м
7.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	23.03.2015
номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/009/2015-520/1
основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи нежилых помещений по Договору участия в долевом строительстве от 04.06.2009 №4-ДУДС/16 от 26.01.2015; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.10.2014 №RU50511105-1004
дата государственной регистрации прекращения права:	_____
7.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
7.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50-20/028/2011-083
7.3.2. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50/020-50/020/002/2015-2808/1
8. Получатель выписки:	Попов Андрей Владимирович

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

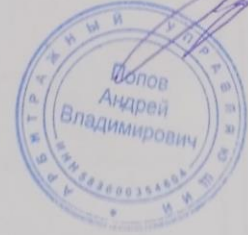
Инженер I категории
(подпись, наименование должности)



В. И. Мотыченко
(подпись, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА

Арбитражный управляющий
Попов Андрей Владимирович



Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое
назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

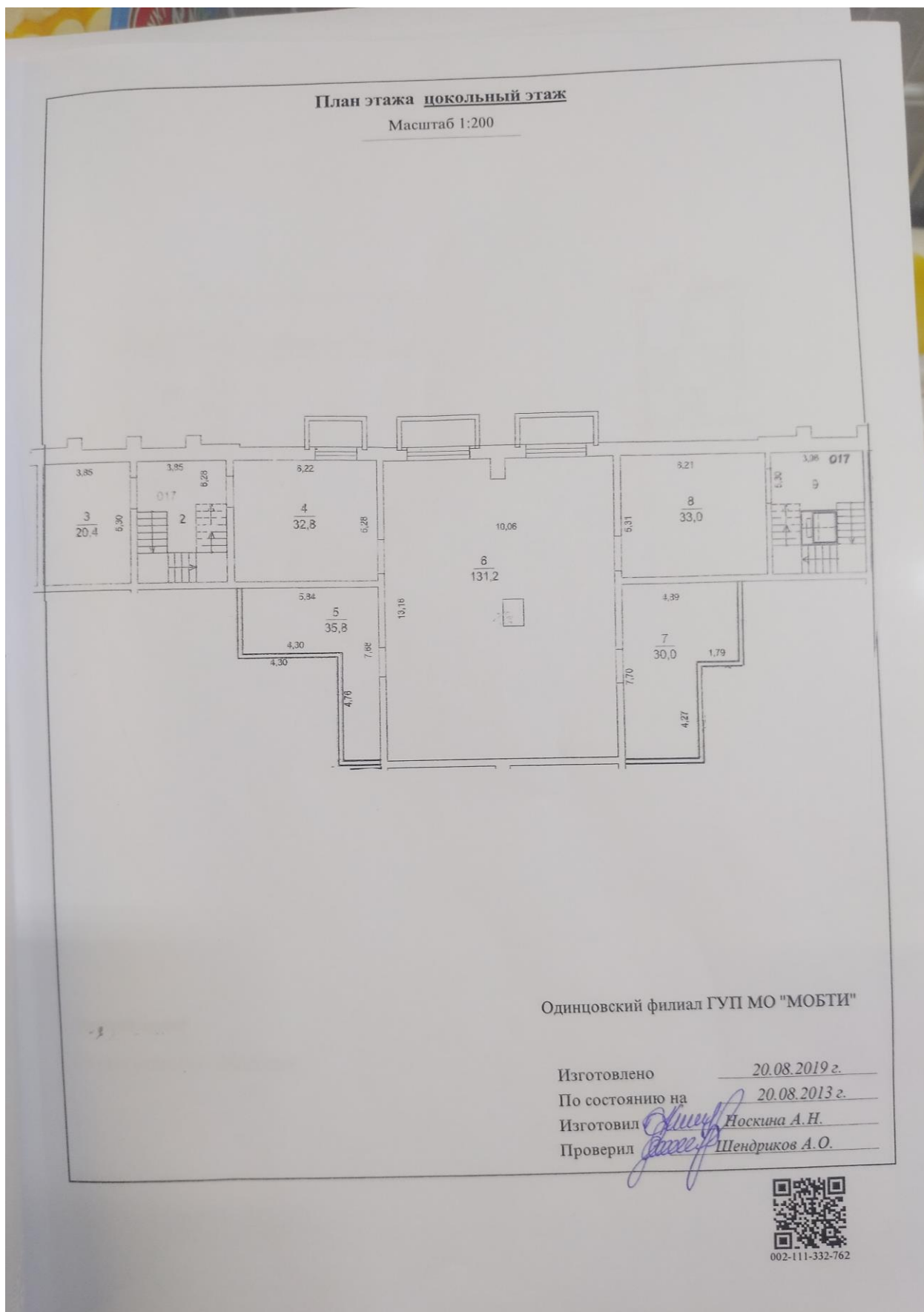
Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-он	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Одинцово
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Садовая
Номер дома	24	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (бокса)	017	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	173:054-10639/017
Кадастровый номер	

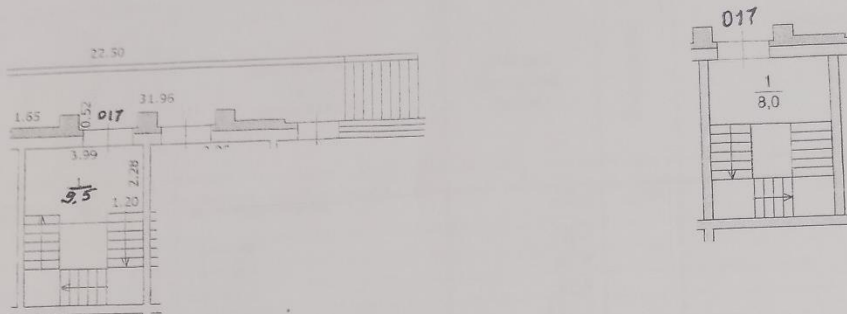
Технический паспорт составлен по состоянию на 20.08.2013 г.
дата обследования объекта в натуре



002-111-332-762



План этажа 1
Масштаб 1:200



Экспликация

Общая площадь: 341.6 кв.м

Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено _____ 20.08.2019 г.

По состоянию на _____ 20.08.2013 г.

Изготовил *А.Н. Носкина* Носкина А.Н.

Проверил *А.О. Шендриков* Шендриков А.О.



002-111-332-762

I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1			

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
A	цокольный	017	2	лестничная клетка	20,3	2,66	
A			3	основная	20,4		
A			4	основная	32,8		
A			5	основная	35,8		
A			6	основная	131,2		
A			7	основная	30,0		
A			8	основная	33,0		
A			9	лестничная клетка	20,6		
A	1	017	1	лестничная клетка	8,0	2,66	
A			10	лестничная клетка	9,5		
		Итого по пом. офисное помещение № 017			341,6		



002-111-332-762

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания _____ Этажность здания _____ Физический износ здания 0 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1		

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)


Паспорт изготовлен _____ 20 августа 2019 г.

Исполнил _____ *Мамсур* _____ Носкина А.Н.
подпись Фамилия, имя, отчество

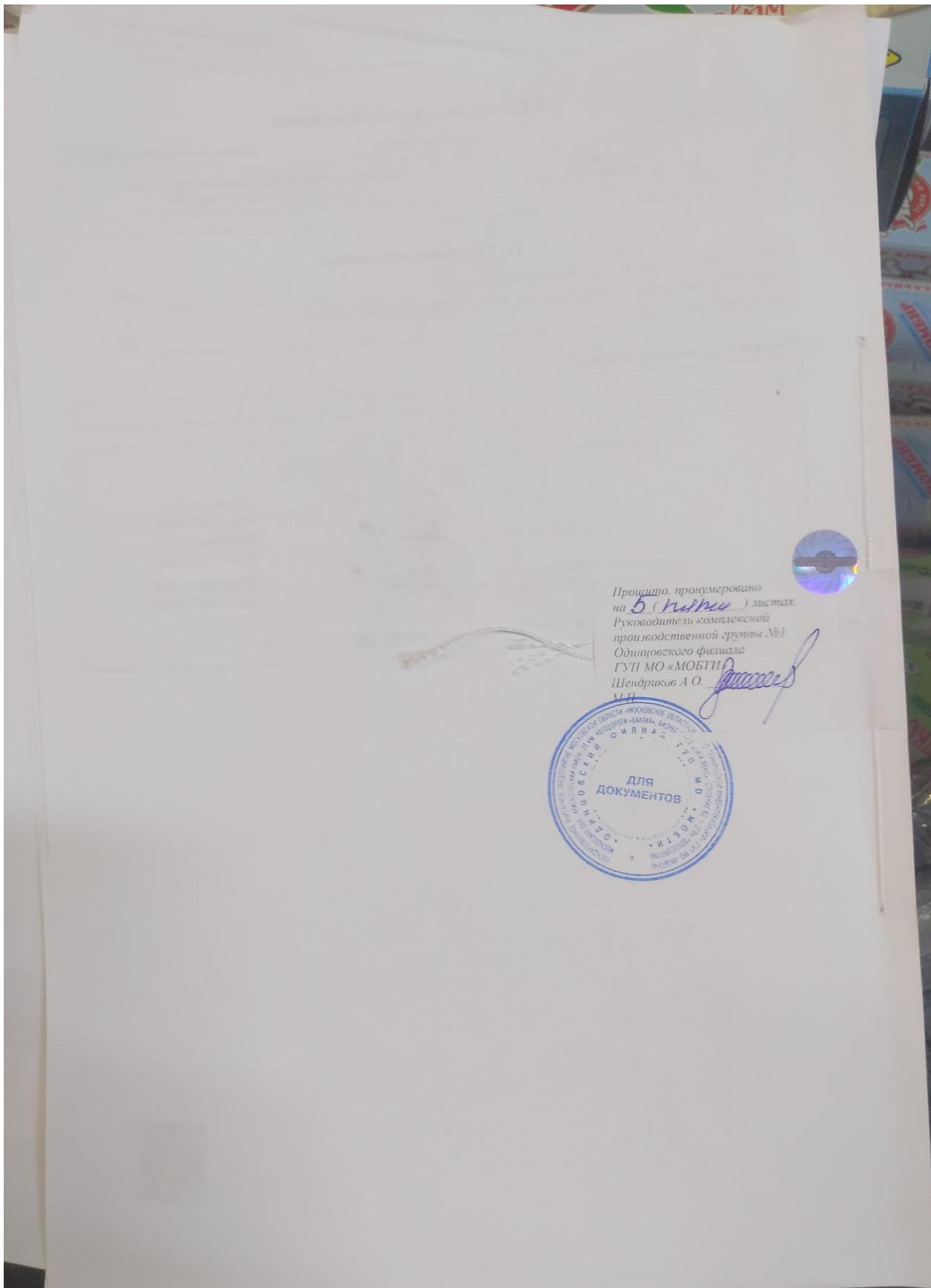
Проверил _____ *Шендриков* _____ Шендриков А.О.
подпись Фамилия, имя, отчество

Руководитель комплексной производственной группы _____ *Шендриков* _____ Шендриков А.О.
подпись Фамилия, имя, отчество

Паспорт выдан " ____ " _____ 20 АВГ 2019 _____ Г.



002-111-332-762



Приложение 3. Копии документов исполнителя и оценщика







**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.11.2018 г.

№ 1614

**Гуркин
Андрей Сергеевич**

Включен(а) в реестр членов от 19.03.2015 г.
Реестровый номер 1614

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.03.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000569

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005640-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Гуркину Андрею Сергеевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 36
47 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501101

ПОЛИС № 022-073-003161/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003161/19 от 04.03.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гуркин Андрей Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, г. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. А. Белого, д. 2, кв. 140
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» марта 2019 г. по «11» марта 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Гуркин Андрей Сергеевич

(Гуркин А.С.)

«04» марта 2019г.



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003083/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003083/19 от 09.01.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, шоссе Головинское, д.5, корп.1, этаж 18, пом.18016
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 000 000 (Один миллиард) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» января 2019 г. по «16» января 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
 ООО «Абсолют страхование»
 Заместитель Генерального директора
 на основании Доверенности №183/18 от 22.02.2018г.



(Кривошеев В.А.)

(подпись) М.П.
 «09» января 2019г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
 Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
 ООО «Оценочная компания «Юрдис»
 Генеральный директор на основании Устава



(Терешонок А.Г.)

(подпись) М.П.
 «09» января 2019г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005158-1

« 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Брух Татьяне Владимировне

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

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор

 А.С. Бункин

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

