

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
г.Москва, Кутузовский пр., д.30/32**

Номер отчета	2/09/17
Дата оценки	21 сентября 2017 года
Дата составления	28 сентября 2017 года
Заказчик	Конкурсный управляющий ООО
Исполнитель	«РМБ-Лизинг» Ю.С.Пивкин ИП Лякин Н.Е.



**Санкт-Петербург
2017**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с имеющимся договором мной произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения общей площадью 240,2 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Кутузовский пр., д.30/32, кадастровый №77:07:0009005:2660 (далее – «объект оценки»).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 и №611 от 25.09.2014, а также стандартами и правилами НП СМАО.

Предполагается, что результат оценки будет использоваться для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

Настоящее сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, оценщик пришел к следующему заключению:

**Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения общей площадью 240,2 кв.м, расположенного по адресу:
г.Москва, Кутузовский пр., д.30/32,
по состоянию на 21 сентября 2017 года без учета НДС составляет
77 070 000 (Семьдесят семь миллионов семьдесят тысяч) рублей**

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

ИП, оценщик

Лякин Н.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценки.....	7
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	10
4.1. Сведения о заказчике	10
4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	10
5. Основные факты и выводы	11
6. Определение оцениваемой стоимости и оцениваемых прав	12
7. Последовательность определения стоимости объекта оценки	13
8. Описание объекта оценки	15
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
8.2. Реквизиты собственника и балансовая стоимость объекта оценки.....	15
8.3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, информация об ограничениях (обременениях) прав	15
8.4. Количественные и качественные характеристики	17
8.4.1. Описание объекта недвижимости	17
8.4.2. Анализ местоположения объекта оценки.....	21
9. Анализ рынка объекта оценки	28
9.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации и региона	28
9.2. Обзор рынка недвижимости города Москвы.....	32
10. Анализ наиболее эффективного использования	43
11. Описание процесса оценки объекта оценки.....	44
11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	44
11.2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода	47
11.3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода ...	52
12. Согласование результатов оценки и итоговая величина стоимости	62
13. Сертификат оценки	64
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	65
Список литературы.....	66
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	67
Приложение №1: Рыночная информация	68
Приложение №2: Копии документов по объекту оценки	77
Приложение №3: Копии документов оценщика.....	81

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки:

Объект оценки представляет собой объект недвижимости – нежилое помещение общей площадью 240,2 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, Кутузовский проспект, дом 30/32.

Состав объекта оценки, характеристика объекта оценки и его частей

<i>Общие сведения о помещении – объекте оценки</i>	
Тип объекта	Нежилое помещение
Адрес	г. Москва, Кутузовский пр., д. 30/32
Кадастровый номер	77:07:0009005:2660
Общая площадь	240,2 кв.м
Этаж расположения	1
Назначение	Нежилое (административное)
Текущее использование	Используется по назначению
Текущее состояние	Хорошее
<i>Общие сведения о здании</i>	
Год постройки	1953
Количество этажей	7-11 (подземных этажей - 1)
Функциональное назначение	Жилое
Материал стен	Кирпичный
Степень технического благоустройства	Водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество, газоснабжение, мусоропровод, лифт
Общая площадь дома	82 563,9 кв.м
Количество квартир	1048
Жилая площадь	40 124,4 кв.м
Нежилая площадь	14 818,1 кв.м

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

- Имущественные права на объект оценки: право собственности
- Оцениваемые права на объект оценки: право собственности

3. Информация об ограничениях (обременениях) прав на объект оценки:

1.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.01.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/075/2015-554/1
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Русский Международный Банк", ИНН: 7750004111
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 15.08.2014 №120-РКЛ/14; Дополнительное соглашение №1 от 31.07.2015 к Кредитному договору № 120-РКЛ/14 от 15.08.2014; Дополнительное соглашение №2 от 12.07.2013 к Кредитному договору № 228-РКЛ/12 от 23.10.2012; Дополнительное соглашение №2 от 12.07.2013 к Кредитному договору № 160-РКЛ/12 от 27.07.2012; Дополнительное соглашение от 01.09.2010 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009;

		<p>Дополнительное соглашение №3 от 29.03.2013 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009; Кредитный договор от 13.08.2009 №105-ВКЛ/09; Дополнительное соглашение №1 от 31.07.2015 к Кредитному договору № 142-РКЛ/14 от 12.12.2014; Дополнительное соглашение №1 от 31.07.2015 к Кредитному договору № 127-РКЛ/14 от 29.08.2014; Дополнительное соглашение №1 от 01.07.2013 к Кредитному договору № 228-РКЛ/12 от 23.10.2012; Дополнительное соглашение №3 от 31.07.2015 к Кредитному договору № 228-РКЛ/12 от 23.10.2012; Дополнительное соглашение №4 от 31.07.2015 к Кредитному договору №114-РКЛ/10 от 02.09.2010; Кредитный договор от 02.09.2010 №114-РКЛ/10; Дополнительное соглашение к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009 от 15.03.2011 №2; Дополнительное соглашение №1 от 31.07.2015 к Кредитному договору № 129-РКЛ/14 от 24.09.2014; Дополнительное соглашение №1 от 01.07.2013 к Кредитному договору №160-РКЛ/12 от 27.07.2012; Дополнительное соглашение №2 от 01.10.2012 к Кредитному договору №114-РКЛ/10 от 02.09.2010; Кредитный договор от 12.12.2014 №142-РКЛ/14; Кредитный договор от 23.10.2012 №228-РКЛ/12; Кредитный договор от 24.09.2014 №129-РКЛ/14; Дополнительное соглашение №3 от 01.07.2013 к Кредитному договору №114-РКЛ/10 от 02.09.2010; Дополнительное соглашение №2 от 26.12.2012 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009; Дополнительное соглашение №4 от 24.12.2014 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009; Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 01.12.2015 №52-114-120-127-129-142-160-228-105-ЗН/15; Кредитный договор от 29.08.2014 №127-РКЛ/14; Дополнительное соглашение №3 от 31.07.2015 к Кредитному договору №160-РКЛ/12 от 27.07.2012; Дополнительное соглашение №1 от 01.10.2012 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009; Дополнительное соглашение №5 от 01.12.2015 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009; Дополнительное соглашение №1 от 15.03.2011 к Кредитному договору №114-РКЛ/10 от 02.09.2010; Кредитный договор от 27.07.2012 №160-РКЛ/12; Кредитный договор от 02.11.2015 №52-РКЛ/15</p>
2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, просп. Кутузовский, д.30/32, кад.№ 77:07:0009005:2660, часть здания, назначение: нежилое, площадь 240, 2 кв.м., этаж: 1
	дата государственной регистрации:	05.09.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/015/2016-2164/1
	основание государственной регистрации:	Выписка №3076616838 из постановления №144178179/7726 (ИП № 26770/16/77026-ИП от 08.06.2016, возбужденный на основании ИЛ: ФС № 010071782 от 07.06.2016, выдавший

	орган: Дорогомиловский районный суд) от 24.08.2016, выдавший орган: Дорогомиловский ОСП УФССП по Москве, судебный пристав-исполнитель Ючинский Устим Викторович
--	---

4. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

5. Предполагаемое использование результатов оценки: предполагается, что результат оценки будет использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

6. Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

7. Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки): 21 сентября 2017 года.

8. Собственник объектов оценки: ООО «РМБ-Лизинг», 121165, город Москва, Кутузовский проспект, дом 30/32. ИНН 7730104132, ОГРН 1027739419454, дата присвоения ОГРН 21.10.2002.

9. Балансовая стоимость объекта оценки: нет данных

10. Документы по объекту оценки, предоставляемые Заказчиком:

- Копия выписки из ЕГРН от 19.01.2017 №78-00-4001/5001/2017-0547 (1 и 2 страницы).
- Копия выписки из технического паспорта на здание от 14.03.2005.
- Копия поэтажного плана помещения по состоянию на 23.04.2003.

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- При проведении оценки не учитываются существующие ограничения (обременения) прав на объект оценки в виде ипотеки и запрещения сделок с имуществом.
- Оценщик проводит анализ и идентификацию объекта оценки на основании имеющихся сведений и документов, представленных ему для оценки Заказчиком.
- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.

11. Прочие условия:

- Стоимость объекта оценки должна быть представлена в российских рублях, без учета НДС.
- Оценщик не обязан приводить в отчете свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Обоснование примененных стандартов оценки

В настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки определялась на основании:

1. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 года №299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Минэкономразвития России, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности и наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого объекта.

Оценщик при осуществлении своей деятельности кроме обязательных к применению федеральных стандартов использует внутренние стандарты и правила ведения оценочной деятельности той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является. В данном случае – это стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, 123007, Москва, Хорошевское ш. д.32.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Положения об ответственности

В своих действиях оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Освобождение от ответственности

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Объект оценки оценивается свободным от каких бы то ни было прав удорожания и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению оценщика, источников. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразится на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Конфиденциальность

Без письменного согласия оценщика заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Особые допущения и ограничительные условия

- При проведении оценки не учитываются существующие ограничения (обременения) прав на объект оценки в виде ипотеки и запрещения сделок с имуществом.

- Оценщик проводит анализ и идентификацию объекта оценки на основании имеющихся сведений и документов, представленных ему для оценки Заказчиком.

- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.

- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

- Результаты расчета могут применяться согласно указанному в Задании на оценку предполагаемому использованию.

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

- Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «РМБ-Лизинг».

Сокращенное наименование: ООО «РМБ-Лизинг».

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739419454.

Дата присвоения ОГРН: 21.10.2002.

Место нахождения: 121165, город Москва, Кутузовский проспект, дом 30/32.

4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Непосредственным исполнителем работ при проведении настоящей оценки является оценщик 1-й категории Лякин Николай Евгеньевич.

Образование:

1. Ленинградское высшее военное инженерное строительное краснознаменное училище, специальность: строительство зданий и сооружений.

- Диплом серия ИВ №096466, выдан 25 июня 1983 г.

2. ГОУВПО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов».

- Диплом о профессиональной переподготовке ПП №730551 от 28.06.2004.

- Свидетельство о повышении квалификации №1604 от 19.06.2007.

- Свидетельство о повышении квалификации №2183 от 28.06.2010.

Членство в СРО: Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, свидетельство №1582 от 22.01.2008.

На основании решения Общего собрания членов НП «СМАОс» от 17 апреля 2015 г. Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО» переименовано в Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков. Сокращенное наименование на русском языке – СМАО. Дата регистрации изменений 17 июня 2015 г. Адрес СМАО: 123007, Москва, Хорошевское ш. д.32 а. сайт www.smao.ru

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность оценщика при осуществлении профессиональной оценочной деятельности застрахована ОАО «АльфаСтрахование» – полис №7862R/776/00001/7, действует до 19 января 2018 года.

Стаж работы в оценочной деятельности с 1997 года.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки:	Объект недвижимости – нежилое помещение общей площадью 240,2 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, Кутузовский проспект, дом 30/32	
Имущественные права на объект оценки:	Собственность	
Собственник (правообладатель) объекта на дату оценки:	ООО «РМБ-Лизинг» 121165, город Москва, Кутузовский проспект, дом 30/32. ИНН 7730104132, ОГРН 1027739419454, дата присвоения ОГРН 21.10.2002	
Обременения:	См. раздел 8.3. настоящего Отчета	
Данные об отчете		
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки):	21 сентября 2017 года (Двадцать первое сентября две тысячи семнадцатого года)	
Дата составления отчета:	28 сентября 2017 года	
Номер отчета:	№2/09/17	
Основание для проведения оценщиком оценки объект оценки:	Договор №2/09/17 от 21.09.17 г.	
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки:	Предполагается, что результат оценки будет использоваться для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов)	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость	
Оцениваемые права:	Собственность	
Оценщик, подписавший отчет:	Лякин Николай Евгеньевич Членство в СРО: Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, свидетельство №1582 от 22.01.2008. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность оценщика при осуществлении профессиональной оценочной деятельности застрахована ОАО «АльфаСтрахование» – полис №7862R/776/00001/7, действует до 19 января 2018 года.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
подход	вес при согласовании	значение без НДС, рублей
Сравнительный подход	0,5	80 510 000
Доходный подход	0,5	73 620 000
Затратный подход	не применялся	-
Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС)	77 070 000 рублей	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Результаты расчета могут применяться согласно указанному выше предполагаемому использованию. 2. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). 3. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета). 		

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Определение рыночной стоимости¹

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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».

Определение оцениваемых прав

В настоящем отчете оценивается право собственности на объект оценки.

Содержание права собственности²:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а также отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

² Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297 «проведение оценки включает следующие этапы:

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

Процесс проведения настоящей оценки включал в себя следующие этапы:

Заключение договора с заказчиком: с заказчиком заключен договор об оценке рассматриваемого объекта.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов: при проведении оценки были рассмотрены затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, из которых оценщик использовал наиболее приемлемые и корректные для целей проводимого исследования подходы. Обоснования использования или отказа от использования того или иного подхода, выбор конкретных методов оценки в рамках каждого подхода, а также осуществленные расчеты приведены в соответствующих разделах отчета.

Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик осуществляет согласование (в случае необходимости) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитываются вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Составление и передача заказчику отчета об оценке: на данном этапе результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, излагаются в виде повествовательного отчета и передаются заказчику.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с:

1. Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

3. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

4. Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При идентификации объекта оценки использовались следующие документы, полученные от Заказчика:

- ✓ Копия выписки из ЕГРН от 19.01.2017 №78-00-4001/5001/2017-0547 (1 и 2 страницы).
- ✓ Копия выписки из технического паспорта на здание от 14.03.2005.
- ✓ Копия поэтажного плана помещения по состоянию на 23.04.2003.

8.2. Реквизиты собственника и балансовая стоимость объекта оценки

Оцениваемый объект принадлежит ООО «РМБ-Лизинг» на праве собственности.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «РМБ-Лизинг».

Сокращенное наименование: ООО «РМБ-Лизинг».

Место нахождения: 121165, город Москва, Кутузовский проспект, дом 30/32.

Дата государственной регистрации: 21.10.2002.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739419454.

Балансовая стоимость объекта оценки: нет данных.

8.3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, информация об ограничениях (обременениях) прав

Имущественные права на объект оценки:

Вид права:	Собственность
Номер и дата государственной регистрации права:	№ 77-01/10-686/2003-550 от 10.11.2003
Документы-основания:	Договор купли-продажи б/н от 02 октября 2003г. с Общероссийской общественной организацией «ВСЕРОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ИНВАЛИДОВ» (ВОИ)

Информация об ограничениях (обременениях) прав на объект оценки:

1.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.01.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/075/2015-554/1
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Русский Международный Банк", ИНН: 7750004111
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 15.08.2014 №120-РКЛ/14; Дополнительное соглашение №1 от 31.07.2015 к Кредитному договору № 120-РКЛ/14 от 15.08.2014; Дополнительное соглашение №2 от 12.07.2013 к Кредитному договору № 228-РКЛ/12 от 23.10.2012; Дополнительное соглашение №2 от 12.07.2013 к Кредитному

		<p>договору № 160-РКЛ/12 от 27.07.2012; Дополнительное соглашение от 01.09.2010 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009; Дополнительное соглашение №3 от 29.03.2013 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009; Кредитный договор от 13.08.2009 №105-ВКЛ/09; Дополнительное соглашение №1 от 31.07.2015 к Кредитному договору № 142-РКЛ/14 от 12.12.2014; Дополнительное соглашение №1 от 31.07.2015 к Кредитному договору № 127-РКЛ/14 от 29.08.2014; Дополнительное соглашение №1 от 01.07.2013 к Кредитному договору № 228-РКЛ/12 от 23.10.2012; Дополнительное соглашение №3 от 31.07.2015 к Кредитному договору № 228-РКЛ/12 от 23.10.2012; Дополнительное соглашение №4 от 31.07.2015 к Кредитному договору №114-РКЛ/10 от 02.09.2010; Кредитный договор от 02.09.2010 №114-РКЛ/10; Дополнительное соглашение к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009 от 15.03.2011 №2; Дополнительное соглашение №1 от 31.07.2015 к Кредитному договору № 129-РКЛ/14 от 24.09.2014; Дополнительное соглашение №1 от 01.07.2013 к Кредитному договору №160-РКЛ/12 от 27.07.2012; Дополнительное соглашение №2 от 01.10.2012 к Кредитному договору №114-РКЛ/10 от 02.09.2010; Кредитный договор от 12.12.2014 №142-РКЛ/14; Кредитный договор от 23.10.2012 №228-РКЛ/12; Кредитный договор от 24.09.2014 №129-РКЛ/14; Дополнительное соглашение №3 от 01.07.2013 к Кредитному договору №114-РКЛ/10 от 02.09.2010; Дополнительное соглашение №2 от 26.12.2012 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009; Дополнительное соглашение №4 от 24.12.2014 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009; Договор об ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 01.12.2015 №52-114-120-127-129-142-160-228-105-ЗН/15; Кредитный договор от 29.08.2014 №127-РКЛ/14; Дополнительное соглашение №3 от 31.07.2015 к Кредитному договору №160-РКЛ/12 от 27.07.2012; Дополнительное соглашение №1 от 01.10.2012 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009; Дополнительное соглашение №5 от 01.12.2015 к Кредитному договору №105-ВКЛ/09 от 13.08.2009; Дополнительное соглашение №1 от 15.03.2011 к Кредитному договору №114-РКЛ/10 от 02.09.2010; Кредитный договор от 27.07.2012 №160-РКЛ/12; Кредитный договор от 02.11.2015 №52-РКЛ/15</p>
2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, просп. Кутузовский, д.30/32, кад.№ 77:07:0009005:2660, часть здания, назначение: нежилое, площадь 240, 2 кв.м., этаж: 1
	дата государственной регистрации:	05.09.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/015/2016-2164/1

основание государственной регистрации:	Выписка №3076616838 из постановления №144178179/7726 (ИП № 26770/16/77026-ИП от 08.06.2016, возбужденный на основании ИЛ: ФС № 010071782 от 07.06.2016, выдавший орган: Дорогомиловский районный суд) от 24.08.2016, выдавший орган: Дорогомиловский ОСП УФССП по Москве, судебный пристав-исполнитель Ючинский Устим Викторович
--	--

Согласно Заданию на оценку при проведении оценки не учитываются существующие ограничения прав и обременения объекта недвижимости в виде ипотеки и запрещения сделок с имуществом.

Оцениваемые права на объект оценки: право собственности.

8.4. Количественные и качественные характеристики

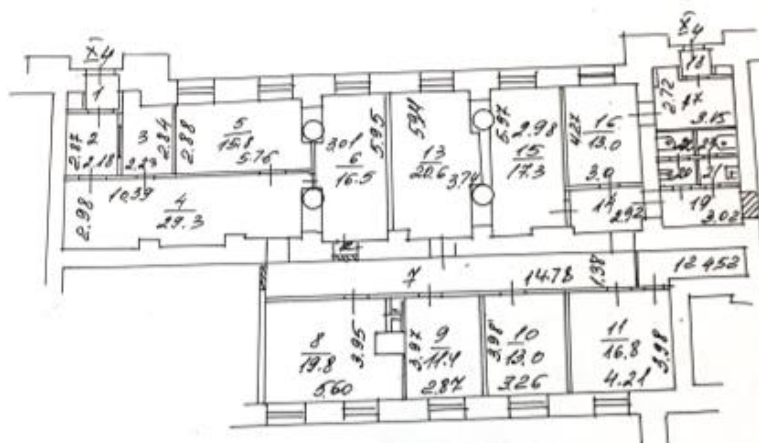
8.4.1. Описание объекта недвижимости

Описание составлено на основании: документов и сведений, предоставленных Заказчиком, а также данных <https://www.google.ru/maps>,

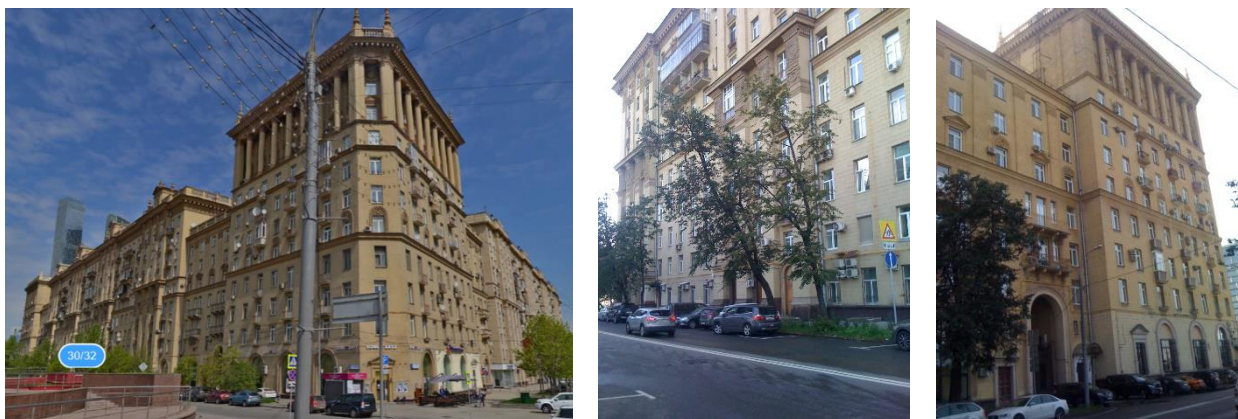
<i>Общие сведения о помещении – объекте оценки</i>	
Тип объекта	Нежилое помещение
Адрес	г. Москва, Кутузовский пр., д. 30/32
Кадастровый номер	77:07:0009005:2660
Общая площадь	240,2 кв.м
Этаж расположения	1
Назначение	Нежилое (административное)
Текущее использование	Используется по назначению
Текущее состояние	Хорошее
Кадастровая стоимость	9 762 503,85 рублей
Вход	Два отдельных входа с наб. Тараса Шевченко
Парковка	Есть небольшая парковка перед объектом оценки, также возможна вдоль прилегающих улиц
<i>Общие сведения о здании</i>	
Год постройки	1953
Количество этажей	7-11 (подземных этажей - 1)
Функциональное назначение	Жилое
Материал стен	Кирпичный
Степень технического благоустройства	Водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество, газоснабжение, мусоропровод, лифт
Общая площадь дома	82 563,9 кв.м
Количество квартир	1048
Жилая площадь	40 124,4 кв.м
Нежилая площадь	14 818,1 кв.м

Иллюстративные материалы по объекту оценки

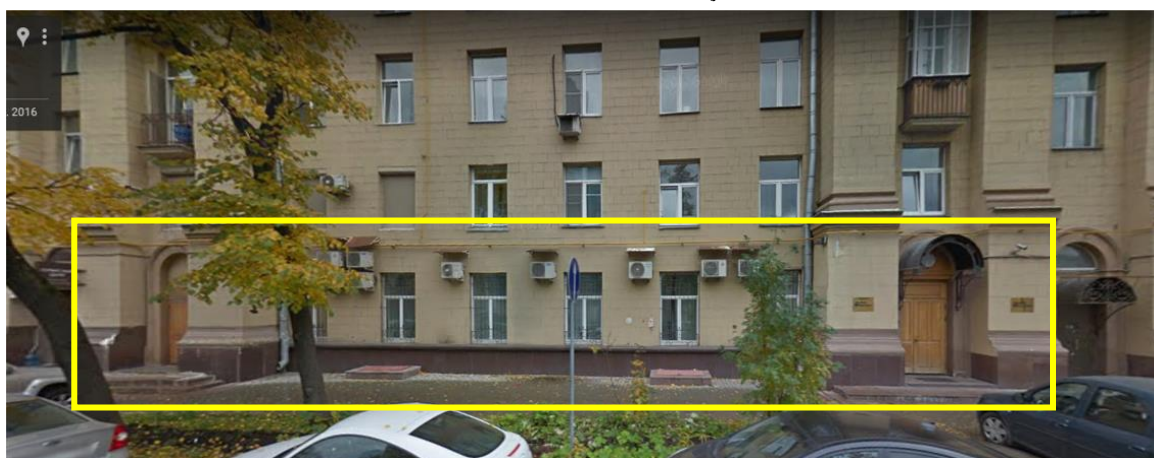
План помещения



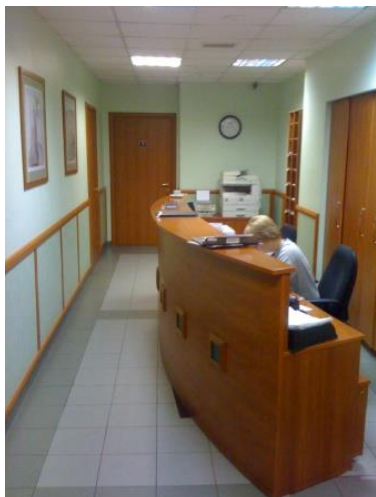
Внешний вид дома, в котором расположен объект оценки

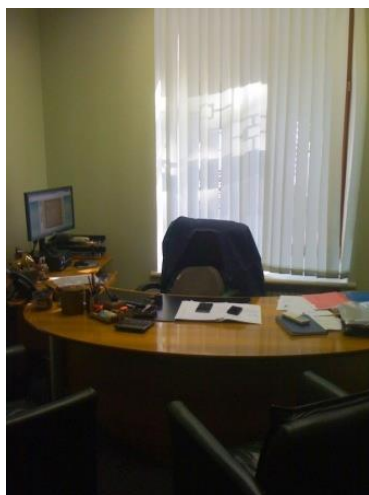


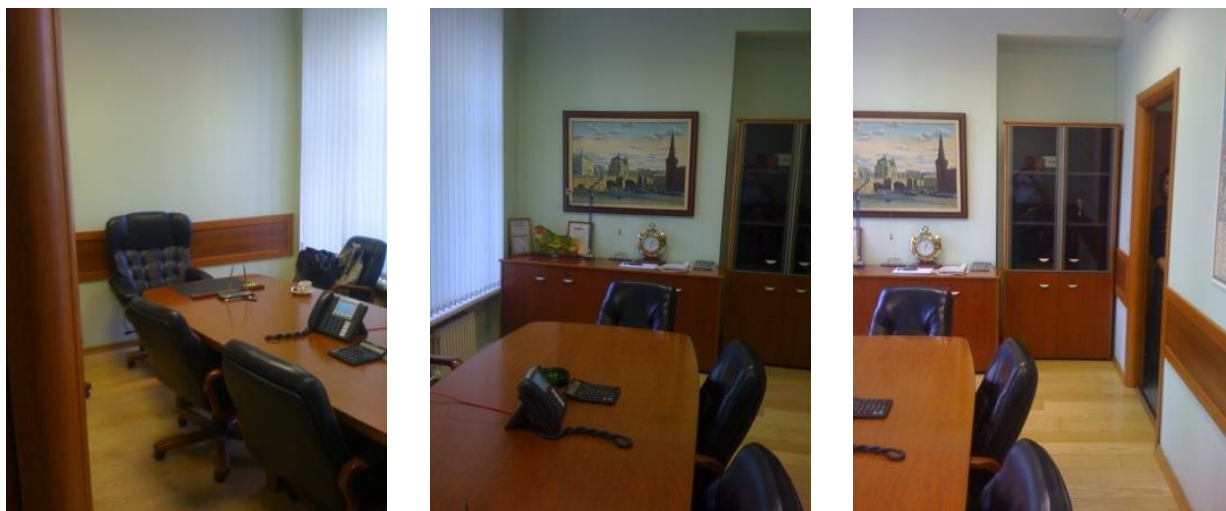
Внешний вид объекта оценки



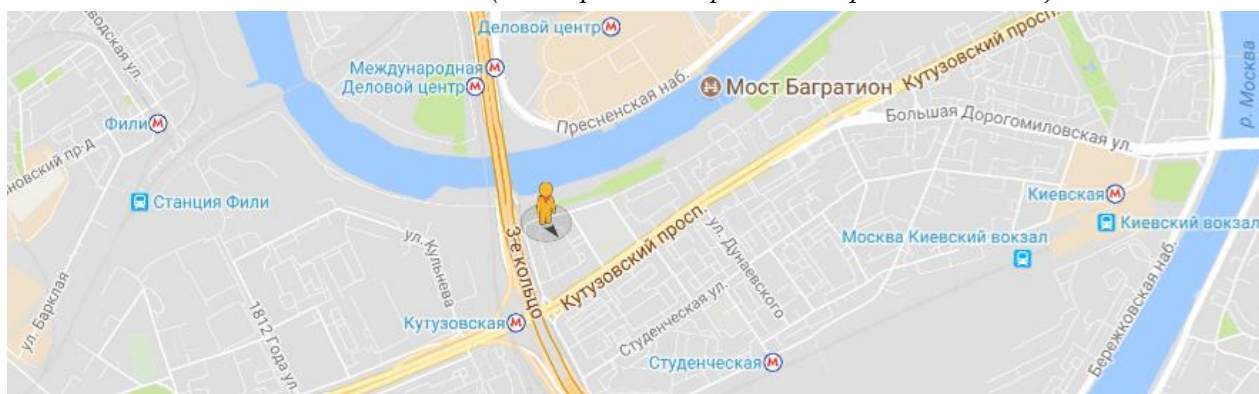
Внутренние помещения







Расположение входа (со стороны набережной Тараса Шевченко)



Источник: <https://www.google.ru/maps>

Выводы по разделу 8.4.1:

Положительные характеристики объекта

- Расположение в доме с парадной архитектурой сталинского периода.
- Оптимальный размер помещения.
- Наличие двух отдельных входов с улицы.

Отрицательные характеристики объекта

- Сравнительно простая внутренняя отделка помещений.

8.4.2. Анализ местоположения объекта оценки

Источник: <https://ru.wikipedia.org>,
<https://yandex.ru/maps>

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки расположен в границах Западного административного округа города Москвы, в районе Дорогомилово.

Дорогомилово (район Москвы)

Дорогоми́лово — район города Москвы, расположенный в Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

История

На месте будущего Дорогомилова в XIII—XVI веках располагалось село. Считается, что именно оно дало название этой местности. К концу XVII века в слободе насчитывалось всего несколько десятков дворов. С началом XVIII века село стало разрастаться: здесь селились ямщики, солдаты, ремесленники и купцы. В конце XIX столетия здесь заработали промышленные предприятия: Трёхгорный пивоваренный завод (1875), фабрика для выработки красильно-древесных экстрактов (1883), Трёхгорный цементный завод (1894).

Современный облик района был определён Генеральным планом реконструкции Москвы, утверждённым в 1935 году. В его рамках Москва-река была одета в гранит, вдоль Кутузовского проспекта сложилась сталинская застройка, самым явным символом которой является гостиница «Украина».

Создание района

Муниципальные округа «Кутузовский» и «Дорогомиловский» были созданы после административной реформы 1991 года на части территории бывшего Киевского района Москвы и входили в состав Западного административного округа. В 1994 году эти муниципальные округа были объединены. После принятия в 1995 году закона «О территориальном делении города Москвы» на их территории был образован район «Дорогомилово».

Территория и границы

По данным на 2017 год, площадь района составляет 793 га[1]. Район находится в пределах Западного административного округа Москвы. Границы современного района Дорогомилово проходят[7]: по оси русла Москвы-реки, осям полос отвода: Малого кольца и Киевского направления Московской железной дороги (МЖД), оси Минской улицы, оси полосы отвода Смоленского направления МЖД до реки Москвы.

На севере, востоке и юго-востоке граничит с московскими районами Пресненский, Арбат и Хамовники Центрального административного округа, на юге — с районом Раменки, на западе и северо-западе — с районами Фили-Давыдково и Филёвский парк Западного административного округа Москвы.

Население

Численность населения						
2002	2010	2012	2013	2014	2015	2016
59 732	↗67 720	↗68 215	↗69 714	↗70 862	↗71 109	↗71 964
2017						
↗72 873						

Дорогомилово с советского времени считается одним из самых престижных районов столицы — тогда в домах вдоль Кутузовского проспекта и Большой Дорогомиловской улицы предоставляли квартиры партийной, государственной и культурной элите СССР.

Стоимость жилья здесь сопоставима с самыми дорогими районами Центрального административного округа.

Достопримечательности района и памятные места района

Площадь Дорогомиловская Застава с памятником Москва — город герой.

Поклонная гора, Киевский вокзал, Площадь Европы, Триумфальные ворота, Музей-панорама «Бородинская битва», Бородинский мост, Кутузовская изба, Храм-часовня архангела Михаила при Кутузовской избе.

Застройка района

Жилой фонд района практически полностью состоит из нетиповой сталинской застройки и кирпичных домов 1960–1970-х годов. Из двух сотен зданий только шесть являются панельными. Все сталинки выполнены по проектам «повышенной комфортности», так как изначально предназначались для советской элиты. Площадь жилого фонда района по состоянию на 2017 год — 1805 тыс. м².

В Дорогомилово нет нового строительства, однако девелоперы разрабатывают проекты общей площадью более 1,5 млн м². Планируется застройка Бадаевского пивоваренного завода (территория в 10 га) и разрабатывается проект для территории бывшего Первого Московского приборостроительного завода им. В. А. Казакова, которая принадлежит компании «Базовый элемент». Анонсирован проект развития территории Экспериментального завода полимерных материалов под офисно-жилой квартал (более 1 млн м²). В случае реализации этих проектов жилая площадь района удвоится.

Транспорт

Дорогомилово примыкает к центру Москвы и отличается высокой транспортной доступностью. Через территорию района проходят важные городские магистрали Кутузовский проспект, Большая Дорогомиловская улица и Третье транспортное кольцо.

На территории района расположены несколько станций метрополитена: Киевская (Филёвская линия), Киевская (Арбатско-Покровская линия), Киевская (Кольцевая линия), Кутузовская, Студенческая, Парк Победы, Минская.

Также в пешеходной доступности от Кутузовского проспекта находятся станции «Выставочная» и «Деловой центр», формально расположенные в Пресненском районе. В 2016 году рядом с ними открылась платформа «Кутузовская» Московской кольцевой дороги, которая имеет переход на одноименную станцию.

На территории района располагается Киевский вокзал.

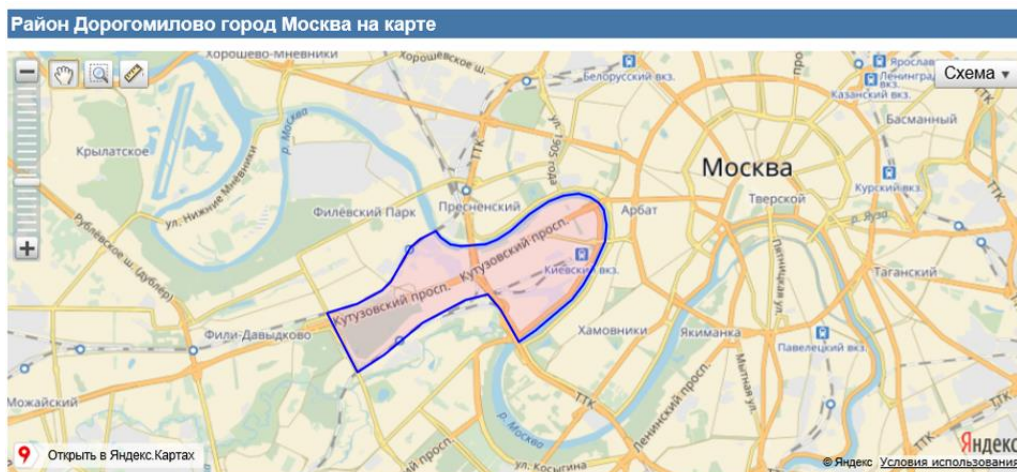
Образование и культура

На территории района работают 16 детских садов и 15 учреждений образования, в том числе девять школ и две гимназии, специализированная академия искусств, два колледжа и центр образования («Технологии и обучения»).

В Дорогомилово расположен Центральный музей Великой Отечественной войны, музей-панорама «Бородинская битва», театр «Мастерская Петра Фоменко», Театр кошек Куклачёва, кинотеатр «Пионер».

Торговля

На территории района работают несколько крупных торговых центров («Европейский», «Времена года»), супермаркеты («Магнолия», «Перекрёсток», «Азбука вкуса» и другие), магазины шаговой доступности, Дорогомиловский рынок, кафе, рестораны, банки, аптеки, поликлиники и коммерческие медицинские центры.



Локальное местоположение объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Объект оценки расположен на расстоянии около 300 метров от Кутузовского проспекта, в 19-м квартале района Дорогомилово.

Границы квартала

Квартал ограничен: набережной Тараса Шевченко – на севере; проектируемым проездом №3579 – на востоке; Кутузовским проспектом – на юге; Киевской улицей – на западе.

Квартал расположения объекта оценки можно условно разделить на две части:

- западная часть квартала, целиком занятая жилым домом, в котором находится объект оценки;
- восточная часть квартала, в которой располагается школа со спортивной площадкой и сквер по Кутузовскому проспекту.

Характер использования окружающей недвижимости

В окружении объекта оценки расположены:

✓ На юге: многоквартирные жилые дома; архитектурный комплекс «Студенческий городок в Дорогомилово»; бизнес-центр «Poklonka Place»; подъездные пути железнодорожной станции Москва-Пассажирская-Киевская.

✓ На севере: напротив объекта оценки располагается новое здание театра «Мастерская П.Н. Фоменко»; автостоянка «Берег»; зеленая зона вдоль реки Москва,

собственно река Москва; через реку Москва располагаются ультрасовременные небоскребы Делового центра «Москва-Сити».

✓ На западе: третье транспортное кольцо (ТТК); парк Кутузово железнодорожной станции Пресня, Дорогомиловский железнодорожный мост; стоящийся многофункциональный деловой комплекс «Mirax Plaza»; бизнес-центр «Кутузовский 36» (БЦ «Завод Казакова»); территория промзоны №40а «Западный порт» (вдоль железной дороги Белорусского (Смоленского) направления).

✓ На востоке: элитные многоквартирные жилые дома сталинского периода застройки.

Транспортная доступность

Доступность к объекту для пешеходов - хорошая. Расстояние до ближайшей станции метро «Кутузовская» около 400 метров, расстояние до ближайшей остановки городского наземного транспорта также около 400 метров.

На расстоянии около 2 километров располагается Киевский вокзал. От вокзала курсирует аэроэкспресс в аэропорт Внуково.

Доступность для автотранспорта также хорошая. Объект оценки располагается в непосредственной близости от транспортной развязки Кутузовского проспекта с ТТК (Третьим транспортным кольцом).

Подъезд к объекту оценки осуществляется по набережной Тараса Шевченко.

Парковка

Рядом с объектом оценки организована небольшая парковка. Также парковка возможна вдоль фасадов зданий на прилегающих улицах и на платной автостоянке «Берег».

Выводы по разделу 8.4.2:

Положительные характеристики территории

- Расположение в одном из самых престижных районов столицы Дорогомилово.

- Ближайшее окружение объекта составляют статусные деловые комплексы, а также элитная жилая застройка.

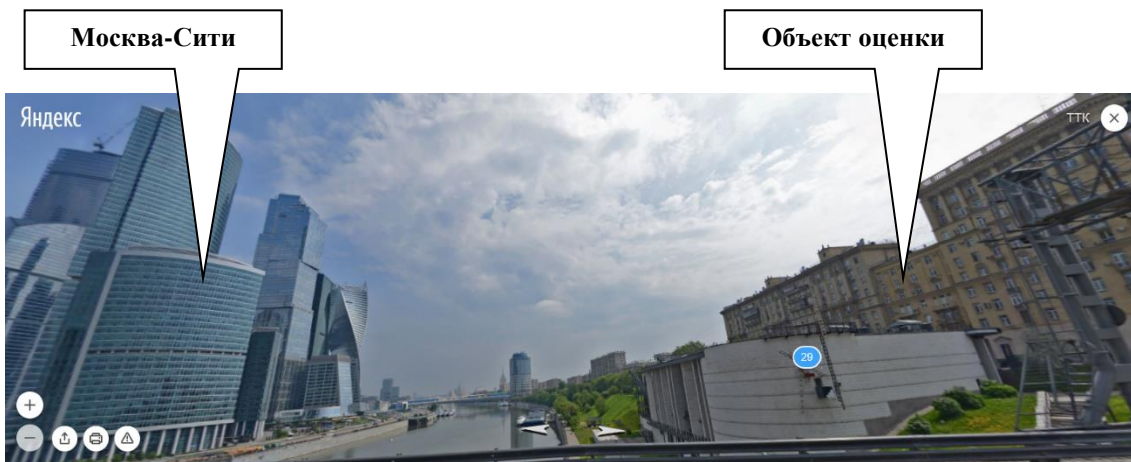
- Хорошая доступность как для пешеходов, так и для автомобилистов.

- Наличие небольшой организованной парковки.

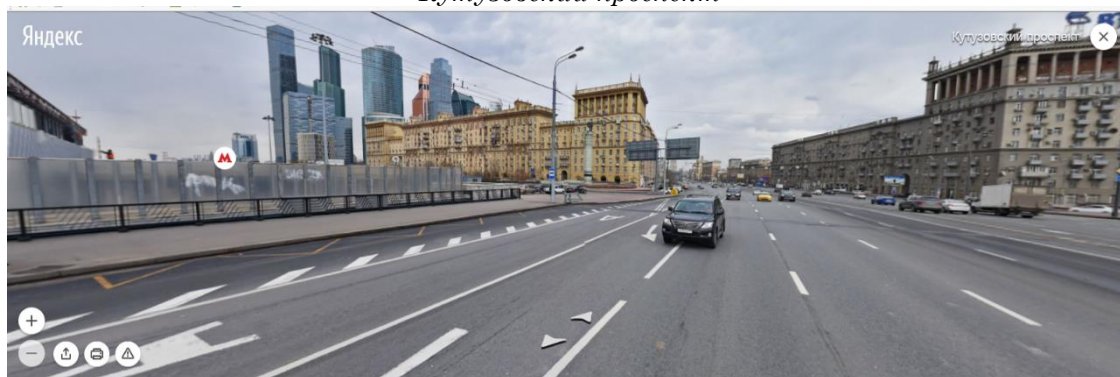
Отрицательные характеристики территории

- Некоторая удаленность от Кутузовского проспекта, от зон с интенсивными пешеходными и транспортными потоками (актуально для торговой функции).

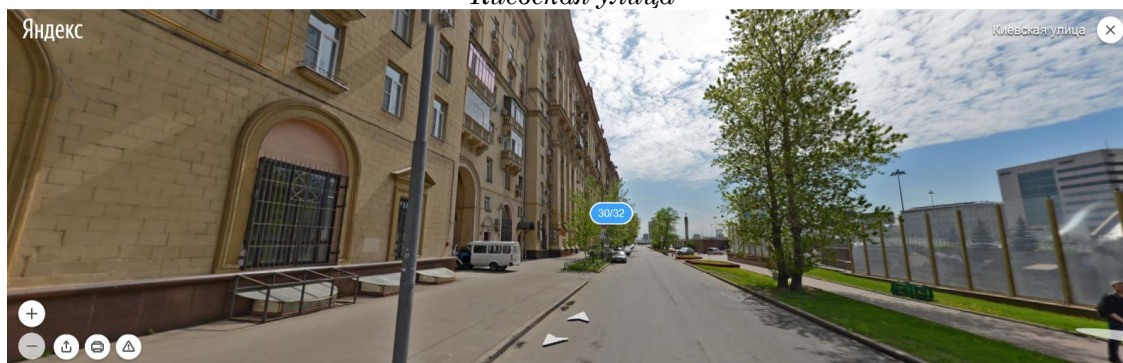
Иллюстративные материалы по местоположению



Кутузовский проспект



Киевская улица



Набережная Тараса Шевченко



Парковка перед объектом оценки



9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа. Изучение экономико-политической ситуации в стране и регионе, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения корректной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение, используемое под административные цели. В связи с этим, для целей настоящего исследования оценщик счел целесообразным провести анализ регионального рынка коммерческой недвижимости.

9.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации и региона

Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации в январе-июне 2017 года

Источник: Росстат <http://www.gks.ru/>

Основные показатели (январь-июнь 2017 года)

	Июнь 2017г.	В % к		I полу-годие 2017г. в % к I полу-годию 2016г.	Справочно		
		июню 2016г.	маю 2017г.		июнь 2016г. в % к		I полу-годие 2016г. в % к I полу-годию 2015г.
					июню 2015г.	маю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	20090,9 ¹⁾	100,5 ²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,5	101,7	102,0	102,0	103,8	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	329,9	98,7	99,6	100,2	102,9	101,2	103,4
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	441,6	108,8	96,6	107,3	101,7	97,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	202,6	107,2	96,6	107,4	102,2	96,5	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2417,0	101,2	101,1	99,5	95,0	100,7	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	717,2	99,0	99,3	100,0	98,6	101,5	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	47,8 ⁵⁾	131,0 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	129,3 ⁸⁾	79,5 ⁶⁾	99,0 ⁷⁾	75,5 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	28,2	127,8	108,0	131,0	71,9	101,3	68,8
импорт товаров	19,7	135,9	108,6	126,7	94,6	95,6	88,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾			98,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,4	100,6	104,4	107,5	100,4	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		102,9	99,7	109,1	105,6	102,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,0	110,3	98,6	95,5	110,1	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	41640 ¹⁰⁾	107,4 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	107,2 ¹⁰⁾	108,7	103,1	107,8
реальная		102,9 ¹⁰⁾	102,9 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	101,1	102,7	100,0
Общая численность безработных, млн. человек	3,8 ¹¹⁾	92,1	97,5	92,6	102,1	97,1	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,8	84,3	96,8	85,3	99,4	95,9	104,6

1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка).
2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за май 2017 года.
6) Май 2017г. и май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Май 2017г. и май 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-май 2017г. и январь-май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2017 года.
10) Оценка.
11) Предварительные данные.

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2017г. составил в текущих ценах 20090,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2016г. составил

100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2017г. по отношению к ценам I квартала 2016г. составил 106,3%.

Индекс промышленного производства в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%, в I полугодии 2017г. - 102,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 329,9 млрд.рублей, в I полугодии 2017г. - 1627,6 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2017г. составил 593,4 млрд.рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 2462,9 млрд.рублей, или 100,2%.

Жилищное строительство. В июне 2017г. построено 93,8 тыс. новых квартир, в I полугодии 2017г. - 410,7 тыс. новых квартир.

В I полугодии 2017г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 2686,0 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1226,1 млрд., автомобильного 109,5 млрд., морского - 22,2 млрд., внутреннего водного - 25,9 млрд., воздушного - 3,6 млрд., трубопроводного - 1298,7 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июне 2017г. составил 2417,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 13876,0 млрд.рублей, или 99,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в мае 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 47,8 млрд.долларов США (2734,3 млрд.рублей), в том числе экспорт - 28,2 млрд.долларов (1610,7 млрд.рублей), импорт - 19,7 млрд.долларов (1123,6 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в мае 2017г. сложилось положительное, 8,5 млрд.долларов (в мае 2016г. - положительное, 7,6 млрд.долларов).

В июне 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2017г. составил 100,1%, с начала года - 101,1% (в июне 2016г. - 100,4%, с начала года - 103,5%).

В июне 2017г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,0% (в июне 2016г. - на 0,1%). Цены на **непродовольственные товары** в июне 2017г. увеличились на 0,1% (в июне 2016г. - на 0,5%).

Цены и тарифы на **услуги** в июне 2017г. выросли на 0,7% (в июне 2016г. - на 0,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,7%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2017г., по предварительным данным, составил 100,2%.

Размер **просроченной кредиторской задолженности** на конец мая 2017г. составил, по предварительным данным, 2777,9 млрд.рублей. Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц увеличилась на 0,3 процентного пункта и на конец мая 2017г. составила 6,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в июне 2017г. остались на уровне соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. снизились на 1,4%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2017г., по оценке, составила 41640 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,4%, в I полугодии 2017г. - на 7,2%.

В январе-мае 2017г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее

уровню в обрабатывающих производствах 81%, работников образования - 78% (в январе-мае 2016г. - соответственно 83% и 80%).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в июне 2017г. составила 76,2 млн.человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 75,9 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

Безработица. В июне 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,8 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 июня 2017г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России уменьшилось на 31,1 тыс.человек, или на 0,02% в результате сложившейся естественной убыли населения.

Социально-экономическое положение в г. Москве в январе-июне 2017 года

источник: Мосгорстат, <http://moscow.gks.ru>

Основные экономические и социальные показатели

	Июнь 2017г.	Июнь 2017г. в % к июню 2016г.	Январь-июнь 2017г.	Январь-июнь 2017г. в % к январю-июню 2016г.	Справочно январь-июнь 2016г. в % к январю-июню 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	101.2	х	98.1	93.6
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.6	107.0	3.8	100.7	100.0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	347.3	99.8	2122.6	99.8	89.8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	129.4	96.0	743.1	95.8	103.3
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США ⁴⁾	19435.5	128.9	93644.7	133.6	77.0
в том числе:					
экспорт товаров	11909.0	126.0	59263.6	136.3	68.9
импорт товаров	7526.5	133.9	34381.1	129.1	95.3
Индекс потребительских цен	100.8	105.4	х	105.4	108.8
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99.9	107.8	х	107.8	106.5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	76916.4 ⁴⁾	103.5 ⁷⁾	78581.1 ⁶⁾	106.9 ⁷⁾	109.0 ⁸⁾
реальная	х	98.5 ⁷⁾	х	101.4 ⁷⁾	100.1 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	30.6	67.8	33.4	73.4	139.4

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

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за май 2017г.

5) Май 2017г. в % к маю 2016г.

6) Январь-май 2017г.

7) Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.

8) Январь-май 2016г. в % к январю-маю 2015г.

⁴⁾ Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды мая и января-мая 2017г. и 2016г.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98.1%, в июне 2017 г. по сравнению с июнем 2016 г. –101.2%, по сравнению с маем 2017 г. – 123.7%.

Сельское хозяйство

Животноводство. На конец июня 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 8.0 тыс. голов (на 7.4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.5 (на 9.9% меньше), поголовье свиней – 63.8 (на 0.6% меньше), овец и коз – 10.2 (на 38.6% меньше).

В июне 2017г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 1.4 тыс. тонн, молока – 2.4 тыс. тонн.

Растениеводство. Под урожай 2017г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по предварительным данным, зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 2376 гектаров, картофель - на 644, овощи – на 445 гектаров.

Посевы зерновых и зернобобовых культур уменьшились по сравнению с предыдущим годом на 852 гектара (на 26.4%), из них пшеницы - уменьшились на 829 гектаров (на 47.8%); овощей - уменьшились на 101 гектар (на 18.4%), картофеля посажено меньше на 399 гектаров (на 38.2%).

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в июне 2017 г. составил 56.2 млрд. рублей, или 86.5% к соответствующему периоду предыдущего года; в январе-июне 2017 г. – 280.7 млрд. рублей, или 103.0%.

Жилищное строительство. В июне 2017 г. организациями всех форм собственности построено 2541 квартира, в январе-июне 2017 г. - 11761 квартира.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в июне 2017 г. составил 347.3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99.8% к соответствующему периоду предыдущего года.

В июне 2017 г. оборот розничной торговли на 89.4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 10.6% (в июне 2016 г. – соответственно 87.5% и 12.5%).

В январе-июне 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес *пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий* составил 54.1%, *непродовольственных товаров* – 45.9% (в январе-июне 2016 г. – 55.2% и 44.8% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в июне 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.8%, в том числе на продовольственные товары – 101.3%, непродовольственные товары – 100.2%, услуги – 100.7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, с начала года – 101.5% (в июне 2016г. – 100.5%, с начала года – 103.9%).

Цены на *непродовольственные товары* в июне 2017г. выросли на 0.2%, с начала года – на 2.0% (в июне 2016г. – на 0.4%, с начала года – на 3.9%).

Цены и тарифы на *услуги* в июне 2017г. выросли на 0.7%, с начала года – на 2.0% (в июне 2016г. – на 0.7%, с начала года – на 3.5%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2017г. относительно мая 2017г. составил 99.9 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 99.8%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 101.1%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 100.0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2017г. по сравнению с маем 2017г. составил 99.8%.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2017г. по оценке составила 76916 рублей и по сравнению с апрелем 2017г. снизилась на 11.3%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 3.5%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типам предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2017г. составила 36.0 млн. рублей и по сравнению с 1 июля 2016г. уменьшилась на 85%, по сравнению с 1 июня 2017г. задолженность уменьшилась на 52%.

9.2. Обзор рынка недвижимости города Москвы

*Источники: Обзор рынка недвижимости Москвы
2 кв. 2017 г., составленный Группой компаний
«Конту»; Knight Frank*

Тенденции по сегментам

Новое строительство и рыночное предложение:

Темпы строительства в Москве снизились относительно прошлых лет во многих сегментах. За два квартала 2017 г. введено 0.41 млн.м² жилья (1.64 млн. м² в 2016 г.); 57 тыс.м² офисов (453 тыс. м² в 2016 г.), 375 тыс.м² торговых центров (425 тыс. м² в 2016 г.), 241 тыс.м² складов (851 тыс. м² в 2016 г., включая Область).

При этом, увеличился прирост гостиничного фонда – около 1.7 тыс. новых номеров. Также продолжает устойчивое развитие рынок апартаментов, где с начала 2017 года стабилизировался уровень предложения – первичные продажи идут в 109 комплексах.

На темпы строительства жилья оказывает влияние дефицит свободных площадок в старых границах Москвы.

Сегмент коммерческой недвижимости по-прежнему находится под серьёзным давлением избыточности предложения из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы. Это относится, в первую очередь, к рынкам офисов и торговых центров. При этом в строительной активности последних лет прослеживалась тенденция децентрализации. В результате на текущий момент в центральных районах наблюдается дефицит коммерческих объектов, а в периферийных районах – напротив, видна избыточность предложения.

Лучше себя чувствует сегмент производственно-складской недвижимости, где, несмотря на большие объемы ввода, баланс спроса и предложения пока сохраняется.

Одним из перспективных направлений развития строительного рынка Москвы стали программы реорганизации обширных промышленных зон, освоения прибрежных территорий акватории Москвы-реки. Также в перспективе поддержку рынку окажет программа реновации старого жилого фонда.

Помимо прочего, важнейшим фактором, влияющим на строительный рынок Москвы, является интенсивное развитие транспортной инфраструктуры города.

Спрос:

К началу 2017 г. негативное влияние последствий кризиса 2014-15 годов значительно снизилось.

Спрос на **жильё** в новостройках был высок. При этом наблюдается тенденция «перетекания» спроса от вторичного рынка к первичному, за счёт увеличения доли предложения готовых новостроек. Девелоперы, следуя тенденциям потребительского поведения, в большей степени ориентируются на эконом- и комфорт- классы, в результате чего рынок пополнился большим количеством доступных квартир.

Спрос на **апартаменты** стабильно высок. Важно отметить, что 16% сделок совершается в инвестиционных целях. Одновременно с этим, значительно выросла конкуренция со стороны жилой недвижимости, где на рынок вышел большой объём относительно недорогого предложения. В 2016 году увеличилось количество

проектов, в которых апартаменты были юридически переведены в квартиры. Однако массового характера данная практика пока не получила (5 проектов)

В динамике спроса на **офисы** произошел разворот, после падения последних двух лет. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные кампании наращивают ликвидные инвестиционные активы. Также росту спроса способствуют достаточно гибкие коммерческие условия и дополнительные опции, предлагаемые собственниками недвижимости, желающими удержать арендаторов. В результате за истекший год баланс спроса и предложения стабилизировался, предопределив тенденцию роста.

Рынок **торговых** центров достиг насыщения, из-за рекордных темпов ввода новых площадей прошлых лет. Со второй половины 2016 г. впервые с начала кризиса стала наблюдаться тенденция к восстановлению спроса после кризиса 2014-15 годов, о чём свидетельствует снижение доли вакантных (свободных) площадей до 6.7%. Вместе с этим географическое распределение торговых объектов в Москве весьма неравномерно. Новые проекты расположены на периферии, а общая обеспеченность жителей столицы торговыми площадями в среднем значительно ниже, чем в крупных европейских городах. Одновременно с этим возрос спрос на торговую недвижимость формата street-retail, на что повлияла программа сноса незаконных построек и реконструкции ряда важнейших улиц Москвы.

На рынке качественной **производственно-складской** недвижимости дефицит помещений снизился из-за большого объема нового строительства. При этом значительно усилилась конкуренция. Но, несмотря на это, спрос по-прежнему достаточно высок. Специалисты считают, что данный рынок близок к насыщению. Важной тенденцией стал уход девелоперов от спекулятивного строительства, практически все проекты строятся под конкретного покупателя или арендатора (build-to-suit).

В **гостиничном** секторе наблюдались рост уровня загрузки до 70% и восстановление спроса. При этом наиболее востребованными, и в тоже время – дефицитными, остаются гостиницы среднего ценового диапазона.

Цены:

Цены на первичном рынке жилья колеблются около 192 т.р./м² (-0.7% за год) или 3360 \$/м² (+17% за год). Цены в разрезе классов следующие: эконом – 133 т.р./м², комфорт – 175 т.р./м², бизнес – 253 т.р./м².

Средний уровень рублёвых цен вторичного рынка был стабилен, составив около 193 тыс.руб./м² (-2.9% за год) или 3370 \$ /м² (+15% за год за счёт динамики курса валют).

Значения рублевых цен столичного жилья, превосходящие в разы показатели других регионов, обусловлены дефицитностью предложения и давлением высокой себестоимости строительства в Москве. С другой стороны, для роста цен есть сдерживающие факторы, связанные со снижением платежеспособности населения и ориентацией спроса на дешевое предложение.

Средние цены апартаментов: в комфорт-классе – 141 т.р./м² (-4.9% за год), в бизнес-классе – 243 т.р./м² (+0.8% за год), в элит-классе – 681 т.р./м² (+3.8% за год). При этом распространены достаточно гибкие условия сделок и значительные

скидки – в среднем до 5-7%. Необходимо также отметить, что разница цен аренды апартаментов и квартир постепенно сокращается, достигнув примерно 15%.

В сегменте офисной недвижимости средние значения арендных ставок стабилизировались в долларах (после падения прошлых лет) и снизились в рублях (но в меньшей степени, чем годом ранее), отражая динамику курсов валют. Текущие средние ставки следующие: в классе «А» – 26.5 тыс.руб./м²/год (-14% за год) или 465 \$ /м²/год (+2.2% за год); в классе «В» – 13.7 тыс.руб./м²/год (-6.8% за год) или 240 \$ /м²/год (+10% за год).

В сегменте торговых центров невысокие темпы ввода новых качественных площадей и тенденция к снижению вакантности вызвали устойчивый рост ставок в рублевом исчислении. Продолжает расширяться спектр условий договоров аренды в пользу арендатора – льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота). При этом, в формате street-retail, в отличие от торговых центров, преобладающей формой арендных выплат всё ещё остаётся фиксированная ставка.

В сегменте производственно-складской недвижимости арендные ставки почти полностью перешли в рублёвую зону и составили: в классе «А» – 3600 руб./м²/год (-7% за год) или 66 \$ / м² /год (+10% за год), в классе «В» – 3100 руб./м²/год (-7.3% за год) или 48 \$ / м² /год (+9.9% за год).

Тенденции и прогнозы:

В отношении рынка **жилья** прогнозы специалистов умеренные. Объемы нового строительства будут стабильны, что на фоне затоваривания первичного рынка будет вызывать дальнейшее снижение цен. Спрос по-прежнему будет ориентирован на наиболее ликвидное и доступное жилье по минимальным ценам. При этом при растущих темпах обветшания старого фонда, потребность в улучшении жилищных условий остается и, в свою очередь, окажет поддержку спросу. Также важнейшим драйвером развития рынка останется активное развитие транспортной инфраструктуры города.

На текущий момент эксперты с оптимизмом смотрят на перспективы развития формата **апартаментов**. С выходом на рынок новых проектов усиливается конкуренция – причём, как внутри сегмента, так и со стороны рынка жилья. Одновременно с этим, по набору качественных характеристик и по уровню предоставляемых сервисов апартаменты значительно превосходят предложение на рынке жилья и в перспективе будут оставаться достаточно конкурентным продуктом. Помимо этого, начали активно работать государственные программы по развитию арендной недвижимости, что также оказывает значительную поддержку рынку апартаментов. Также немаловажным обстоятельством стало принятие в сентябре 2016 года закона о снижении налога на апартаменты с 2% до 0.5%

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка **офисной** недвижимости, с одной стороны перепроизводство в предшествующие годы и, как следствие, текущее снижение строительной активности, с другой – стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся со второй половины 2017 года.

Что касается рынка **торговой** недвижимости, то в перспективе 2-3 лет специалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов, а потенциал роста рынка видят в форматах небольших торговых центров и развитии транспортно-пересадочных узлов. На первый план выйдут такие конкурентные преимущества, как сильный маркетинг и продуманная концепция с возможностью трансформации торговых объектов под нужды арендаторов. На фоне низкой степени насыщенности города качественными торговыми площадями, указанные факторы позволят в перспективе восстановить баланс рынка.

Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают потенциал роста рынка **складской** недвижимости. Рынок продолжит развитие, но с меньшей интенсивностью, чем несколькими годами ранее. Одной из ключевых тенденций рынка уже стало и будет превалировать в будущем строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

На фоне восстановления спроса **гостиничных** услуг прогнозы экспертов по данному сегменту осторожно-оптимистичные. Ожидаемый уровень спроса вписывается в запланированные бюджеты операторов и в перспективе позволит выполнить программы развития. Среди драйверов рынка называется развитие внутреннего туризма.

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <https://rosreestr.ru/> и др.

По данным Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) в первом полугодии 2017 года в Москве было зарегистрировано около 600 договоров купли-продажи объектов коммерческой недвижимости. Самая дорогая сделка была зарегистрирована в марте 2017 года: было реализовано нежилое помещение общей площадью 13 404,6 м² в Даниловском районе Южного административного округа города Москвы, сумма сделки составила 1 700 000 000 рублей / 126 822,14 рубля за квадратный метр. Минимальная сумма зарегистрированной сделки была зафиксирована в феврале 2017 года и составила 275 000 рублей / 8 487,65 рублей за квадратный метр: было реализовано нежилое здание общей площадью 32,4 м² в районе Вешняки Восточного административного округа города Москвы.

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы говорит о том, что в столице отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец первого полугодия 2017 года в городе предложено к реализации более 50 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте Южный и Северный административные округа (ЮАО и САО), на третьем – Западный, Юго-Западный и Северо-восточный административные округа (ЗАО, ЮЗАО и СВАО), далее следуют Восточный и Юго-Восточный административные округа (ВАО и ЮВАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ

(НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:

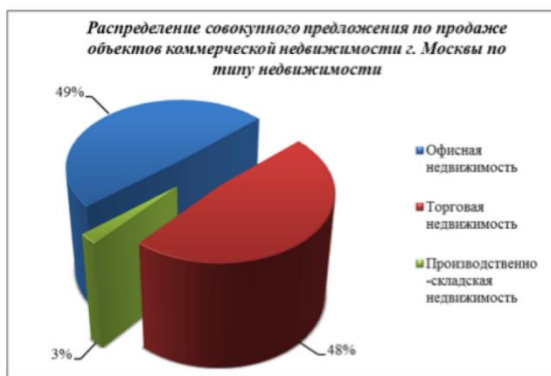


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости г. Москвы по типу недвижимости

Больше всего к продаже предлагается офисных объектов – 49%, на втором месте торговая недвижимость – 48%, далее следует производственно-складская недвижимость – 3%.

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:



Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости г. Москвы по типу недвижимости

Абсолютное большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет офисная недвижимость – 77%, на втором месте торговая недвижимость – 15%, далее следует производственно-складская недвижимость – 8%.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте – Южный административный округ (ЮАО), на третьем – Северный и Северо-Восточный административные округа (САО и СВАО), далее следуют Юго-Восточный, Западный, Восточный и Юго-Западный административные округа (ЮВАО, ЗАО, ВАО и ЮЗАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ (НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, город Москва был разделен на 24 зоны. В основу разделения легли крупные транспортные артерии города, такие как: Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо, проспект Мира, Кутузовский проспект, Павловская улица, Николаямская улица, Московская кольцевая автомобильная дорога и Московское малое кольцо (трасса А107, «первая бетонка»).

Наибольшая средняя стоимость 1 м² *офисной недвижимости* в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) - 394 784 рубля, наименьшая в ЗелАО - 91 326 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от проспекта Мира до Кутузовского проспекта (от СК до ТТК) и составила 24 191 рубль в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) - 10 460 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² *торговой недвижимости* в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) - 655 000 рублей, наименьшая в САО (за МКАД) - 91 095 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 57 239 рублей в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) - 15 600 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² *производственно-складской недвижимости* в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЮЗАО (от ТТК до МКАД) - 145 051 рубль, наименьшая в ВАО (за МКАД) - 28 036 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 14 223 рубль в год, наименьшая в САО (за МКАД) - 4 140 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость		Торговая недвижимость		Производственно-складская недвижимость	
	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)
ЦАО (внутри СК)	394 784	23 663	655 000	56 537	-	14 223
Проект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	316 630	24 191	382 789	40 818	-	11 084
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	394 299	22 984	524 898	56 050	-	8 741
Павловская улица – Николаямская улица (от СК до ТТК)	171 510	15 145	274 601	36 420	95 411	7 149
Николаямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	269 373	20 843	532 166	57 239	-	7 883
ЮАО (за ТТК)	161 108	14 888	328 079	36 512	55 586	5 708
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	131 063	11 143	252 453	37 386	57 658	5 554
ВАО (от ТТК до МКАД)	112 678	11 868	269 636	34 933	40 306	5 982
СВАО (от ТТК до МКАД)	170 026	13 219	269 176	45 230	54 515	6 074
САО (от ТТК до МКАД)	165 552	15 136	271 071	39 720	65 525	6 811
СЗАО (от ТТК до МКАД)	171 141	15 413	484 627	42 999	53 916	7 303
ЗАО (от ТТК до МКАД)	193 428	14 828	273 035	38 529	72 024	6 672
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	183 567	18 121	250 345	40 448	145 051	6 798
ЮВАО (за МКАД)	108 845	11 355	265 249	22 375	36 210	8 150
ВАО (за МКАД)	100 637	11 513	113 264	23 085	28 036	4 775
СВАО (за МКАД)	117 378	10 460	128 804	15 600	56 250	7 433
САО (за МКАД)	92 097	11 864	91 095	-	70 093	4 140
СЗАО (за МКАД)	161 381	14 521	430 789	38 109	-	5 632
ЗАО (за МКАД)	188 422	16 435	209 124	34 343	-	5 830
ЮЗАО (за МКАД)	149 378	15 989	177 914	33 666	-	6 868
ЗелАО	91 326	11 915	97 489	21 326	42 815	5 142
НАО	107 304	11 883	89 841	15 392	54 065	5 110
ТАО (до ММК (А107))	79 347	11 091	99 194	16 539	47 580	4 287
ТАО (за ММК (А107))	-	-	55 052	-	21 661	3 019

Таблица 1. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года

* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость				Торговая недвижимость				Производственно-складская недвижимость			
	Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)		Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)		Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
ЦАО (внутри СК)	72 979	2 105 263	8 520	84 000	102 496	2 914 980	5 000	333 600	-	-	5 740	24 000
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	75 713	724 754	8 400	116 000	96 257	844 553	12 631	372 000	-	-	2 727	25 909
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	76 000	962 333	7 789	66 000	97 626	2 558 376	7 200	213 198	-	-	3 348	12 852
Павловская улица – Николоямская улица (от СК до ТТК)	50 000	393 617	1 000	32 784	64 412	1 339 286	5 500	405 000	66 667	142 140	1 500	12 000
Николоямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	66 000	1 530 000	6 660	144 000	130 145	3 206 349	12 000	266 676	-	-	3 000	20 001
ЮАО (за ТТК)	37 956	330 000	6 960	40 460	100 239	1 756 098	6 000	166 670	14 340	133 333	1 884	18 012
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	36 344	316 901	1 000	20 000	103 860	1 463 415	5 388	360 000	8 165	143 695	1 200	14 400
ВАО (от ТТК до МКАД)	38 632	258 929	3 500	21 600	74 627	875 000	7 000	133 332	16 364	106 667	1 260	18 600
СВАО (от ТТК до МКАД)	48 658	419 753	7 200	25 135	60 169	1 328 947	8 904	180 000	30 176	89 412	1 600	12 840
САО (от ТТК до МКАД)	66 511	390 962	5 604	67 500	63 333	558 990	8 160	200 000	28 302	110 000	2 704	20 472
СЗАО (от ТТК до МКАД)	50 704	456 000	7 200	30 000	33 333	1 320 805	7 675	180 000	43 730	64 103	5 292	13 812
ЗАО (от ТТК до МКАД)	74 074	531 818	5 000	44 800	49 645	1 015 000	7 000	155 000	55 000	145 985	2 952	15 000
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	85 470	369 299	9 500	49 342	97 720	979 592	7 000	160 000	-	-	3 051	12 000
ЮВАО (за МКАД)	74 324	139 000	5 760	19 200	92 060	981 211	1 164	133 344	13 935	54 567	970	42 840
ВАО (за МКАД)	-	-	5 000	24 000	33 058	213 571	6 000	64 748	13 897	45 000	3 000	6 996
СВАО (за МКАД)	70 732	164 024	8 004	11 760	115 942	141 667	13 200	18 000	-	-	4 200	19 200
САО (за МКАД)	91 095	93 100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	134 000	287 500	5 400	40 351	77 737	980 392	6 435	76 897	-	-	3 540	10 212
ЗАО (за МКАД)	73 717	319 500	7 000	36 923	102 816	449 495	10 921	96 000	-	-	3 000	11 143
ЮЗАО (за МКАД)	87 500	310 345	6 864	30 508	116 317	418 478	8 040	120 000	-	-	3 600	17 800
ЗелАО	70 000	104 895	6 000	20 800	46 365	264 423	7 800	42 000	19 811	81 967	1 630	12 000
НАО	40 000	160 000	2 796	37 091	50 000	206 647	3 000	45 000	20 682	87 500	2 160	11 500
ТАО (до ММК (А107))	29 667	206 972	4 992	22 034	46 154	180 000	10 800	21 600	13 256	103 448	1 800	6 000
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-	45 455	73 529	-	-	20 655	22 667	1 680	4 200

Таблица 2. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года

* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов (классы А и В), на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость				Торговая недвижимость				Производственно-складская недвижимость			
	Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)		Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)		Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² /год)	
	А	В	А	В	А	В	А	В	А	В	А	В
ЦАО (внутри СК)	468 444	394 178	41 199	23 641	1 171 752	981 168	70 944	53 007	-	-	17 112	12 740
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	358 502	225 916	48 602	19 171	366 632	231 858	77 138	43 877	-	-	18 000	13 725
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	544 927	308 147	27 194	18 346	724 204	536 447	69 442	47 324	-	-	8 816	7 397
Павловская улица – Николоямская улица (от СК до ТТК)	170 200	121 133	15 651	15 072	285 357	216 667	39 340	26 494	-	-	11 700	9 275
Николоямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	250 897	212 264	33 040	19 129	443 232	349 233	59 300	31 870	-	-	11 975	8 400
ЮАО (за ТТК)	210 000	157 589	15 523	13 786	364 646	194 482	24 889	23 896	47 688	39 583	12 264	5 454
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	163 399	127 678	16 100	11 400	353 612	211 902	45 792	19 809	48 283	46 998	7 375	5 978
ВАО (от ТТК до МКАД)	116 862	100 000	11 874	10 567	728 090	192 988	38 580	26 356	40 211	39 796	6 243	5 600
СВАО (от ТТК до МКАД)	161 565	128 079	17 000	13 625	280 000	260 000	67 593	33 271	77 922	56 407	6 886	6 256
САО (от ТТК до МКАД)	214 344	154 229	23 998	14 656	276 059	201 158	36 359	33 960	75 687	40 732	19 268	7 648
СЗАО (от ТТК до МКАД)	179 633	170 870	14 978	14 391	426 527	389 356	31 908	18 986	-	-	6 475	6 000
ЗАО (от ТТК до МКАД)	222 721	172 649	23 229	16 961	198 422	153 846	58 852	48 121	62 043	56 764	9 549	6 500
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	204 983	182 658	21 965	17 508	411 894	271 060	46 456	29 751	-	-	7 323	7 035
ЮВАО (за МКАД)	121 878	106 662	19 200	10 713	-	-	-	13 377	-	-	6 173	5 087
ВАО (за МКАД)	-	-	-	12 584	-	-	39 000	-	-	-	-	-
СВАО (за МКАД)	-	-	10 869	8 502	-	-	-	-	-	-	9 467	6 000
САО (за МКАД)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	181 495	155 977	16 277	9 282	378 673	178 571	29 415	20 099	-	-	-	3 840
ЗАО (за МКАД)	298 500	168 391	18 840	12 939	231 583	127 256	21 749	12 000	-	-	6 719	5 034
ЮЗАО (за МКАД)	-	107 233	-	16 621	-	-	31 653	23 940	-	-	10 700	8 000
ЗелАО	94 916	81 744	12 300	11 676	-	58 848	-	24 470	-	-	-	4 850
НАО	108 385	100 778	12 249	9 384	97 838	67 192	15 436	9 888	54 409	47 914	5 706	5 020
ТАО (до ММК (А107))	-	-	12 030	11 733	-	-	-	12 000	-	-	5 067	4 352
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 160

Таблица 3. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов на конец первого полугодия 2017 года

* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 36 344 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 2 105 263 рубля. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована сразу в двух зонах: на участке от Павловской улицы до Николаямской улицы (от СК до ТТК) и в ЮВАО (от ТТК до МКАД), и составила 1 000 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 144 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в ВАО (за МКАД) и составила 33 058 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 3 206 349 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в ЮВАО (за МКАД) и составила 1 164 рубля в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована на участке от Павловской улицы до Николаямской улицы (от СК до ТТК) и составила 405 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в границах «старой Москвы» в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 8 165 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в ЗАО (от ТТК до МКАД) и составила 145 985 рублей. Минимальная и максимальная ставки за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, были зафиксированы в ЮВАО (за МКАД) и составили 970 и 42 840 рублей в год, соответственно.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Местоположение

Один из наиболее важных ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости, имеет комплексный характер. Факторы, связанные с местоположением это, прежде всего: район расположения объекта, престижность территории, доступность для автотранспорта и пешеходов, расположение относительно красной линии концентрация населения в районе нахождения объекта и т.п.

Вес фактора при определении цены объекта может находиться в интервале значений 5%-40%. Зависит от состава рассматриваемых факторов, назначения объекта и близости подобранных аналогов по глобальному и локальному местоположению.

Местонахождение в пределах города. Интервал значения данного фактора: от расположения в историческом центре города до расположения в районах крупных автомагистралей.

Расположение относительно красной линии. Для коммерческих объектов, особенно под торговую функцию, является достаточно важным фактором. Ставки аренды и цены продажи доходной недвижимости выше для объектов на 1-й линии, по сравнению с объектами на 2-й линии или внутриквартального расположения.

Наиболее применяемый интервал значений фактора: расположение на первой линии застройки; на второй линии и/или внутри квартала.

Фактор масштаба. По данным опроса агентов при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Диапазон значений фактора «общая площадь» очень широк и составляет для офисно-торговой функции от нескольких до нескольких десятков тысяч квадратных метров.

Состояние/уровень внутренней отделки помещений - хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с высоким уровнем отделки, заведомо выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Этот фактор особенно важен для офисной и торговой функций. У производителей, как правило, нет «завышенных» требований на этот счет. Важно хорошее состояние основных конструктивных элементов и инженерных систем объекта. Отделка, внешний вид строения и т.п. для производства не так уж и существенны.

Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»

Фактор	Значения фактора			
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта.

При этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения. Если с водоснабжением, теплоснабжением и канализацией вопрос обеспечения еще может решиться «локальным образом», то наличие электроснабжения, очень важно. Первое, о чем спрашивают потенциальные покупатели или арендаторы - наличие необходимых мощностей по энергоресурсам.

Для офисной и торговой функций наличие централизованного отопления и водоснабжения – очень важный фактор.

Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Фактор	Значения фактора				
	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
Наличие инженерных сетей	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

Оснащенность подъездными путями и их удобство. Наиболее востребованными являются объекты, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»

Фактор	Значение фактора	
Оснащенность подъездными путями	нет	есть
		кол-во подъездов
Удобство подъездных путей	кол-во баллов	

Этажность объекта (этаж расположения), наличие лифта. Для торговых и производственно-складских помещений – очень важный фактор. «Все, что выше или ниже первого этажа» ценится значительно меньше. Для офисной функции – первый этаж на улице с плотным движением, зачастую, бывает минусом.

Диапазон значений фактора: цокольный этаж, первый этаж, второй этаж, третий этаж и выше с лифтом, третий этаж и выше без лифта.

Наличие и расположение отдельного входа. Особенно актуально - для торговых объектов. Диапазон значений фактора:

- несколько входов, в том числе, отдельный с улицы;
- отдельный вход с улицы;
- отдельный со двора или внутриквартальной территории;
- общий вход с улицы;
- общий вход со двора;
- вход через проходную предприятия.

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание). Встроенные помещения, как правило, менее привлекательны для потенциальных покупателей и арендаторов коммерческой недвижимости. Диапазон значений фактора: встроенное помещение, ОСЗ, часть ОСЗ.

Площадь земельного участка. Объекты коммерческого назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта и т.п. Диапазон значения фактора «Площадь участка» от «под застройку» - до десятков тысяч метров.

Такие факторы как наличие охраны и охранной сигнализации, лифта и пешеходная доступность важны, прежде всего, для небольших покупателей и арендаторов, а, значит, и актуальны для небольших объектов, как правило, встроенных помещений.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Для целей определения стоимости объекта оценки оценщик провел анализ текущих цен предложений по продаже встроенных нежилых помещений в районе Дорогомилово от Садового кольца до Третьего Транспортного кольца. Самые дорогие объекты располагаются вдоль Кутузовского проспекта и предлагаются по ценам в диапазоне от 300 тыс. рублей до 1,5 млн рублей за 1 кв.м площади. В нижней части диапазона предлагаются помещения на удалении от метро, не на первом этаже, либо с изъянами входа (с торца дома или недостаточно хорошо просматривается с проспекта). В верхней части ценового диапазона предлагаются помещения в непосредственной близости от метро, с хорошей просматриваемостью и рекламной способностью, сверхвысоким пешеходным и транспортным трафиками.

Нежилые помещения, расположенные на некотором удалении от Кутузовского проспекта, предлагаются в диапазоне от 200 тыс.рублей до 500 тыс. рублей за 1 кв.м. площади. В нижней части диапазона предлагаются помещения преимущественно в подвальном или цокольном этаже, с изъянами объемно-планировочных решений, либо с изъянами входа (общий из подъезда или отдельный со двора). В верхней части ценового диапазона предлагаются помещения небольшого размера, которые можно использовать под торговую функцию, с хорошей рекламной способностью, либо эксклюзивным дизайном/ремонтom и полной обстановкой.

Учитывая локацию и физические характеристики объекта оценки, были подобраны схожие с оцениваемым нежилые помещения. Ниже в таблице приведены примеры предложений.

Примеры предложений на продажу встроенных нежилых помещений (сентябрь 2017 года)

Тип объекта	Район	Местоположение (адрес)	Площадь, кв.м	Цена без НДС, т.р.	Цена без НДС, руб./кв.м
встр.пом. в ЖД	Дорогомилово	Кутузовский пр., д.30/32	164	64 406,80	392 724,60
встр.пом. в ЖД	Дорогомилово	Кутузовский пр., д.30/32	384,7	133 696,70	347 535,00
встр.пом. в ЖД	Дорогомилово	Кутузовский пр., д.30/32	66	29 661,00	449 409,30
встр.пом. в ЖД	Дорогомилово	Кутузовский пр., д.24	452	126 186,40	279 173,50
встр.пом. в ЖД	Дорогомилово	Украинский бульвар, 7	187,3	69 459,20	370 844,80

Источник: <https://www.cian.ru>

В результате проведенного анализа оценщик определил, что интервал цен предложений по продаже помещений, сопоставимых по местоположению и назначению с оцениваемым объектом, составляет (округленно) от 279 до 449 тыс.руб./кв.м. без учета НДС и без учета возможной скидки на уторговывание.

Примеры предложений в аренду встроенных нежилых помещений (сентябрь 2017 года)

Тип объекта	Район	Местоположение (адрес)	Площадь аренды, кв.м	Ставка аренды (не включены КУ и НДС), руб./кв.м в год
встр.пом. в ЖД	Дорогомилово	Кутузовский пр., д.30/32	361	23 000,0
встр.пом. в ЖД	Дорогомилово	Кутузовский пр., д.30/32	164	22 943,4
встр.пом. в ЖД	Дорогомилово	Кутузовский пр., д.22	240	21 000,0
встр.пом. в ЖД	Дорогомилово	Кутузовский пр., д.30/32	518	17 649,2
встр.пом. в ЖД	Дорогомилово	Полтавская ул., д.4	67,7	26 592,1

Источник: <https://www.cian.ru>

В результате проведенного анализа оценщик определил, что интервал цен предложений по аренде помещений, сопоставимых по местоположению и назначению с оцениваемым объектом, составляет (округленно) от 18 до 27 тыс.руб./кв.м. без учета НДС, КУ и возможной скидки на уторговывание.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»:

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

13. 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.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.»

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нижеследующим критериям.

Правомочность: рассмотрение юридически разрешенных вариантов использования недвижимости, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, ограничениями на частную инициативу, экологическим нормативам законодательства и т.п.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для объекта оценки способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом способов использования, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

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

В настоящем отчете объектом оценки является встроенное нежилое помещение, расположенное на первом этаже жилого дома. Помещение имеет коридорную планировку, 2 отдельных входа с улицы (с набережной Тараса Шевченко), используется под офис. В ближайшем окружении объекта оценки располагаются такие деловые комплексы как «Москва-Сити», «Poklonka Place», строящийся «Mirax Plaza». Пешеходные и транспортные потоки вдоль объекта незначительны.

С учетом характеристик местоположения, объемно-планировочных решений рассматриваемого помещения, характера использования соседних помещений, а также расположения объекта внутри здания, возможным использованием для объекта оценки с точки зрения правомочности, физической осуществимости и финансовой оправданности является: офис, сфера услуг. Перепрофилирование объекта под торговые цели ввиду характеристик локального местоположения финансово не оправданно.

С учетом вышеизложенного, наиболее эффективным использованием для объекта оценки будет его использования в качестве офиса или помещения сферы услуг.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных с помощью применения различных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Согласно п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

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

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

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

Объект оценки представляет собой нежилое помещение административного назначения, расположенное на первом этаже жилого дома, имеющее отдельный вход с улицы. На основании проведенного анализа рынка недвижимости оценщик смог подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Таким образом, в данном случае, отсутствуют обстоятельства для отказа от применения сравнительного подхода.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости сравнительным подходом могут использоваться

качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В рамках настоящего отчета при применении сравнительного подхода оценщик использовал сочетание методов относительного сравнительного анализа, метода корректировок.

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода». (ФСО №1).

Согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Объект оценки находится в пригодном для эксплуатации состоянии, способен генерировать потоки доходов. Таким образом, в данном случае, отсутствуют основания для отказа от применения доходного подхода.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

В рамках настоящего отчета при применении доходного подхода оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации по следующим причинам:

- объект не требует капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, пригоден к эксплуатации в текущем состоянии;
- текущее функциональное использование соответствует наиболее эффективному использованию;
- существенные изменения арендных ставок по офисно-торговой недвижимости в ближайшей перспективе операторами рынка не прогнозируются;
- прогнозирование динамики потока дохода на среднесрочную перспективу в текущих рыночных условиях имеет низкую степень достоверности.

Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». (ФСО №1).

Согласно п.24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно ФСОН[№]7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. В данном случае, объектом оценки является нежилое помещение. Учитывая рекомендации ФСОН[№]7, оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящего исследования.

11.2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Анализ рынка и подбор объектов-аналогов

На первом этапе исследования оценщиком была собрана и проанализирована доступная рыночная информация по предложениям о продаже объектов недвижимости, сопоставимых с рассматриваемым.

При этом оценщик максимально возможно использовал весь объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве источников информации были использованы специализированные интернет-сайты по поиску объявлений о продаже и аренде объектов недвижимости, а также на интернет-сайты периодических изданий, операторов и агентств, специализирующихся на рассматриваемом сегменте рынка.

При анализе рынка и выборе аналогов, прежде всего, учитывалось их сопоставимость с объектом исследования по основным ценообразующим факторам, при этом оценщик исходил из следующих критериев:

- Рассматривались предложения актуальные на дату проведения оценки и в период до одного месяца до даты оценки.
- Отбирались аналоги, сопоставимые с объектом по местоположению:
 - ✓ в районе Дорогомилово Западного административного округа города Москвы;
 - ✓ между Садовым и 3-м транспортным кольцом;
 - ✓ в 5-10 минутах ходьбы от метро;
 - ✓ расположенные на расстоянии не более 400 метров от Кутузовского проспекта.
- Тип объекта – отбирались нежилые помещения на первых этажах многоквартирных жилых домов.
- По функциональному назначению аналоги подбирались в сегменте помещений под офисы или сферу услуг.

В результате анализа собранной информации были отобраны объекты-аналоги, которые представляют собой недавно выставленные на продажу встроенные нежилые помещения и могут рассматриваться в качестве конкурентных альтернатив на рынке для объекта оценки. Краткое описание объектов-аналогов приведено ниже в таблице. Ссылки на источники информации с предложениями по продаже объектов-аналогов приведены в Приложении №1.

Таблица 11.2.1.

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/162981058/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159523546/	https://www.cian.ru/sale/commercial/14438354/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156715962/	https://www.cian.ru/sale/commercial/162096897/
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип здания	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	сен.17	сен.17	сен.17	сен.17	сен.17
Район	Дорогомилово	Дорогомилово	Дорогомилово	Дорогомилово	Дорогомилово

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Станция метро	Кутузовская, 5 мин.пешком	Кутузовская, 5 мин.пешком	Кутузовская, 5 мин.пешком	Деловой центр 5 мин.пешком	Киевская, 5 мин.пешком
Местоположение (адрес)	Кутузовский пр., д.30/32	Кутузовский пр., д.30/32	Кутузовский пр., д.30/32	Кутузовский пр., д.24	Украинский бульвар, 7
Назначение	офис, услуги	офис, услуги	услуги, торговля	офис, услуги	услуги
Этаж	1/11	1/11	1/11	1/7	1/14
Вход	отд.вход с улицы	отд.вход с улицы	отд.вход со двора (с торца дома)	отд.вход с торца дома	отд.вход с бул-ра (пеш. зона)
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Инж.коммуникации	все	все	все	все	все
Парковка	ограничена	ограничена	ограничена	ограничена	ограничена
Площадь объекта, кв.м	164,0	384,7	66,0	452,0	187,3
Цена сделки (предложения) с НДС, т.р.	76 000,1	X	35 000,0	148 900,0	81 961,9
Цена без НДС, т.р.	64 406,8	133 696,7	29 661,0	126 186,4	69 459,2
Цена без НДС, руб./кв.м	392 724,6	347 535,0	449 409,3	279 173,5	370 844,8

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения объектов была выбрана стоимость одного квадратного метра общей площади объекта как наиболее применяемая в настоящее время на исследуемом рынке.

Выбор элементов сравнения и проведение корректировок

Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Последовательные корректировки: права на недвижимость, условия финансирования, условия сделки, условия рынка.

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения суммы указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Независимые корректировки: местоположение, вид использования, физические характеристики, экономические характеристики, компоненты, не связанные с недвижимостью.

В результате проведения корректировок определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки.

При корректировках применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта исследования.

Последовательные корректировки (первой группы)

Объем передаваемых прав. Данная корректировка учитывает разницу в юридическом статусе оцениваемого объекта и сопоставимого.

По всем объектам-аналогам, также, как и по объекту оценки, передается право собственности. Корректировка не требуется.

Условия финансирования. Условия финансирования по исследуемому объекту и объектам-аналогам типичны для рынка недвижимости региона - продажа путем публичной оферты, финансирование производится за счет собственных средств и в денежных средствах. Корректировки не проводились.

Условия сделки. Условия сделки по всем объектам-аналогам вполне обычные – объекты выставлены на продажу на открытый рынок. Согласно Заданию на оценку определяется рыночная стоимость объекта оценки, что также предполагает позиционирование на открытом рынке.

Условия рынка (время продажи и тип сделки). Все аналоги представляют собой объекты, выставленные на продажу на дату оценки, поэтому корректировка на время продажи не проводилась.

Поскольку рассматриваемые аналоги, представляют собой объекты, выставленные в реестр на продажу, оценщик провел корректировку на тип сделки (*корректировка на предложение*). Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В данном случае, корректировка на предложение принята с использованием «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016. (далее - «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2...», под.ред.Лейфера Л.А.):

Класс объектов	Расширенный интервал значений скидки на торг при продаже (активный рынок)	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	5,8%	14,7%
2. Высокотклассные офисы (офисы классов А, Б)	5,7%	13,6%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	5,3%	13,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2...», под.ред.Лейфера Л.А., стр.300

С учетом весьма престижного местоположения, оценщик счел целесообразным, в данном случае, в качестве скидки на предложение применить нижнее значение указанного выше интервала скидки на торг по офисно-торговым объектам свободного назначения – 5,8% от заявленной продавцом цены.

После внесения корректировок по последовательным элементам сравнения была определена базовая цена для каждого из объектов-аналогов, которая использовалась в качестве основы для проведения дальнейших расчетов.

Проведенные корректировки по первой группе элементов сравнения представлены в таблице ниже:

Таблица 11.2.2.

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена, руб./кв.м	392 724,6	347 535,0	449 409,3	279 173,5	370 844,8
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	0%	0%	0%	0%	0%
Цена с корректировкой, р./кв.м	392 724,6	347 535,0	449 409,3	279 173,5	370 844,8
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	0%	0%	0%	0%	0%
Цена с корректировкой, р./кв.м	392 724,6	347 535,0	449 409,3	279 173,5	370 844,8
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка	0%	0%	0%	0%	0%
Цена с корректировкой, р./кв.м	392 724,6	347 535,0	449 409,3	279 173,5	370 844,8
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%
Цена с корректировкой, р./кв.м	369 946,6	327 377,9	423 343,6	262 981,5	349 335,8

Источник данных: расчеты оценщика

Независимые корректировки (второй группы)

В результате анализа имеющейся информации в данном случае были определены следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения): площадь объекта. Остальные существенные для определения стоимости факторы в данном случае идентичны или близки для всех объектов сравнения и объекта исследования.

Площадь объекта

Корректировки на масштаб (площадь) объектов определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том II.» под.ред.Лейфера Л.А. Согласно данным Справочника (стр.134) действие эффекта масштаба при продаже объектов офисно-торгового назначения подчиняется следующей зависимости (среднее значение интервала):

$$y = 1.7653 x^{-0,121}$$

Поправка на эффект масштаба для объекта к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$(S_{\text{оц}} / S_{\text{ан}} - 1) * 100\%$$

Где: $S_{\text{оц}}$, $S_{\text{ан}}$ - площади оцениваемого объекта и объекта-аналога.

В таблице ниже приведен расчет корректировок по данному фактору:

Таблица 11.2.3.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь объекта, кв.м	240,20	164,00	384,70	66,00	452,00	187,30
Коэффициент	0,909	0,952	0,859	1,063	0,842	0,937
Корректировка		-4,5%	5,9%	-14,5%	7,9%	-3,0%

Источник: расчеты оценщика

Проведенные корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет рыночной стоимости объекта исследования представлены в таблице ниже:

Таблица 11.2.4.

Без НДС

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Базовая цена, руб./кв.м		369 946,6	327 377,9	423 343,6	262 981,5	349 335,8
Площадь объекта, кв.м	240,2	164,0	384,7	66,0	452,0	187,3
Корректировка		-4,5%	5,9%	-14,5%	7,9%	-3,0%
Суммарная корректировка		-4,5%	5,9%	-14,5%	7,9%	-3,0%
Итоговая цена с корректировкой, руб./кв.м		353 252,9	346 577,1	362 083,3	283 888,4	338 977,5
Сумма корректировок, руб.		16 693,6	19 199,2	61 260,3	20 906,9	10 358,3
Общая Σ корректировок, руб.		128 418,3				
Весовой коэффициент		0,22	0,21	0,13	0,21	0,23
Стоимость объекта, руб./кв.м		335 189,0				
Площадь объекта, кв.м		240,2				
Рыночная стоимость объекта без НДС, руб.		80 512 402,2				
Рыночная стоимость объекта без НДС (округленно), руб.		80 510 000				

*Таким образом, согласно проведенным расчетам в рамках сравнительного подхода, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет **80 510 000 рублей**.*

11.3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

В соответствии с выводами, сделанными в рамках обоснования выбора подходов и методов оценки (раздел 11.1.), для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода оценщиком был выбран метод прямой капитализации.

Алгоритм расчета методом прямой капитализации

1. Определяется размер чистого операционного дохода за один год, следующий за действительной датой оценки.

2. Определяется величина ставки капитализации – R .

3. Чистый операционный доход за 1 год делится на общую ставку капитализации R с тем, чтобы в качестве результата деления получить текущую стоимость оцениваемого объекта V .

11.3.1. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

Действительный валовый доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь на незанятость и неуплату.

Потенциальный валовый доход

Потенциальный валовой доход - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Включает арендную плату (доход) со всех площадей.

а) Расчет рыночной ставки аренды

Для целей настоящей оценки, оценщик произвел расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (сравнительный подход). Методология описана в разделе 11.2.

Анализ рынка и подбор объектов-аналогов

Оценщиком была собрана и проанализирована доступная рыночная информация по предложениям по аренде объектов недвижимости, сопоставимых с рассматриваемым.

При этом оценщик максимально возможно использовал весь объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве источников информации были использованы специализированные интернет-сайты по поиску объявлений о продаже и аренде объектов недвижимости, а также на интернет-сайты периодических изданий, операторов и агентств, специализирующихся на рассматриваемом сегменте рынка.

При анализе рынка и выборе аналогов, прежде всего, учитывалось их сопоставимость с объектом исследования по основным ценообразующим факторам, при этом оценщик исходил из следующих критериев:

- Рассматривались предложения актуальные на дату проведения оценки и в период до одного месяца до даты оценки.
- Отбирались аналоги, сопоставимые с объектом по местоположению:
 - ✓ в районе Дорогомилово Западного административного округа города Москвы;
 - ✓ между Садовым и 3-м транспортным кольцом;

- ✓ в 5-10 минутах ходьбы от метро;
- ✓ расположенные на расстоянии не более 400 метров от Кутузовского проспекта.

- Тип объекта – отбирались нежилые помещения на первых этажах многоквартирных жилых домов.

- По функциональному назначению аналоги подбирались в сегменте помещений под офисы или сферу услуг.

Данные о подобранных объектах сравнения (ставки арендной платы за помещения) содержатся в Таблице 11.3.1.1 в конце настоящего раздела (после комментариев к корректировкам). Ссылки на источники информации с предложениями по аренде объектов сравнения приведены в Приложении №1.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв.м арендной площади в месяц. В процессе оценки ставки аренды объектов сравнения приводятся к ставке аренды для оцениваемого объекта через систему корректировок.

Выбор элементов сравнения и проведение корректировок

В результате анализа имеющейся информации были определены основные ценообразующие факторы (элементы сравнения), которые для проведения корректировок оценщик разделил на следующие группы:

1 группа элементов сравнения, по которым корректировки проводятся последовательно: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки, условия рынка.

2 группа элементов сравнения, по которым корректировки проводятся непоследовательно - в данном случае, это этаж расположения помещения и площадь аренды.

Комментарии к корректировкам по первой группе элементов сравнения

Объем передаваемых прав. Для всех объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступало право пользования (аренда). Так как в случае объекта оценки также предполагается передача прав пользования, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Условия финансирования. Условия финансирования по объектам-аналогам и объекту оценки - типичные для регионального рынка коммерческой недвижимости, объекты сдаются в аренду путем публичной оферты. Корректировка на условия финансирования не проводилась.

Условия сделки. Условия сделки по всем объектам-аналогам вполне обычные – объекты выставлены на открытый рынок. Согласно Заданию на оценку определяется рыночная стоимость объекта оценки, что также предполагает позиционирование на открытом рынке. Корректировка не проводилась.

Условия рынка (время продажи и тип сделки). Все аналоги представляют собой объекты, выставленные на продажу на дату оценки, поэтому корректировка на время продажи не проводилась.

Поскольку рассматриваемые аналоги, представляют собой объекты, выставленные в реестр на сдачу в аренду, оценщик провел корректировку на тип

сделки (*корректировка на предложение*). Как правило, при закрытии сделок по аренде недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В данном случае, корректировка на предложение принята с использованием «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016. (далее - «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2...», под.ред.Лейфера Л.А.):

Класс объектов	Расширенный интервал значений скидки на торг при аренде (активный рынок)	
	4,7%	12,1%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,7%	12,1%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, Б)	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,5%	11,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2...», под.ред.Лейфера Л.А., стр.300

С учетом весьма престижного местоположения, оценщик счел целесообразным, в данном случае, в расчете в качестве скидки на предложение применить нижнее значение указанного выше интервала скидки на торг по офисно-торговым объектам свободного назначения – 4,7% от заявленной арендодателем цены.

После внесения корректировок по последовательным элементам сравнения была определена базовая ставка аренды для каждого из объектов-аналогов, которая использовалась в качестве основы для проведения дальнейших расчетов.

Комментарии к корректировкам по второй группе элементов сравнения

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов.

Ниже приведены комментарии к содержанию рассматриваемых в анализе элементов сравнения.

Площадь аренды

Корректировки на масштаб (площадь) объектов определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том II.» под.ред.Лейфера Л.А. Согласно данным Справочника (стр.136) действие эффекта масштаба при аренде объектов офисно-торгового назначения подчиняется следующей зависимости (среднее значение интервала):

$$y = 1.729 x^{-0,116}$$

Поправка на эффект масштаба для объекта к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$(S_{\text{оц}} / S_{\text{ан}} - 1) * 100\%$$

Где: $S_{\text{оц}}$, $S_{\text{ан}}$ - площади оцениваемого объекта и объекта-аналога.

В таблице ниже приведен расчет корректировок по данному фактору:

Таблица 11.3.1.1

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь объекта, кв.м	240,20	361,00	164,00	240,00	518,00	67,70
Коэффициент	0,915	0,873	0,957	0,916	0,837	1,060
Корректировка		4,8%	-4,3%	0,0%	9,3%	-13,7%

Источник: расчеты оценщика

Этаж расположения помещения

Этаж расположения помещений объектов-аналогов № 3 и № 4 - 1 этаж, цокольный с антресолью. В связи с этим, оценщик счел необходимым провести корректировку на этаж расположения.

Корректировки на этаж расположения определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2016. Том II.» под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным Справочника (стр.163, табл.49). Действие эффекта расположения встроенного помещения в здании (этаж) при аренде объектов офисно-торгового назначения подчиняется следующей зависимости (среднее значение интервала):

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,82
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,86

При расчете корректировки предполагалось, что не на первый этаж (цокольный этаж и антресоль) приходится около 2/3 площади помещения. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №3 и №4 будет выглядеть следующим образом:

Этаж	Коэффициент	Корректировка относительно 1-го этажа	Корректировка с учетом уд.веса этажа
цоколь	0,82	22,0%*	7,3%
2 этаж и выше	0,86	16,3%*	5,4%
ИТОГО			12,7%

* Корректировка определена по формуле: $1/\text{Коэф.} - 1$.

Проведенные корректировки по элементам сравнения и расчет итоговой величины ставки арендной платы за пользование объектом исследования представлены ниже, в Таблице 11.3.1.2

Таблица 11.3.1.1. Расчет рыночной ставки аренды

Без НДС

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	встр. пом. в ЖД	встр. пом. в ЖД	встр. пом. в ЖД	встр. пом. в ЖД	встр. пом. в ЖД	встр. пом. в ЖД
Район	Дорогомилово	Дорогомилово	Дорогомилово	Дорогомилово	Дорогомилово	Дорогомилово
Местоположение	Кутузовский пр., д.30/32	Кутузовский пр., д.30/32	Кутузовский пр., д.30/32	Кутузовский пр., д.22	Кутузовский пр., д.30/32	Полтавская ул., д.4
Назначение	офис, услуги	офис, услуги	офис, услуги	офис, услуги	офис, услуги	офис, услуги
Вход	отд. с улицы	отд. с улицы	отд. с улицы	отд. со двора	отд. с улицы	отд. с улицы
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж, цок, антресоль	1 этаж, цок, антресоль	1 этаж
Парковка	ограничена	ограничена	ограничена	ограничена	ограничена	ограничена
Инж. ком-ии	все	все	все	все	все	все
Площадь аренды, кв.м	240,2	361	164	240	518	67,7
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата сделки	21.09.17	Сентябрь 17	Сентябрь 17	Сентябрь 17	Сентябрь 17	Сентябрь 17
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/150644173/	https://www.cian.ru/sale/commercial/162981058/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163150553/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155314025/	https://www.cian.ru/rent/commercial/161909865/
Ставка аренды, руб./кв.м в год		23 000,0	22 943,4	21 000,0	17 649,2	26 592,1
Корректировка по 1-й группе элементов сравнения						
Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5

Ставка аренды, руб./кв.м в год		23000,0	22943,4	21000,0	17649,2	26592,1
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды, руб./кв.м в год		23000,0	22943,4	21000,0	17649,2	26592,1
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды, руб./кв.м в год		23000,0	22943,4	21000,0	17649,2	26592,1
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Ставка аренды, руб./кв.м в год		23000,0	22943,4	21000,0	17649,2	26592,1
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Ставка аренды, руб./кв.м в год		21919,0	21865,0	20013,0	16819,6	25342,3
Корректировка по 2-й группе элементов сравнения						
Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Ставка с корр-ми 1-й группы, руб./кв.м/год		21919,0	21865,0	20013,0	16819,6	25342,3
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж, цок, антресоль	1 этаж, цок, антресоль	1 этаж
Корректировка		0,0%	0,0%	12,7%	12,7%	0,0%
Площадь аренды, кв.м	240,2	361	164	240	518	68
Корректировка		4,8%	-4,3%	0,0%	9,3%	-13,7%
Суммарная корректировка		4,8%	-4,3%	12,7%	22,1%	-13,7%
Скорр-я ставка, руб./кв.м/год		22979,7	20918,3	22561,4	20531,3	21880,0
∑ корректировок, руб.		1 060,7	946,8	2 548,4	3 711,7	3 462,3
Общая ∑ корректировок, руб.		11 729,9				
Весовой коэффициент		0,23	0,23	0,20	0,17	0,18
Ставка аренды объекта оценки, руб./кв.м в год		21 811,9				
Ставка аренды объекта оценки (округленно), руб./кв.м в год		21 810				

Таким образом, рыночная ставка аренды для объекта оценки составит округленно **21 810 рублей за год без учета НДС и КУ.**

б) Арендопригодная площадь

Арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Предполагается, что объект оценки будет сдаваться в аренду целиком.

Потери на незанятость и неуплату

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

На основании проведенных исследований рынка коммерческой недвижимости, интервью со специалистами риэлтерских фирм, занимающихся операциями с коммерческой недвижимостью, оценщик пришел к выводу о том, что потери дохода составят около 5% ($= (3 / (12 * 5)) * 100\%$). Предполагается, что после сдачи объекта в аренду, смена арендаторов будет происходить ориентировочно 1

раз в 5 лет. В этот период доход от площадей не будет поступать в среднем в течение 3-х месяцев.

Потери от неплатежей в данном случае не предусматриваются, поскольку на профильном рынке, как правило, применяется практика авансовых платежей

Действительный валовой доход

Действительный валовой доход - предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы.

Действительный валовой доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь на незанятость и неуплату.

Операционные расходы

Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Согласно сложившейся практике, при аренде встроенных помещений в жилых домах (не в бизнес - парках) все расходы по эксплуатации и содержанию помещения оплачиваются арендатором отдельно, сверх арендной платы.

Рассчитанная ставка арендной платы не включает в себя операционные расходы, поэтому в расчете они принимаются равными нулю.

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

В таблице ниже приведен расчет чистого операционного дохода для объекта оценки.

Таблица 11.3.1.2. Расчет чистого операционного дохода

				<i>Без НДС</i>
	Показатели	Ед.измерения	Значение	Комментарии
1	Арендная ставка	руб./кв.м/год	21 810	Результат расчета
2	Арендопригодная площадь	кв.м.	240,2	Выписка из ЕГРН
3	Потенциальный валовой доход за год (ПВД)	руб./год	5 238 762	п.1*п.2
4	Потери арендных платежей	%	5%	3 мес. 1 раз в 5 лет
5	Действительный валовой доход за год (ДВД)	руб./год	4 976 824	п.3*(1-п.4)
6	Операционные расходы	руб./год	-	оплачиваются арендатором отдельно
7	Чистый операционный доход	руб./год	4 976 824	п.5-п.6

11.3.2. Определение ставки капитализации

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для перерасчета годового дохода от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Ставка капитализации учитывает, как доход от инвестиций, так и возврат самих инвестиций.

Расчет ставки капитализации

В данном случае ставка капитализации определена методом рыночной экстракции. В соответствии с этим методом ставка определяется в три этапа:

- Корректируется размер арендной платы объектов-аналогов с целью определения чистого операционного дохода, который может приносить данный вид недвижимости.

- При необходимости, проводится корректировка цен продажи объектов-аналогов.
- Определяется общая ставка капитализации.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице 11.3.2.1 ниже:

Таблица 11.3.2.1. Расчет ставки капитализации

Тип объекта	Здание	Район	Адрес	Источник информации	Собщ., кв.м	Цена, руб.	Скидка на торг (продажа)	Цена с учетом скидки на торг, руб.	Ар.плата, руб./мес.	Ар.плата, руб./г.	Скидка на торг (аренда)	Ар.плата, руб./г. с учетом скидки	Потери от незаполняемости	Ставка капитализации
Помещение нежилого фонда	Жилой дом	Дорогомилово	Москва, Кутузовский проспект, 8	https://www.cian.ru/sale/commercial/154555282	83,5	117 000 000	-5,8%	110 214 000	495 000	5 940 000	-4,7%	5 660 820	5,0%	4,88%
Помещение нежилого фонда	Жилой дом	Дорогомилово	Москва, Кутузовский проспект, 30	https://www.cian.ru/sale/commercial/162981058/	164,0	76 000 060	-5,8%	71 592 057	370 000	4 440 000	-4,7%	4 231 320	5,0%	5,61%
Помещение нежилого фонда	Жилой дом	Дорогомилово	Москва, Кутузовский проспект, 9К1	https://www.cian.ru/sale/commercial/154555319	130,4	232 516 000	-5,8%	219 030 072	1 220 000	14 640 000	-4,7%	13 951 920	5,0%	6,05%
Помещение нежилого фонда	Жилой дом	Дорогомилово	Москва, Кутузовский проспект, 5/3	https://www.cian.ru/sale/commercial/156997172	250,0	59 400 000	-5,8%	55 954 800	400 000	4 800 000	-4,7%	4 574 400	5,0%	7,77%
Помещение нежилого фонда	Жилой дом	Дорогомилово	Москва, Кутузовский проспект, 35	https://www.cian.ru/sale/commercial/144120645	74,0	79 000 032	-5,8%	74 418 030	650 000	7 800 000	-4,7%	7 433 400	5,0%	9,49%
Средне значение														6,76%

Комментарии к расчету приведены ниже

Для расчета ставки капитализации были подобраны объекты-аналоги в районе Дорогомилово города Москвы, по которым известны как цена предложения на продажу, так и ставка аренды (Приложение №1). Предполагается, что размер арендной ставки и цена продажи должны учитывать все отличия объектов.

Размеры *скидки на торг к ценам и ставкам аренды* обоснованы в предыдущих разделах отчета.

Корректировка арендной платы проводится с помощью коэффициента $K_{ин}$ – коэффициента недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей от ДВД. Данный коэффициент принят равным $K_{ин}$ объекта оценки – 5%.

При известной цене продажи объекта недвижимости и величине арендной ставки ставка капитализации может быть определена по формуле:

$$R_i = \frac{A}{V} * 100\%,$$

Где: R_i – ставка капитализации для i -го объекта;

A - скорректированная ставка аренды за 1 кв.м. в год;

V - цена за 1 кв.м.

Общая ставка капитализации рассчитывается по формуле:

$$R_o = \frac{1}{n} \sum R_i$$

Таким образом, в результате проведенных расчетов ставка капитализации для объекта оценки составила **6,76%**.

Данный коэффициент несколько ниже среднерыночного для региона значения ставки капитализации для недвижимости сходного функционального назначения. Однако, это характерно для объектов недвижимости, расположенных в престижных кварталах города, так как снижены риски, связанные с рыночной средой. В связи со спецификой местоположения, объект всегда будет востребован на рынке недвижимости, что влияет на уровень его ликвидности.

11.3.3. Определение текущей стоимости объекта оценки

Определение рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где: V - текущая стоимость объекта оценки;

NOI - чистый операционный доход объекта оценки;

R - ставка капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием метода прямой капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 11.3.3.1.

Без НДС

	Показатели	Значение	Комментарии
1	Чистый операционный доход, руб. /г.	4 976 824	результат расчета
2	Ставка капитализации	6,76%	результат расчета

3	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	73 618 915	п.1/п.2
	Рыночная стоимость объекта округленно, руб.	73 620 000	

Таким образом, согласно проведенным расчетам в рамках доходного подхода, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС округленно составляет **73 620 000 рублей**.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов (методов) оценки.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки с помощью различных подходов.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Затратный подход в данном случае не применялся по причинам, указанным в разделе 11.1. настоящего отчета.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом его текущего состояния и предпочтений покупателей, в значительной степени учитывает структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношения рынка к объекту оценки.

Однако сравнительный подход не в полной мере учитывает динамику профильного рынка (включая риски), а также интересы потенциального инвестора.

Доходный подход в наибольшей степени учитывает конъюнктуру, динамику и риски профильного рынка, применим в ситуациях, когда доход и рынок нестабильны. Оценка рыночной стоимости с применением доходного подхода учитывает принцип наиболее эффективного использования, рыночные арендные ставки и сложившуюся структуру операционных расходов, степень развитости рынка, риски и т.д.

Учитывая, что решения типичных инвесторов для объектов коммерческой недвижимости опираются в основном на стремление получить максимальный

доход от владения, доходность в данном случае должна иметь значительный вес при решении об окончательной стоимости объекта.

Однако доходный подход обладает такими недостатками внутренне присущей ему гипотетичностью, большой зависимостью результата от принятых входных параметров.

Учитывая сказанное выше, оценщик счел целесообразным при согласовании результатов придать сравнительному и доходному подходам равные веса – **0,5**.

без НДС

Показатели	Вес	Значение, рублей
Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода	0,5	80 510 000
Стоимость, полученная с применением доходного подхода	0,5	73 620 000
Рыночная стоимость объекта		77 070 000

Таким образом, в результате анализа комплекса факторов, влияющих на величины полученных результатов, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет **77 070 000** рублей.

13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющейся у меня информацией и согласно моим профессиональным знаниям:

□ Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.

□ Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.

□ Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

□ У оценщика отсутствует какой-либо интерес в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, также нет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

□ Оценщик не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

□ Отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в редакции, актуальной на дату оценки); Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 (утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299 и от 25.09.2014 №611) с учетом стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс».

□ Расчетная величина стоимости является действительной на дату проведения оценки.

**Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения общей площадью 240,2 кв.м, расположенного по адресу:
г.Москва, Кутузовский пр., д.30/32,
по состоянию на 21 сентября 2017 года без учета НДС составляет
77 070 000 (Семьдесят семь миллионов семьдесят тысяч) рублей**

Оценщик

Лякин Н.Е.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень данных, полученных от Заказчика, приведен в разделе 8 настоящего отчета.

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из информационно-правовой системы «Консультант Плюс». В оценке использовалась следующая нормативно-правовая информация:

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Налоговый кодекс Российской Федерации.
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1,2,3,7.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на WWW-серверах, в частности:

- <http://www.gks.ru> – сайт Госкомстата РФ;
- <http://www.economy.gov.ru> – сайт Минэкономразвития РФ;
- <http://www.cbr.ru/> - сайт Центрального банка РФ;
- <http://moscow.gks.ru/> - сайт Мосгорстат;
- <https://rosreestr.ru/site/> - сайт Росреестра;
- <http://pkk5.rosreestr.ru> - Публичная кадастровая карта;
- <http://ru.wikipedia.org/> - Википедия – свободная энциклопедия;
- <http://www.knightfrank.ru/>, <http://www.konti.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <https://www.cian.ru>, <https://bazametrov.ru>, <http://www.makler.su> и др.

Список литературы

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс».
- Международные стандарты оценки МСО 1-4.
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336с.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496стр.
- «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Издание 4-е, под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2016.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997
- Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / под ред. з.д.н, д.э.н, проф. В.Е.Есипова. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. – 159с.
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 - 480 с.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебн.пособие/ Пер.с англ.- М: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1: Рыночная информация

Объекты-аналоги для объекта оценки

Сравнительный подход

готовый бизнес
Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 30
Показать на карте
Кутузовская, 4 мин. пешком

76 000 060 руб.
Следить за изменением цены
Показать телефон В избранное

Об объекте
Общая площадь: 164 м²
Этаж: 1 из 11
Мебель: нет

Прямой представитель собственника! Предлагается на продажу готовый арендный бизнес. Отдельный вход, высокий рекламный потенциал, отличная видимость и доступность от станции метро Кутузовская. Состоит из двух этажей - первый этаж - 111 кв.м., второй этаж - 55 кв.м. Сверх интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, сложившийся крупный и густонаселенный жилой массив. Арендатор сеть мед. клиник "Линлайн", МАП - 370 000 руб. ГАП - 4 440 000 руб. Заключен долгосрочный договор аренды до 2018 года. Возможно продажа как помещение свободного назначения(ПСН). Номер лота на нашем сайте: 19390.

Банк ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 677 850 Р
* Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 672792

РЕКЛАМА
ПСН в ЖК «Дом на Садовой»
Коммерческие помещения свободного назначения в сданном доме от 7,4 млн руб. Путиловское ш. От 90 тыс.руб. за кв. м
Тел.: (495) 401-79-91

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162981058/>

Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 30
Показать на карте
Кутузовская, 2 мин. пешком
Деловой центр, 14 мин. пешком

2 300 000 \$
5 979 \$ за м², НДС не включен, продажа
Следить за изменением цены
Показать телефон В избранное

Об объекте
Площадь: 384,7 м²
Этаж: 1 из 11
Высота потолков: 4 м
Помещение: свободное
Специализация помещения: банк, магазин, салон красоты
Состояние: дизайнерский ремонт
Вход: отдельный с улицы

О здании
Год постройки: 1953
Тип здания: жилой дом
Участок: в собственности
Категория: действующий

В срочной продаже помещение свободного назначения на Кутузовском проспекте. Ранее принадлежало представительству банка - вся мебель и техника осталась. Многофункциональная система охраны

Банк ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 1 185 098 Р
* Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 12702369

РЕКЛАМА
Помещения - 14 млн руб.
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

<https://www.cian.ru/sale/commercial/159523546/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/14438354/

своб. назнач. Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 30/32
Показать на карте
Кузузовская, 3 мин. пешком

35 000 000 руб.
530 304 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Об объекте
Площадь: 66 м²
Этаж: 1 из 9
Высота потолков: 3 м
Помещение: занято
Специализация помещения: свободное назначение
Состояние: типовый ремонт
Вход: отдельный со двора

О здании
Тип здания: жилой дом
Участок: в аренде
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: местное
Отопление: центральное
Система пожаротушения: спринклерная

Прекрасное помещение в торце жилого дома. Идеально подходит под магазин.

Ежемесячный платеж от 312 168 Р

Сигет retail в ТЦ у метро
Площадь арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник, ТЦ Зеленый м. Бульварская. От 7,5 миллионов рублей. Тел: (495) 432-17-42

Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 450 м. От 1.4 млн р. Эксплуатация до 24% на этапе строительства.

https://www.cian.ru/sale/commercial/14438354/

https://www.cian.ru/sale/commercial/156715962/

своб. назнач. Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 24
Показать на карте
Деловой центр, 8 мин. пешком

32 942 478 – 148 900 000 руб.
329 425 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Об объекте
Площадь: 100 – 452 м²
Этаж: 1 из 7
Высота потолков: 4,50 м
Помещение: свободно
Специализация помещения: зра салон, банк, кафе/ресторан, клиника, салон красоты, стоматология
Состояние: типовый ремонт

О здании
Тип здания: жилой дом
Участок: в собственности
Категория: действующий

Помещение свободного назначения. 452 кв. м., эксклюзивное предложение. без комиссии, жилое здание. 1 этаж. 3 отдельных входа. Первая линия домов, с торца. Ранее располагался банк, так же возможно под медицинский центр, стоматологию, салон красоты, кафе или торговую площадь. Высота потолков 4,5 м. Удобный подъезд, небольшая парковка. Потрясающий вид на Москву-Сити. 148900000р. Можно обсудить продажу части (от 1/3, цена 354000/м2). Гибкие условия для агентов, рады сотрудничеству!

Ежемесячный платеж от 1 328 050 Р

ПСН в ЖК «Дом на Садовой»
Коммерческие помещения свободного назначения в едином доме от 7,4 млн руб. Путиловское ш. От 90 тыс.руб. за кв. м. Тел: (495) 401-79-91

Качество по доступной цене!
Офисы с отделкой от 200 м2 в ДЦ «ЛьФОРТ», класс В+ м. Оборудованная холл-д. Архитектура стекла в рубль, транспортная

https://www.cian.ru/sale/commercial/156715962/

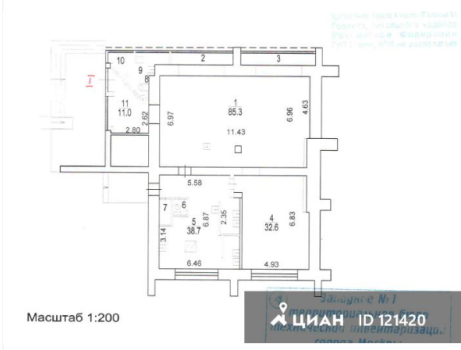
готовый бизнес
Москва, район Дорогомилово, Украинский бул., 7
 Показать на карте
 Киевская, 7 мин. на машине

1 410 000 \$
 Следить за изменением цены
 Показать телефон В избранное

Об объекте
 Сфера деятельности: арендный бизнес
 Тип недвижимости: помещение свободного назначения
 Общая площадь: 187,3 м²
 Этаж: 1 из 14
 Состояние: дизайнерский ремонт

Продаем нежилое помещение расположенное на Украинском бульваре. Помещение занимает арендатор с долгосрочной арендой. Любые вопросы по телефону.

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 731 024 Р
 * Предварительный расчет
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



Масштаб 1:200

ЦИАН ID 121420

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться Распечатать

Торговые помещения - лучшая цена!
 Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЛ. От 7 млн руб.
 Собственник. Специальные цены в сентябре! От 199 000 руб./м2!
 Тел.: (495) 432-13-92

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

20:12
 21.09.2017

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162096897/>

Доходный подход

Арендная плата

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <https://www.cian.ru/rent/commercial/150644173/>. The listing is for an office space in Moscow, located in the Dorogomilovo district, Kutuzovskiy Prospekt, 30/32. The price is 691,917 rubles per month, with 25,000 rubles per square meter per year, excluding VAT. The listing includes details about the property: area (361 sq m), floor (1 of 10), height (3 m), and type (office). It also features a large photo of the building entrance and several smaller photos of the interior. The browser's address bar and search bar are visible at the top.

Офис
Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 30/32
Показать на карте
Кутузовская, 3 мин. пешком

691 917 руб. в месяц
25 000 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 11 мес

Об объекте

Площадь:	361 м²
Этаж:	1 из 10
Высота потолков:	3 м
Помещение:	закято
Планировка:	смешанная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

О здании

Тип здания:	жилой дом
Класс:	В+
Общая площадь:	361 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	централизованное

Городской технопарк Regeva
Продажа помещений под производство и склады от 185 м2. Цена от 93 тыс. руб. / м2. м. Марино.
Тел.: (495) 250-19-78

Аренда офисов!
Помещения в бизнес-центрах класса В и В+ от собственника. Переезд за наш счет!
Тел.: (495) 781-11-78

<https://www.cian.ru/rent/commercial/150644173/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <https://www.cian.ru/sale/commercial/162981058/>. The listing is for a ready-made business for sale in Moscow, located in the Dorogomilovo district, Kutuzovskiy Prospekt, 30. The price is 76,000,060 rubles. The listing includes details about the property: area (164 sq m), floor (1 of 11), and furniture (none). It also features a large photo of the building entrance and several smaller photos of the interior. The browser's address bar and search bar are visible at the top.

готовый бизнес
Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 30
Показать на карте
Кутузовская, 4 мин. пешком

76 000 060 руб.

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Об объекте

Общая площадь:	164 м²
Этаж:	1 из 11
Мебель:	нет

Прямой представитель собственника! Предлагается на продажу готовый арендный бизнес. Отдельный вход, высокий рекламный потенциал, отличная видимость и доступность от станции метро Кутузовская. Состоит из двух этажей - первый этаж - 111 кв.м., второй этаж - 55 кв.м. Сверх интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, сложившийся крупный и густонаселенный жилой массив. Арендатор сет мед клиник "Линлайн", МАП - 370 000 руб. ГАП - 4 440 000 руб. Заключен долгосрочный договор аренды до 2018 года. Возможно продажа как помещение свободного назначения(ПСН). Номер лота на нашем сайте: 19390.

Ежемесячный платеж от 677 850 Р
* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ПСН в ЖК «Дом на Садовой»
Коммерческие помещения свободного назначения в сданном доме от 7,4 млн руб. Путиловское ш. От 90 тыс руб. за кв. м
Тел.: (495) 401-79-91

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162981058/>

офис
 Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 22
 Показать на карте
 Выставочная.

420 000 руб. в месяц
 21 000 руб. за м² в год



Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 240 м²
 Этаж: 1 из 13

О здании
 Лот k6047. Предлагается в аренду офисное помещение, расположенное в районе Дорогомилово Западного округа Москвы, по адресу: Кутузовский пр-т, д.22. Общая площадь - 240 кв.м. Помещение оборудовано под офисную деятельность, расположено в трех уровнях - цокольный этаж, 1-й этаж и антресоль. Выполнен качественный ремонт. Система кондиционирования и центральная вентиляция. Помещение имеет три входа: отдельный выход на Кутузовский пр-т и два - во дворе дома. Вход с торца, до первой линии домов 30 м. Коммерческие условия: Арендная ставка - 420 000 руб. / мес. УСН. Общая площадь - 240 кв.м.

Просмотров: всего 6, за сегодня 0 Платное вчера, 12:00

ЦИАН ID 16371

<https://www.cian.ru/rent/commercial/163150553/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЗАО > Дорогомилово > метро Кутузовская > Кутузовский проспект

Изменить условия Подписаться на похожие

офис
 Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 30
 Показать на карте
 Кутузовская, 5 мин. пешком



898 989 руб. в месяц
 20 826 руб. за м² в год, включая: НДС

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Предоплата: 2 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 518 м²
 Этаж: 1 из 10
 Планировка: смешанная
 Состояние: офисная отделка
 Парковка: подземная
 Стоимость: 8 000 руб./мес

Просмотров: всего 81, за сегодня 0 Платное сегодня, 11:11

ЦИАН ID 364379

<https://www.cian.ru/rent/commercial/155314025/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/161909865/


Москва, район Дорогомилово, Платовская ул., 4
Показать на карте

150 024 руб. в месяц
26 592 руб. за м² в год, НДС не включен

Обеспечительный платеж: 150 000 руб.
Предоплата: 1 мес.
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 12 мес.
Арендные каникулы: нет

Об объекте
Площадь: 67,7 м²
Этаж: 1 из 10
Высота потолков: 3 м
Помещение: свободная
Планировка: кабинетная
Состояние: офисная отделка
Мебель: есть
Доступ: пропускная система
Парковка: наземная

О здании
Год постройки: 1955
Тип здания: жилой дом
Участок: в собственности
Категория: действующий



ЦИАН ID 274203

Помещение - 1,4 млн руб.
Коммерческие помещения от Urban Group
От 20 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

Коммерческие помещения от Urban Group
От 20 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

https://www.cian.ru/rent/commercial/161909865/

Ставка капитализации

https://www.cian.ru/sale/commercial/154555282/

Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 8
Показать на карте

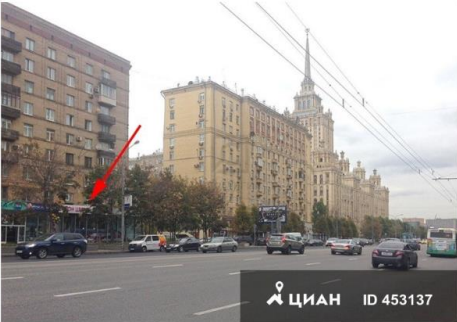
117 000 000 руб.
1 401 198 руб. за м²

Ежемесячный платеж от 1 043 532 Р

Об объекте
Площадь: 83,5 м²
Этаж: 1 из 9

О здании
Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 83,5 м²

Вашему вниманию предлагается на продажу готовый арендный бизнес - помещение свободного назначения с арендатором, расположенное по адресу Кутузовский проспект 8. Помещение свободного назначения расположено в районе Дорогомилово (ЗАО), в жилом 10-м этажном доме на 1-ом этаже. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается прямым выездом на третье транспортное кольцо и улицу Новый Арбат. Расстояние до ближайшей станции м. Киевская - 10 минут пешком. Первая линия домов одного из самых престижных районов Москвы, обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик. Помещение имеет широкие витрины и входную группу с фасада. Проведены все коммуникации. Электрическая мощность - 15 кВт. Высота потолков - 2,7 м. Коммерческие условия Общая площадь - 83,5 кв.м. Стоимость - 117 000 000 руб. Арендатор - магазин цветов Flower Power. МАП - 495 000 руб./мес.; ГАП - 5 940 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения помещения свободного назначения с арендатором по адресу Кутузовский проспект 8. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.



ЦИАН ID 453137

Аренда офисов!
Помещения в бизнес-центрах класса В и В+ от собственника. Переезд за наш счет!
Тел.: (495) 781-11-78

https://www.cian.ru/sale/commercial/154555282/

https://www.cian.ru/sale/commercial/162981058/

Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 30
Показать на карте
Кутузовская, 4 мин. пешком

76 000 060 руб.
Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Об объекте
Общая площадь: 164 м²
Этаж: 1 из 11
Мебель: нет

Банк ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 677 850 Р
Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Прямой представитель собственника! Предлагается на продажу готовый арендный бизнес. Отдельный вход, высокий рекламный потенциал, отличная видимость и доступность от станции метро Кутузовская. Состоит из двух этажей - первый этаж - 111 кв.м., второй этаж - 55 кв.м. Сверх интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, сложившийся крупный и густонаселенный жилой массив. Арендатор сеть мед клиник "Линлайн", МАП - 370 000 руб. ГАП - 4 440 000 руб. Заключен долгосрочный договор аренды до 2018 года. Возможно продажа как помещению свободного назначения(ПСН). Номер лота на нашем сайте: 19390.

ID:672792 PRO
Показать телефон

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зеленый м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 432-17-42

STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В сентябре 5% скидка на часть помещений!

2020 21.09.2017

https://www.cian.ru/sale/commercial/162981058/

https://www.cian.ru/sale/commercial/154555319/

Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 9К1
Показать на карте
Киевская, 6 мин. пешком

4 000 000 \$
30 675 \$ за м²
Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Об объекте
Площадь: 130,4 м²
Этаж: 1 из 9

О здании
Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 130,4 м²

Банк ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 2 073 827 Р
Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Предлагается на продажу готовый арендный бизнес с сетевым арендатором, расположенный по адресу Кутузовский проспект, д.9к1. Помещение расположено на первой линии Кутузовского проспекта. Пешком от станции метро Киевская всего 6 минут. Оборудован отдельный вход с проспекта. Большие витринные окна. Насыщенный пешеходный и автомобильный трафик. Вся площадь расположена на 1-м этаже. Просторный торговый зал - 90 кв.м. Высота потолков - 3,6 м. Электрическая мощность - 28 кВт. Коммерческие условия. Общая площадь - 130,4 кв.м. Стоимость - 4 000 000 \$. Арендатор Магазин оптики Inter Optika МАП - 1 220 000 руб.; ГАП - 14 640 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно продажи торговых помещений по адресу Кутузовский пр-кт 9к1. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

Стратегия PRO
Показать телефон

Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зеленый м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 432-17-42

2021 21.09.2017

https://www.cian.ru/sale/commercial/154555319/

https://www.cian.ru/sale/commercial/156997172/

Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 5/3
Показать на карте

Киевская, 12 мин. на машине

59 400 000 руб.
237 600 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное


Об объекте
Площадь: 250 м²

О здании
Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 250 м²

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС, ОКУПАЕМОСТЬ 12 ЛЕТ, ПРЯМОЙ КОНТАКТ С СОБСТВЕННИКОМ.

Предлагается на продажу арендный бизнес на Кутузовском проспекте. Торговое помещение расположено на 1-м этаже жилого дома ЗАО г.Москвы. До станции метро "Киевская" - 8 минут пешком. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия, цоколь. Вход с Кутузовского проспекта и со двора. Выполнен высококачественный ремонт. В этом же доме располагаются: рестораны, мебельные и ювелирные салоны, супермаркет. Парковка перед входом. Общая площадь - 250 м2. Помещение сдаётся стабильному арендатору - сетевой мебельный салон. МАП: 400 000 рублей. Срок договора 11 месяцев с пролонгацией. Сдаётся этому арендатору на протяжении 5 лет.

Банк ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 529 793 Р
Примерный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 242452

Street retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зеленый м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 432-17-42

Bridgeford Capital PRO
Показать телефон

https://www.cian.ru/sale/commercial/156997172/

https://www.cian.ru/sale/commercial/144120645/

Москва, район Дорогомилово, Кутузовский просп., 35
Показать на карте

Кутузовская, 5 мин. пешком

79 000 032 руб.
1 067 568 руб. за м²

Следить за изменением цены

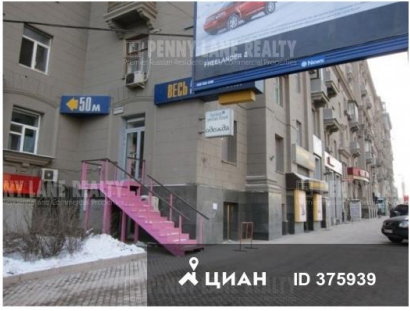
Показать телефон В избранное

Об объекте
Площадь: 74 м²
Этаж: 1 из 11
Мебель: нет

О здании
Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 74 м²

Продается помещение свободного назначения(ПСН) на Кутузовском проспекте. Место характеризуется очень интенсивным авто и пешеходным трафиком.1-я линия домов, отдельный вход, мощность 10 кВт. Сейчас арендатор Операционная касса. ДА на 11 месяцев.МАП - 650 000 руб. Номер лота на нашем сайте: 19391.

Банк ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 704 607 Р
Примерный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 375939

ПСН в ЖК «Дом на Садовой»
Коммерческие помещения свободного назначения в сднном доме от 7,4 млн руб. Путиловское ш. От 90 тыс.руб. за кв. м
Тел.: (495) 401-79-91

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость PRO
Показать телефон

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

https://www.cian.ru/sale/commercial/144120645/

**Приложение №2: Копии документов по
объекту оценки**

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Западно-1 БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 496/3 Лигер -
по состоянию на 21.12.2004 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предшествующий кадастровый номер	-		
Условный номер	12425		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)			
Кутузовский просп.			
Дом	30	Корп.	-
Строение		-	
Функциональное назначение			
жилое			
Площадь с летними, всего (кв.м.)	82563,9	Количество квартир	1048
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	11817,0	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	8664,3	Год постройки	1953
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	7-11
технического этажа	-	Подземных этажей	1
вент. камер	-		
других помещений	3152,7	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	26349,0
Площадь застройки (кв.м.)	14859	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	40124,4	Нежилая площадь (кв.м.)	14818,1

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "ГМБ-Лизинг"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	240,2	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	240,2
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	240,2

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник БТИ

Орлов И.Д.

14.03.2005

Подпись

М.П.

Исполнитель

Смирнова Ю.Е.

14.03.2005

Подпись



Молчанова Н.Н.

046-10

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ
 КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ (Филиал ФГБУ «ФКП Росреестр» по Санкт-
 Петербургу)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА
 ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 19.01.2017 № 78-00-4001/5001/2017-0547

На основании запроса от 12.01.2017, поступившего на
 рассмотрение 13.01.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО "РМБ-Лизинг", ИНН 7730104132, принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в
 период с 01.01.2013

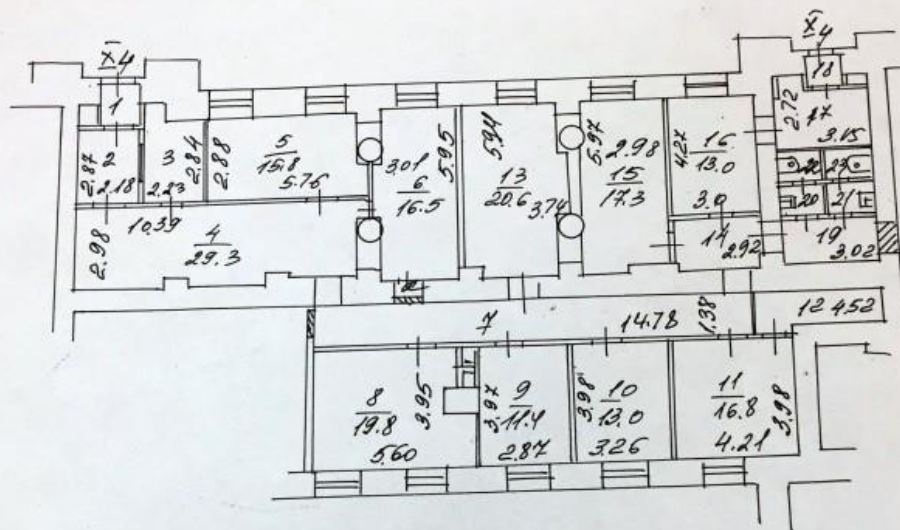
1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:33:0000012:1162
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
		площадь объекта:	193 356 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Торжокский, с/п Большепетровское, район д.Большое Петрово
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.04.2016
		номер государственной регистрации:	69-69/018-69/133/002/2016-457/2
		основание государственной регистрации:	Соглашение (договор) об отступном (передача земельных участков взамен исполнения обязательства по договорам займа) от 15.03.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	69:33:0000012:1165
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
		площадь объекта:	2 501 812 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Торжокский, с/п Большепетровское, район д.Большое Петрово
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.04.2016
		номер государственной регистрации:	69-69/018-69/133/002/2016-456/2
		основание государственной регистрации:	Соглашение (договор) об отступном (передача земельных участков взамен исполнения обязательства по договорам займа) от 15.03.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	

2.3.	Ограничение (обременение) права:	69:33:0000012:1162	
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	Земельный участок
		наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
		назначение объекта:	
		площадь объекта:	898 154 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Тверская обл., р-н Торжокский, с/п Большепетровское, район д. Малая Песочня
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	19.04.2016
		номер государственной регистрации:	69-69/018-69/133/002/2016-455/2
		основание государственной регистрации:	Соглашение (договор) об отступном (передача земельных участков взамен исполнения обязательства по договорам займа) от 15.03.2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:07:0009005:2660
		наименование объекта:	часть здания
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	240,2 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, просп.Кутузовский, д.30/32
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.11.2003
		номер государственной регистрации:	77-01/10-686/2003-530
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи б/н от "02" октября 2003 г. с Общероссийской общественной организацией "ВСЕРОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ИНВАЛИДОВ" (ВОИ)
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3.	Ограничение (обременение) права:	
	4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/075/2015-554/1
	4.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, просп.Кутузовский, д.30/32, кад.№ 77:07:0009005:2660, часть здания, назначение: нежилое, площадь 240, 2 кв.м., этаж: 1
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/015/2016-2164/1

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА кв. № 84
 СТД. № _____ Д. № 30
 КОР. _____
 УЛ./ПЕР. Бутузовский пр.
 КВАРТ. № _____
3 АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 ЭТАЖ



ЗАПАДНОЕ-1
 территориальное бюро
 технической инвентаризации г. Москва
 № 2

Поэтажный план составлен по состоянию
 " 23 " 04 2005
 Исполнитель Самойлова Л.Н.
 Проверил Молчанова Н.Н.
 " 11 " 03 2005

Масштаб 1:200

**Приложение №3: Копии документов
оценщика**



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

22 января 2008 года
дата включения в реестр

1582
№ согласно реестру

Лякин Николай Евгеньевич

паспорт 4005 517079, выдан 45 отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга 08.02.2005 г.,
код подразделения 782-045, зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Веры Слуцкой,
д. 87, кв. 84

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н. Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

№ 1691

Дата выдачи: 20.07.2016г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Лякина Н.Е.** о том, что **Лякин Николай Евгеньевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.01.2008 за регистрационным № 1582.

Статус в реестре членов СМАО: Действительный

Данные сведения предоставлены по состоянию на: 20.07.2016

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Т.Г. Юшина

«1» января 2017 г.

Санкт-Петербург

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК ОАО «АльфаСтрахование» в лице Начальника отдела страхования опасных производственных объектов Управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала ОАО «АльфаСтрахование» Иванова А.А., действующего на основании Доверенности № 9687/14от 08.12.2014 года

СТРАХОВАТЕЛЬ *Лякин Николай Евгеньевич*
 Является членом профессионального объединения оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», 22.01.2008 г., №1582

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «20» января 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «19» января 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V»
300 000,00	900,00	-
500 000,00	1 250,00	-
1 000 000,00	1 600,00	V
3 000 000,00	2 700,00	-
5 000 000,00	4 500,00	-
7 000 000,00	5 950,00	-
10 000 000,00	8 000,00	-
15 000 000,00	11 250,00	-

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «21» января 2017 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования, указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения

требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ

По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.

СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: info@spb.alphastrah.ru и/или по почте по адресу: 190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б.

Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.

Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

Российская Федерация

ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.

В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;
2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

ОАО «АльфаСтрахование» С-Пб филиал
190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б.
ИНН 7713056834

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лякин Николай Евгеньевич
ИНН 781121673740
Адрес регистрации: 196557, Санкт-Петербург, г.Колпино, ул. Веры Слуцкой, д.87, кв. 64

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

От имени **СТРАХОВЩИКА**



Иванов А.А. /

Договор от первичный, при перезаключении Договора №: 7862R/776/00007/8

Исполнитель: Герасимов Владимир Ильич 8(921) 343-96-90

/ Лякин Н.Е. /

