ИП Селин А.П.

Оценщик является членом некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

ОТЧЕТ № Ак-4/2018-нед

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объектов недвижимого имущества

по состоянию на 14 мая 2018 г.

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА:

АО «АПРЭО»

2018 год

Исх. № 1 от 19 мая 2018 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
АО «АПРЭО»
г-ну Акулову Е.Е.

Уважаемый Евгений Евгеньевич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №Ак-4/2018-нед от 14 мая 2018 года направляю Вам Отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества. Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 14 мая 2018г. Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки составляет с учетом НДС округленно:

146 544 000 (Сто сорок шесть миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) рублей,

в том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. с НДС округленно
Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 607,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1, условный номер: 167985.	45 049 000
Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 175,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2, условный номер: 77-77-12/018/2006-207.	8 551 000
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 86,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.3, условный номер: 77-77-12/018/2006-208	2 651 000
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 22,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.4, условный номер: 77-77-12/018/2006-210	702 000
Здание, назначение: Нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1, в т.ч. техподполье), общая площадь 1 287,6 кв.м, инв.№ 2415/3, лит. 3 адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4, условный номер: 77-77-09/016/2007-335	89 591 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции), Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7), стандартами и правилами некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

С уважением,

оценщик индивидуальный предприниматель _____Селин А.П.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО **2**
СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ **5**
Основные факты и выводы 5
Общая информация, идентифицирующая объект оценки *5*
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке *5*
Итоговая величина стоимости объекта оценки *6*
Основание для проведения оценки *6*
Ограничения и пределы применения полученного результата *6*
Сведения об Отчете 10
Форма Отчета 10
Порядковый номер Отчета и дата составления 10
Применяемые стандарты оценки 10
Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки 11
Сертификат качества 11
Общие положения (сведения о Заказчике, об Оценщике) 12
Сведения об Оценщике *12*
Сведения о Заказчике *13*
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах *14*
Требования к проведению оценки 14
Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения 14
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки 15
Анализ достаточности и достоверности информации 16
Сведения об имущественных и оцениваемых правах, обременениях, связанных с объектом оценки 16
Описание оцениваемого имущества 16
Описание района расположения объекта оценки 23
Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объектовоценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 24
Информация о текущем использовании объекта оценки 24
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющиена его стоимость 24
Балансовая стоимость оцениваемого объекта 24
Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость 25
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки *25*
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект *26*
Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен *26*
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости *32*
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА **33**
Инспекция оцениваемого имущества 33
Определение наиболее эффективного использования 33
Методология проведения оценки 34
Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости *34*
Выбор и обоснование выбора подхода к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости *36*
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД **38**
Выбор единицы сравнения 38
Описание сопоставимых объектов-аналогов 38

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Подбор аналогов 39
Обоснование корректировок 39
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 54
Установление периода прогнозирования 55
Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования 55
Анализ доходов 55
Анализ расходов 57
Расчет чистого операционного дохода 58
Расчет ставки капитализации 58
Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом 58
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 59
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 61
ПРИЛОЖЕНИЯ 62

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Сведения об отчете

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость объектов недвижимого имущества. Подробная характеристика объекта оценки представлена в разделе «Описание Объекта оценки». Краткие сведения об объекте оценки приведены в следующей таблице.

Таблица 1

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 607,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1, условный номер: 167985, находящееся по адресу: город Москва, улица Тихвинская, дом 10 (десять); Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 175,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2, условный номер: 77-77-12/018/2006-207; Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 86,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.3, условный номер: 77-77-12/018/2006-208; Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 22,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.4, условный номер: 77-77-12/018/2006-210; Здание, назначение: Нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1, в т.ч. техподполье), общая площадь 1 287,6 кв.м, инв.№ 2415/3, лит. 3 адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4, условный номер: 77-77-09/016/2007-335
Заказчик	Акционерное общество «АПРЭО» (АО «АПРЭО») ИНН 7734048880 ОГРН 1027739104007 107140, г. Москва, ул. Краснопрудная,24/2,стр.1 Банковские реквизиты: р/с 40702810800350000202 в Филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411 к/с 30101810145250000411
Оцениваемые права на объект	Право собственности
Существующие обременения	Без учета обременений

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты, полученные каждым из используемых подходов, и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки приведены в следующей таблице.

Таблица 2

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки округлённо, руб.
г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1	не применялся	49 569 668	40 527 503	45 048 586	45 049 000
г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2	не применялся	10 552 415	6 550 417	8 551 416	8 551 000
г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.3	не применялся	3 285 789	2 016 000	2 650 895	2 651 000
г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.4	не применялся	866 081	537 600	701 841	702 000
г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4	не применялся	94 874 029	84 308 811	89 591 420	89 591 000

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на 14 мая 2018г. составляет с учетом НДС округленно:

146 544 000 (Сто сорок шесть миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) рублей, в том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. с НДС округленно
Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 607,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1, условный номер: 167985.	45 049 000
Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 175,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2, условный номер: 77-77-12/018/2006-207.	8 551 000
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 86,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.3, условный номер: 77-77-12/018/2006-208	2 651 000
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 22,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.4, условный номер: 77-77-12/018/2006-210	702 000
Здание, назначение: Нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1, в т.ч. техподполье), общая площадь 1 287,6 кв.м, инв.№ 2415/3, лит. 3 адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4, условный номер: 77-77-09/016/2007-335	89 591 000

Основание для проведения оценки

Договор № Ак-4/2018-нед от 14 мая 2018 г., заключенный между Заказчиком – АО «АПРЭО» и Исполнителем – ИП Селиным А.П.

Ограничения и пределы применения полученного результата

Отчет может быть использован для купли-продажи объекта оценки. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Приложение № 1
к договору № **Ак-4/2018-нед**
от **14 мая 2018 г.**

Задание на оценку

Произвести оценку рыночной стоимости зданий, принадлежащих АО «АПРЭО».

<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Здания, принадлежащие АО «АПРЭО»</td></tr>
<tr><td>Состав объекта</td><td>В состав объекта оценки входит:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Объект оценки</th><th>Общая площадь, кв. м</th><th>Этажность</th><th>Правоустанавливающий документ</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 607,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1, условный номер: 167985</td><td>607,2</td><td>2-этажный (подземных этажей – 1)</td><td>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 468385, дата выдачи 16.01.2013 (повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 468097, дата выдачи26.12.2012)</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 175,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2, условный номер: 77-77-12/018/2006-207</td><td>175,4</td><td>2-этажный</td><td>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 468384, дата выдачи 16.01.2013 (повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 468096, дата выдачи26.12.2012)</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 86,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.3, условный номер: 77-77-12/018/2006-208</td><td>86,5</td><td>1-этажный</td><td>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 468382, дата выдачи 16.01.2013 (повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 468094, дата выдачи26.12.2012)</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 22,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.4, условный номер: 77-77-12/018/2006-210</td><td>22,8</td><td>1-этажный</td><td>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 468383, дата выдачи 16.01.2013 (повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 468095, дата выдачи26.12.2012)</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Здание, назначение: Нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1, в т.ч. техподполье), общая площадь 1 287,6 кв.м, инв.№ 2415/3, лит. 3 адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4, условный номер: 77-77-09/016/2007-335</td><td>1 287,60</td><td>2-этажный (подземных этажей – 1, в т.ч. техподполье)</td><td>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 468103, дата выдачи 27.12.2012</td></tr>
</table>
В составе объекта оценки отсутствуют прочие объекты, влияющие на итоговую рыночную стоимость.</td></tr>
<tr><td>Характеристики объекта оценки</td><td>Характеристики объекта оценки приведены в свидетельствах о регистрации права, в документах БТИ (по строениям 3 и 4 на ул. Мневники, д. 8).</td></tr>
<tr><td>Имущественные права на объект оценки</td><td>Собственность.
Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» ГК РФ «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения,</td></tr>
</table>

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

	пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Оцениваемое право – право собственности. Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Отчет может быть использован для для реализации имущества посредством торгов. Отчет об оценке не может быть документом доказательного значения для целей совершения иных сделок. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 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.
Вид стоимости	Рыночная стоимость. В ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости: рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие–либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей–либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме». В Федеральных стандартах оценки дается определение рыночной стоимости, аналогичное вышеприведенному.
Дата оценки	14 мая 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями: 1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. При составлении Отчета Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Оценщика. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений. 6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

	8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. 10. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. 11. Стоимость услуг Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. 12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. 14. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. 15. Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Иная информация отсутствует.

Заказчик:	**Исполнитель:**
АО «АПРЭО» в лице Конкурсного управляющего Акулова Евгения Евгеньевича	Индивидуальный предприниматель Селин Александр Петрович
Акулов Е.Е.	**Селин А.П.**

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Сведения об Отчете

Таблица 3

Основание проведения оценки	Договор № Ак-4/2018-нед от 14 мая 2018 года, заключенный между Заказчиком – АО «АПРЭО» в лице Конкурсного управляющего Акулова Евгения Евгеньевича и Исполнителем – ИП Селиным А.П.
Законодательные и нормативные акты, регулирующие организацию оценочной деятельности	Отчет составлен в соответствии с требованиями: 1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции); Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ». 2. Федеральных стандартов оценки от 20 мая 2015 года (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3); 3. Федерального стандарта оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО№7); 4. Стандартов и правил оценочной деятельности некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Срок проведения оценки	С 14 по 19 мая 2018 г.
Порядковый номер отчета	В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер Ак-4/2018-нед. Датой составления является 19 мая 2018 г.
Денежная единица	Рыночная стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
	Доллар США и евро могут использоваться для проведения расчетов в качестве вспомогательных единиц.

Форма Отчета

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции), Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценки»).

Порядковый номер Отчета и дата составления

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер Ак-4/2018-нед. Датой составления является 19 мая 2018 г.

Применяемые стандарты оценки

Отчет составлен в соответствии требованиям Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции), Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Используемые стандарты оценки:

- ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 20 мая 2015 года N 297;
- ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости» от 20 мая 2015 года N 298;
- ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» от 20 мая 2015 года N 299;
- ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» от 25 сентября 2014 года N 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Использование Федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено положениями указанных стандартов.

Использование стандартов и правил некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» является обязательным для Оценщика, являющегося членом данного СРО.

Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в Задании на оценку, при проведении оценки:

1. Оценщики спользовал при проведении оценки объекта документы, действующие на дату оценки, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной на документах, до даты оценки, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.
2. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
3. Прочие допущения и ограничения, указанные в тексте отчета об оценке.

Сертификат качества

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, проверены, насколько это представлялось возможным;
- Содержащиеся в Отчете анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- В отношении оцениваемого имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцениваемого имущества или намеревающихся совершить сделку с ним;

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцененным имуществом;
- Анализы Оценщика, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции), Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7); стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»;
- В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Общие положения (сведения о Заказчике, об Оценщике)

Сведения об Оценщике

Оценщик, выполнивший данную работу, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки, стаж работы оценщика в оценочной деятельности с 2000-го года. В качестве индивидуального предпринимателя оценщик имеет стаж работы в оценочной деятельности 9 лет. Фамилия оценщика и уровень его профессиональной подготовки указаны ниже:

Селин Александр Петрович (паспорт 54 02 № 293232 выдан Ливенским ГРОВД Орловской обл. 20.04.2002 г.) – оценщик бизнеса (диплом ПП № 718872 от 19 апреля 2005 года, выдан Институтом профессиональной оценки), стаж работы по специальности «Оценщик бизнеса» - 11 лет;

свидетельство о повышении квалификации № 446, выдано Центром дополнительного образования Московского физико-технического института (Государственного Университета) по программе «Оценочная деятельность», Москва 2008 год; удостоверение о краткосрочном повышении квалификации № 771, выдано Государственной академией профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы по теме «Менеджмент саморегулирования в сфере строительства», Москва 2011 год;сертификат об участии в информационно-методическом семинаре по программе «Квалификация оценщиков: профессиональный стандарт и независимая оценка квалификации», 2016 г.;

оценщик является членом некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (http://sroarmo.ru/);

профессиональная ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис №0780R/776/30078/7, срок страхования 06.08.2017 г. по 05.08.2018 г. включительно, размер страховой суммы составляет 10 000 000 рублей.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: оценка проведена, а отчет подготовлен Вьюшиной Н. С.

Оценщик, выполнивший данную работу, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки. Фамилия оценщика, стаж работы в оценочной деятельности и уровень его профессиональной подготовки указаны ниже:

Таблица 4

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общие сведения
Вьюшина Нина Сергеевна	Профессиональный оценщик (диплом ПП № 064894 от 18 апреля 2002 года, выдан ИППК Финансовой академии при Правительстве РФ; диплом ПП № 322893 от 18 апреля 2002 года, выдан Институтом профессиональной оценки).
	Повышение квалификации: • свидетельство о повышении квалификации, выданный Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценочная деятельность», рег. номер 261-5с., 2005 г.; • свидетельство о повышении квалификации № 443, выдано Центром дополнительного образования Московского физико-технического института (Государственного Университета) по программе «Оценочная деятельность», Москва 2008 год; • свидетельство о повышении квалификации, выдано НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценочная деятельность», рег. номер 0133, Москва 2011 г.
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002617-1 от 30 января 2018 г.
	Свидетельство о членстве в «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» №647-07 от 10.10.2007 г., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2».
	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-001458/17 от 15.11.2017 г., период страхования с 19 ноября 2017 г. по 18 ноября 2018 г.
	Стаж работы в области оценочной деятельности с декабря 2002 г.
	Объем участия в оценке: в полном объеме, за исключением проведения осмотра. Осмотр проводился Селиным А.П.
	Сведения о независимости оценщика: Настоящим оценщик Вьюшина Н. С. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
	Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Образовательные документы и профессиональные сертификаты оценщика приведены в Приложении.

Сведения о Заказчике

Акционерное общество «АПРЭО» (АО «АПРЭО»)
ИНН 7734048880
ОГРН 1027739104007 от 22.08.2002 г.
107140, г. Москва, ул. Краснопрудная,24/2,стр.1

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Банковские реквизиты:
р/с 40702810800350000202
в Филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО)
БИК 044525411 к/с 30101810145250000411

Руководитель – конкурсный управляющий Акулов Евгений Евгеньевич, действующий на основании определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-33418/2017 от 04.04.2018г.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Оценщик Вьюшина Нина Сергеевна привлечена к проведению оценки и подготовке отчета об оценке на основании договора найма №1 от 14.05.2018 г., заключенного с ИП Селин А.П. Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

Требования к проведению оценки

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также правилами некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» проведение оценки включает в себя следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

I. Перечень использованных нормативно-методических материалов.

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской федерации». ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской федерации» от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- «Налоговый кодекс Российской Федерации» часть вторая (в действующей редакции).
- «Гражданский кодекс Российской Федерации» (в действующей редакции).
- оценки «Определение кадастровой стоимости» от 22 октября 2010 года N 508.
- ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 20 мая 2015 года N 297.
- ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости» от 20 мая 2015 года N 298.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

- ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» от 20 мая 2015 года N 299.
- ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» от 25 сентября 2014 года N 611.
- Стандарты и правила некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
- Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М.2002 г.
- Оценка недвижимости. Е. И. Тарасевич. Санкт-Петербург 1997 г.

II. Источники данных о регионе расположения оцениваемого объекта.

1. https://ru.wikipedia.org/wiki/Улица_Мнёвники

III. Источники данных о рынке недвижимого имущества.

1. www.cian.ru,
2. www.irr.ru;
3. www.apex-realty.ru;
4. www.incom.ru;
5. www.move.su;
6. www.irr.ru;
7. www.bn.ru;
8. www.ru.ners.ru.
9. http://www.rosrealt.ru.

IV. Источники данных об анализе рынка оцениваемого объекта.

- https://zdanie.info/2393/2467/news/11363,
- http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2018.

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

Таблица 5

№ п/п	Объект оценки	Предоставленные оценщику документы
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 607,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1, условный номер: 167985	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 468385, дата выдачи 16.01.2013 (повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 468097, дата выдачи26.12.2012)
2	Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 175,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2, условный номер: 77-77-12/018/2006-207	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 468384, дата выдачи 16.01.2013 (повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 468096, дата выдачи26.12.2012)
3	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 86,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.3, условный номер: 77-77-12/018/2006-208	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 468382, дата выдачи 16.01.2013 (повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 468094, дата выдачи26.12.2012); документы БТИ
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 22,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.4, условный номер: 77-77-12/018/2006-210	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 468383, дата выдачи 16.01.2013 (повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 468095, дата выдачи26.12.2012); документы БТИ
5	Здание, назначение: Нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1, в т.ч. техподполье), общая площадь 1 287,6 кв.м, инв.№ 2415/3, лит. 3 адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4, условный номер: 77-77-09/016/2007-335	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 468103, дата выдачи 27.12.2012

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Сведения об имущественных и оцениваемых правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Оцениваемые объекты находятся в собственности. Собственником является Акционерное общество «АПРЭО» (АО «АПРЭО»)

ИНН 7734048880

ОГРН 1027739104007 от 22.08.2002 г.

107140, г. Москва, ул. Краснопрудная,24/2,стр.1.

Описание оцениваемого имущества

Объектом оценки в рамках настоящего отчета являются объекты недвижимого имущества.

При описании объекта оценки Оценщик опирался на информацию, указанную в документах и результаты визуального осмотра. Осмотр произведен оценщиком Селиным А.П.

Таблица 6

Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 607,2 кв.м
Адрес, местоположение объекта оценки	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1
Балансодержатель	АО «АПРЭО»
Кадастровый (условный) номер	условный номер: 167985
Общая площадь, кв. м	607,2
Год постройки	н/д
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	н/д
Остаточная балансовая стоимость, руб.	н/д

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	**Общая площадь, кв. м**	607,2
2	**Населенный пункт**	г. Москва
3	**Местоположение**	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1
4	**Ст. метро**	Хорошёво (МЦК)
5	**Тип здания**	административное
6	**Тип помещения**	офисы
7	**Физ. сост. пом.**	удовлетворительное
8	**Этаж, (подвал)**	двухэтажное с подвалом

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
9	**Тип отделки пом.**	офисный ремонт
10	**Сервис и доп. об. (паркинг на терр.)**	да
11	**Инж. обеспечение (эл-во)**	да
12	**Инж. обеспечение (водосн.)**	да
13	**Инж. обеспечение (ц./отопл.)**	да
14	**Системы безоп. (охрана)**	да
15	**Сист. пожаротушения**	да
16	**Примечание**	Подвал разделен на две части: в одной половине находятся офисы, в другой – раздевалка слесарей.

Описание технического состояния объекта оценки

Фундаменты бетонные и железобетонные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в цокольной части здания	незначительные
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	нет

Стены кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Отдельные трещины и выбоины	нет
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	нет

Перегородки кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	нет
Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	нет
Мелкие выбоины на поверхности плит	нет

Полы

Признаки износа
Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов
Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5% кв. м. на площади до 25%

Таблица 7

Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 175,4 кв.м
Адрес, местоположение объекта оценки	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2
Балансодержатель	АО «АПРЭО»
Кадастровый (условный) номер	условный номер: 77-77-12/018/2006-207
Общая площадь, кв. м	175,4
Год постройки	н/д
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	н/д
Остаточная балансовая стоимость, руб.	н/д

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	**Общая площадь, кв. м**	
2	**Населенный пункт**	г. Москва
3	**Местоположение**	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2
4	**Ст. метро**	Хорошёво (МЦК)

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
5	**Тип здания**	производственное
6	**Тип помещения**	автомастерская
7	**Физ. сост. пом.**	удовлетворительное
8	**Этаж, (подвал)**	двухэтажное
9	**Тип отделки пом.**	стандартная
10	**Сервис и доп. об. (паркинг на терр.)**	нет
11	**Инж. обеспечение (эл-во)**	да
12	**Инж. обеспечение (водосн.)**	нет
13	**Инж. обеспечение (ц./отопл.)**	да
14	**Системы безоп. (охрана)**	нет
15	**Сист. пожаротушения**	нет
16	**Примечание**	Второй этаж используется под подсобку.

Описание технического состояния объекта оценки

Фундаменты бетонные и железобетонные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия зданий до 1,5 мм
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены

Стены кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещин до 1 мм
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см

Перегородки кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 10%
Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	Ширина трещин на поверхности до 2 мм, в сопряжениях ширина трещин до 10 мм
Мелкие выбоины на поверхности плит	Повреждения на площади до 15%

Полы

Признаки износа
Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов
Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5% кв. м. на площади до 25%

Таблица 8

Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 86,5 кв.м
Адрес, местоположение объекта оценки	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.3
Балансодержатель	АО «АПРЭО»
Кадастровый (условный) номер	условный номер: 77-77-12/018/2006-208
Общая площадь, кв. м	86,5
Год постройки	1978
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	н/д
Остаточная балансовая стоимость, руб.	н/д

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	**Общая площадь, кв. м**	86,5

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
2	**Населенный пункт**	г. Москва
3	**Местоположение**	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.3
4	**Ст. метро**	Хорошёво (МЦК)
5	**Тип здания**	производственное
6	**Тип помещения**	автомастерская
7	**Физ. сост. пом.**	удовлетворительное
8	**Этаж, (подвал)**	одноэтажное
9	**Тип отделки пом.**	окрашено
10	**Сервис и доп. об. (паркинг на терр.)**	нет
11	**Инж. обеспечение (эл-во)**	да
12	**Инж. обеспечение (водосн.)**	нет
13	**Инж. обеспечение (ц./отопл.)**	да
14	**Системы безоп. (охрана)**	нет
15	**Сист. пожаротушения**	нет
16	**Примечание**	нет

Описание технического состояния объекта оценки

Фундаменты бетонные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия зданий до 1,5 мм
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены

Стены железные

Признаки износа	Количественная оценка
Отдельные трещины и выбоины	нет
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см

Полы

Признаки износа
Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5% кв. м. на площади до 25%

Таблица 9

Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 22,8 кв.м
Адрес, местоположение объекта оценки	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.4
Балансодержатель	АО «АПРЭО»
Кадастровый (условный) номер	условный номер: 77-77-12/018/2006-210
Общая площадь, кв. м	22,8
Год постройки	н/д
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	н/д
Остаточная балансовая стоимость, руб.	н/д

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	**Общая площадь, кв. м**	22,8
2	**Населенный пункт**	г. Москва
3	**Местоположение**	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.4
4	**Ст. метро**	Хорошёво (МЦК)

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
5	**Тип здания**	нежилое
6	**Тип помещения**	производственно-складское (будка охраны)
7	**Физ. сост. пом.**	удовлетворительное
8	**Этаж, (подвал)**	одноэтажное
9	**Тип отделки пом.**	окрашено
10	**Сервис и доп. об. (паркинг на терр.)**	нет
11	**Инж. обеспечение (эл-во)**	да
12	**Инж. обеспечение (водосн.)**	нет
13	**Инж. обеспечение (ц./отопл.)**	нет
14	**Системы безоп. (охрана)**	нет
15	**Сист. пожаротушения**	нет
16	**Примечание**	нет

Описание технического состояния объекта оценки

Фундаменты бетонные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия зданий до 1,5 мм
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены

Стены железные

Признаки износа	Количественная оценка
Отдельные трещины и выбоины	нет
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см

Полы

Признаки износа
Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5% кв. м. на площади до 25%

Таблица 10

Наименование объекта	Здание, назначение: Нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1, в т.ч. техподполье), общая площадь 1 287,6 кв.м, инв.№ 2415/3, лит. 3
Адрес, местоположение объекта оценки	г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4
Балансодержатель	АО «АПРЭО»
Кадастровый (условный) номер	условный номер: 77-77-09/016/2007-335
Общая площадь, кв. м	1 287,6
Год постройки	н/д
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	н/д
Остаточная балансовая стоимость, руб.	н/д

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	**Общая площадь, кв. м**	1 287,6
2	**Населенный пункт**	г. Москва
3	**Местоположение**	г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4
4	**Ст. метро**	Зорге, Хорошёво (МЦК)
5	**Тип здания**	торговое
6	**Тип помещения**	торговые

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
7	**Физ. сост. пом.**	удовлетворительное
8	**Этаж, (подвал)**	двухэтажное с подвалом
9	**Тип отделки пом.**	удовлетворительное
10	**Сервис и доп. об. (паркинг на терр.)**	да
11	**Инж. обеспечение (эл-во)**	да
12	**Инж. обеспечение (водосн.)**	да
13	**Инж. обеспечение (ц./отопл.)**	да
14	**Системы безоп. (охрана)**	да
15	**Сист. пожаротушения**	да
16	**Примечание**	Подвал используется под склад

Описание технического состояния объекта оценки

Фундаменты бетонные и железобетонные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия зданий до 1,5 мм
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены

Стены кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещин до 1 мм
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см

Перегородки кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 10%
Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	Ширина трещин на поверхности до 2 мм, в сопряжениях ширина трещин до 10 мм
Мелкие выбоины на поверхности плит	Повреждения на площади до 15%

Полы

Признаки износа
Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов
Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5% кв. м. на площади до 25%

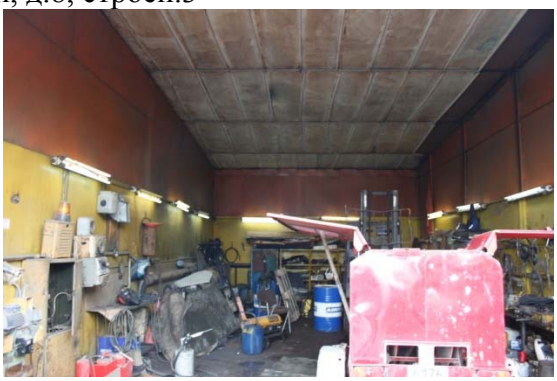
Фотографии объектов оценки

г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2

г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.3



г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.4

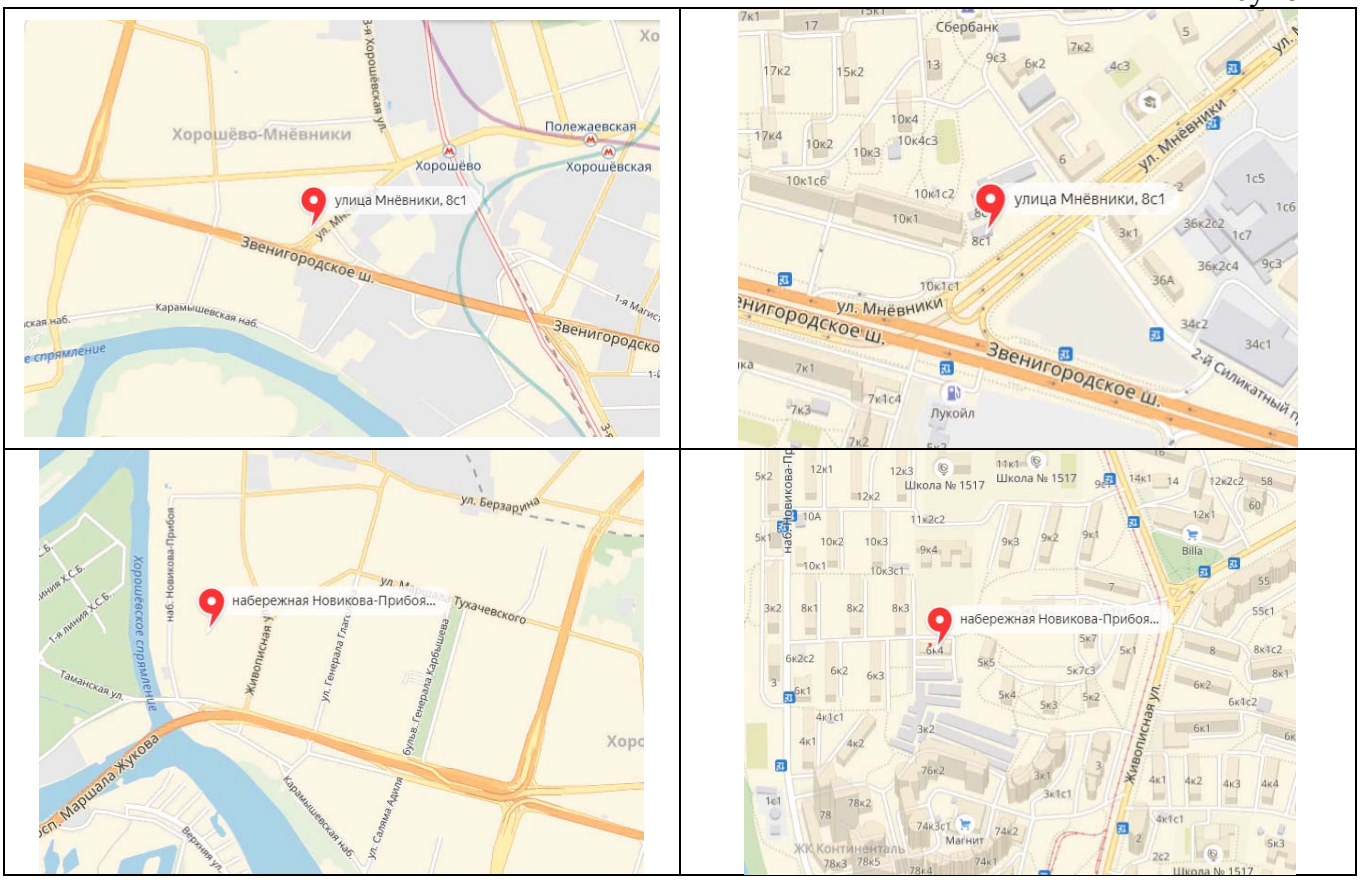
e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4

Описание района расположения объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены в Северо-Западном административном округе г. Москвы.

Рисунок 1



e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Северо-Западный административный округ имеет площадь 93 281 км2 и населен в количестве 805 391 человек (на 1 января 2010 года). Округ включает в себя 8 районов.

По округу проходят две линии метро Арбатско-Покровская линия и Таганско-Краснопресненская линия. Граничит Северо-Западный округ с Центральным округом, с Северным округом и с Западным округом.

В Северо-Западном округе находятся промышленные предприятия и научные институты. Основное направление промышленности это машиностроение, из них радиоэлектроника и самолетостроение - машиностроительное предприятие ММПО имени В.В. Чернышёва, Тушинский машиностроительный завод, завод «Орбита», НПО «Молния», НПО «Вымпел», НПО «Астрофизика», Российский научный центр «Курчатовский институт», ВНИИ автомобильного транспорта, комбинат «Современстройматериалы» и др.

В 1960-1980 годах велось массовое строительство жилья на территории округа, в то время были построены районы Строгино, Тушино и Хорошево-Мневники. Возведение жилых массивов в Митино начато в 1990-х годах, а в 1994 году подверглись реконструкции пятиэтажные дома в Хорошево-Мневниках. В том же году (1994) был утвержден проект «Московской Швейцарии» в районе Куркино, предусматривающий строительство коттеджей и разноэтажных домов. В 1995 году начато строительство, в Нижних Мневниках детского Парка Чудес. В районе Северное Тушино был открыт новый корпус Российского Химико-технологического университета (РХТУ), который входит в состав комплекса корпусов университета, построенного в 1980-е года.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объектовоценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Иных количественных или качественных характеристик элементов, входящих в состав оцениваемогообъекта, кроме оговоренных в отчете, нет.

Информация о текущем использовании объекта оценки

Оцениваемые объекты используются по назначению.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющиена его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на егостоимость, отсутствуют.

Балансовая стоимость оцениваемого объекта

Первоначальная и остаточная балансовая стоимость Заказчиком не предоставлена.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Рисунок 2

	Февраль 2018г.	В % к		Январь-февраль 2018г. в % к январю-февралю 2017г.	Справочно		
		февралю 2017г.	январю 2018г.		февраль 2017г. в % к февралю 2016г.	февраль 2017г. в % к январю 2017г.	январь-февраль 2017г. в % к январю-февралю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9[1)]	101,5[2)]			99,8[3)]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	99,0	101,8	97,7	99,8	100,1
Индекс промышленного производства[4)]		101,5	98,0	102,2	97,3	99,4	99,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	186,9	102,6	110,1	102,5	100,4	110,0	100,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	430,2	101,8	91,6	101,5	103,8	91,0	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	196,4	103,7	91,2	104,8	102,3	93,1	106,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	132,9	98,0	96,5	99,0	95,4	98,4	96,8
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2265,8	101,8	97,4	102,3	97,4	98,3	97,6
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	729,9	102,0	98,3	102,4	97,8	99,2	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	49,8[5)]	127,5[6)]	80,3[7)]		144,6[4)]	76,9[7)]	
в том числе:							
экспорт товаров	33,4	131,3	88,2		148,2	81,3	
импорт товаров	16,4	120,4	67,9		138,2	69,9	
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8[8)]	104,4[2)]			99,8[3)]		
Индекс потребительских цен		102,2	100,2	102,2	104,6	100,2	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		105,7	101,0	105,3	115,0	100,8	113,9
Реальные располагаемые денежные доходы[9)]		104,4	134,0	102,5[10)]	96,2	128,3[10)]	98,3[10)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	39800[9)]	112,1[9)]	102,0[9)]	112,9[9)]	105,4	102,9	105,8
реальная		109,7[9)]	101,8[9)]	110,5[9)]	100,8	102,7	100,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8	90,0	97,2	90,7	95,4[11)]	98,6	96,1[11)]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	102,7	86,4	86,7	103,4	87,4

1) Данные за 2017г. (первая оценка).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 году.
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 январь 2018 года.
6) Январь 2018г. и январь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Январь 2018г. и январь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Данные за январь-декабрь 2017 года.
9) Оценка.
10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-феврале 2018г. в % к январю-февралю 2017г. составили 99,2%, в феврале 2017г. в % к январю 2017г. - 119,4%, в январе-феврале 2017г. в % к январю-февралю 2016г. - 101,5%.
11) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Источники информации: Федеральная служба государственной статистики www.gks.ru, www.economy.gov.ru.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

После трех лет спада экономики, в 2017 году ВВП впервые продемонстрирует положительный рост на уровне 2,1%, который, согласно официальным прогнозам, продолжится в 2018 году. Укрепление макроэкономических показателей, включая снижение ключевой ставки, а также рост ВВП, дает основания надеяться на улучшение условий банковского финансирования и последующее возобновление строительной активности.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Инвестиции на рынке коммерческой недвижимости

«По предварительным итогам 2017 года объем инвестиций в недвижимость России достигнет уровня 4,75 млрд долларов (или 280 млрд. рублей), что сопоставимо с показателем прошлого года, – отметила Ирина Ушакова, старший директор, руководитель отдела рынков капитала и инвестиций CBRE. – При этом, структура инвестиций существенно изменилась по сравнению с 2016 годом.

Доля сделок с участием иностранного капитала в объеме инвестиций 2017 года продемонстрирует рост до уровня 16% против всего 4% в 2016 году.

В распределении инвестиций по секторам также произошли изменения. Наибольшая доля инвестиций по предварительным итогам года пришлась на сегмент торговой недвижимости, достигнув 38%. Важно отметить, что впервые с 2013 года доля сделок по покупке объектов торговой недвижимости превысила долю инвестиций в офисный сегмент.

В 2017 году доля сделок по покупке объектов недвижимости со стороны компаний государственного сектора значительно сократилась по сравнению с показателем 2016 года, снизившись с 34% до 12%. В то время как количество сделок с институциональным капиталом выросло.

Инвестиции в недвижимость Московского региона по-прежнему доминируют в объеме инвестиций. Так, по итогам 2017 года доля инвестиций в объекты Московского региона составила 80% против 73% в 2016 году. Увеличиваясь на протяжении 2 лет, доля сделок по покупке объектов недвижимости Санкт-Петербурга в 2017 года достигла 16% (4% по итогам 2015 года и 11% в 2016 году).

Важным событием 2017 года на рынке инвестиций в недвижимость Москвы стала компрессия ставок капитализации, произошедшая во всех сегментах коммерческой недвижимости впервые с 2012 года. По итогам 2017 года средние ставки капитализации на объекты находятся в диапазоне 9,00-9,50% для объектов офисной недвижимости, 9,25-9,75% – для объектов торговой недвижимости и 11,75-12,25% для объектов складской недвижимости.

Рынок офисной недвижимости

По предварительным итогам 2017 года на рынке офисной недвижимости можно говорить о стабильности основных показателей. Однако, несмотря на сопоставимые с 2016 годом значения, 2017 год отметился изменением как структуры предложения, так и характера спроса.

Объём нового строительства в 2017 году достиг 344 000 кв.м, что лишь на 8% выше объема предыдущего года, – считает Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE. – В структуре введенных в эксплуатацию офисных площадей, в отличие от 2016 года, преобладают офисы класса «А». Доля этого сегмента по итогам 2017 года составит 87% против 22% в 2016 году.

Кроме того, на рынке сохраняется большой объем объектов, строительство которых анонсировано ранее или приостановлено и может быть возобновлено при более благоприятном состоянии рынка, либо по схеме build-to-suit под конкретного клиента. Объем строящихся объектов и проектов, которые потенциально могут быть реализованы при определенных условиях, в 2018-2019 годах составляет 1,1 млн кв.м. Из них 40% (по оценке на текущую дату) могут быть достроены под клиента.

Доминирующий спрос на класс «А» и снижение вакансии в классе. Объем новых сделок по предварительным итогам 2017 года достигнет уровня 1,1 млн кв.м, что сопоставимо с показателем предыдущего года. При этом, структура спроса также изменилась – доля сделок по покупке офисных площадей снизилась до уровня 14%, в то время как в 2016 году составляла 36%. По предварительным итогам объем чистого поглощения превысит

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

значения 2014 и 2015 года и достигнет уровня 2016 года и будет преимущественно сформирован офисными площадями класса «А».

На фоне низкого объема ввода в эксплуатацию и стабильного уровня спроса, в 2017 году продолжилось снижение доли свободных площадей. Уровень вакантных площадей снизился с 15,9% на конец 2016 года до 14,7% по предварительным итогам 2017 года. Важно отметить, что наиболее динамичное снижение произошло на рынке офисов класса «А» (-2,6 п.п.).

Примечательно, что в 2017 году снизилась активность компаний государственного сектора. Если в 2016 году объем новых сделок с гос. структурами достиг уровня 382 000 кв.м, то по предварительным итогам 2017 года компании с государственным участием арендовали и приобрели под собственное использование порядка 165 000 кв.м. Активность компаний негосударственного сектора, напротив, возросла до уровня докризисных 2012-2013 годов.

Рынок «арендатора», сформировавшийся в 2014 году, по-прежнему сохраняется, однако основные тренды 2017 года свидетельствуют о первых признаках возможной приближающейся смены баланса на рынке.

Так, на протяжении 2017 года усиливался дефицит качественного офисного предложения крупных объемов (10 000 кв. м и более), особенно ощутимый в наиболее развитых деловых районах.

Ставки аренды сохранялись на стабильном уровне в 2017 году. Средняя запрашиваемая ставка на офисы класса «А» находится в диапазоне 18 000 – 30 000 руб./кв.м/год, а на офисы класса «В» – 12 000 – 21 000 руб./кв.м/год. По прогнозам, в 2018 году возможна коррекция диапазонов средних запрашиваемых ставок аренды в сторону постепенного увеличения – в сегменте класса «А» в пределах 5-10% и в сегменте класса «В» – на 2-3%. При этом, запрашиваемые ставки аренды на премиальные офисы в 2018 году не изменятся и будут находиться в диапазоне $750-850 за кв.м в год. Все ставки указаны без учета эксплуатационных расходов и НДС.

В 2018 году на фоне благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей и повышения деловой активности мы ожидаем постепенное восстановление рынка офисной недвижимости. Уровень вакантных площадей продолжит снижение до уровня 13,5%. Более существенное снижение вакансии будет сдерживаться вводимыми в эксплуатацию офисными площадями, объем которых по итогам 2018 года должен достигнуть порядка 450 000 кв.м. По прогнозам, объем новых сделок по аренде и покупке офисных площадей незначительно превысит показатель 2017 года и составит 1,1-1,2 млн кв.м, при этом чистое поглощение увеличится до 600 000 кв.м».

Складская недвижимость

Антон Алябьев, директор отдела индустриальной и складской недвижимости, CBRE, рассказывает: «Стабилизация экономической ситуации создала предпосылки для усиления деловой активности на рынке складской недвижимости. Многие компании, ранее занимавшие выжидательную позицию, вернулись к реализации своих складских проектов.

Средний уровень вакансии на 2017 год составляет 7%. Объём сделок по итогам года должен превысить изначальные ожидания на 100 000 кв. м и составить порядка 1,1 млн кв.м, что на 10% превышает результаты 2016 года. В то же время спрос укрупняется – растёт объём сделки в среднем по рынку и продолжается активность в сегменте больших сделок (Wildberries заключили сделку ген подряда на 145 000 кв.м, РЦ Утконос купил здание общей площадью 68 700 кв.м в логистическом парке Ориентир Север, X5 Retail Group арендовала built-to-suit здание в логистическом парке Ориентир Запад-2 площадью 45 000 кв.м).

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Драйверами спроса в прошедшем году в равной степени выступили все сегменты-потребители складских площадей (ритейлеры, дистрибьюторы, логисты, а также компании производственного сектора), что говорит о системности роста спроса. Отдельно стоит отметить активность компаний сегмента e-commerce, которая вернулась на докризисный уровень 2012-2013 годов – 252 000 кв.м складских площадей было арендовано и куплено онлайн-ритейлерами.

Объёмы строительства в 2017 году существенно сократились. Снижение строительной активности произошло за счёт минимизации спекулятивного девелопмента. Основу нового предложения составляют проекты, которые изначально строились под клиентов, либо очередные фазы существующих логистических парков, реализация которых возобновлялась в связи с появлением клиентов. 71% нового строительства было законтрактовано до ввода в эксплуатацию.

Одним из основных изменений в рыночной конъюнктуре в прошедшем году стало прекращение прироста вакантных площадей. Общий объём свободных складов зафиксировался на отметке 1,3 млн кв.м.

В то же время в его структуре произошли существенные изменения: средняя площадь вакантного блока сократилась с 15 400 кв.м по состоянию на конец 2016 года до 11 500 кв.м в настоящий момент. Избыток предложения, присутствующий на рынке, на сегодняшний день равномерно распределён по Московской области: на рынке больше нет огромных пустующих зданий.

Ставки аренды, продемонстрировавшие минимальные значения в конце 2016 года и начале 2017 года, в I квартале увеличились до 3 500 руб. за кв.м, после чего стабилизировались на этом уровне, который сохраняется в течение всего 2017 года.

Ещё одной интересной тенденцией на рынке в прошедшем году стало продолжение качественного развития складской недвижимости. Требования к складским помещениям со стороны арендаторов и покупателей меняются с развитием их логистики. Девелоперы, в свою очередь, проявляют большую гибкость в работе с клиентами, активно улучшая и кастомизируя свой продукт.

В первую очередь это касается технологий строительства самих складских зданий. С одной стороны, на рынке присутствуют качественные стандартизированные склады в минимальной комплектации, которые предлагаются по довольно низким ценам и могут быть построены в сжатые сроки – от 6 месяцев. С другой стороны, продолжает развиваться и совершенствоваться сегмент built-to-suit зданий: мультитемпературные склады для продуктовых ритейлеров, узкие и вытянутые склады с большим количеством доков и парковочных мест для транспортных компаний и онлайн ритейлеров. Кроме того, девелоперы улучшают дополнительную инфраструктуру: в логистических парках появляются столовые, гостиницы, шаттлы для доставки персонала от ближайших ж/д станций.

В прошедшем году на рынке был анонсирован ряд новых крупных проектов ключевых системных девелоперов. Логистические парки запускаются на таком исторически дефицитном направлении, как Новорижское шоссе: логистический парк «Ориентир Запад» от девелопера Ориентир - общая площадь 400 000 кв.м; и проект PNK Парк Новая Рига от PNK Group общей площадью 300 000 кв.м. Также остаются востребованными новые площадки в интересных локациях на уже насыщенных складскими площадями направлениях Подмосковья: PNK Парк Коледино (52 000 кв.м) на Симферопольском шоссе, а также ещё два проекта от PNK Group на Новорязанском шоссе – PNK Парк Жуковский (500 000 кв.м) и PNK Парк Софьино (34 000 кв.м).

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

В 2018 году ожидается дальнейший рост рынка, в первую очередь, укрепление спроса. Годовой объём сделок ожидается на уровне 1,2-1,3 млн кв.м – помимо конъюнктурного усиления спроса, на рынке также присутствует ряд компаний-конечных пользователей с планами по расширению логистики на следующий год. Объёмы строительства останутся на уровне, сопоставимом с результатами 2017 года. На рынок должно выйти около 600-700 тысяч кв.м, большая часть новых площадей будет строиться под клиента. Мы ожидаем постепенное сокращение доли вакантных помещений до 9,5%. Ставки аренды и цены продажи, скорее всего, будут сохраняться на текущем уровне».

Торговые помещения в Москве

«По итогам 2017 года прирост торговых площадей в Москве составит порядка 223 000 кв.м, что на 47% меньше результатов предыдущего года. Объёмы строительства 2017 года станут минимальными за последние четыре года.

Средний уровень вакансии на 2017 год составляет 10%, показатель незначительно снизился по сравнению с 2016 годом, – рассказывает Марина Малахатько, директор отдела торговых помещений CBRE в Москве. – Несмотря на то, что уровень вакантности в целом высок, как правило, в каждом административном округе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%. В 2018 году тренд на снижение вакансии продолжится: ожидается сокращения до 9%.

Общий показатель обеспеченности качественными торговыми площадями вырос на 6,3% – до 487 кв.м на 1000 жителей, против 458 в 2016 году.

Насыщение рынка происходит неравномерно: тогда как в отдельных округах обеспеченность остаётся на прежнем уровне или незначительно снижается, в других частях города показатель существенно вырос. Лидером по росту показателя стал Западный округ, где был введён в эксплуатацию крупнейшие ТЦ 2017 года – Vegas Кунцево (GLA – 113 000 кв.м).

Среди крупнейших новых московских центров 2017 года также стоит отметить: ТЦ Видное Парк (27 000 кв.м) и 4Daily (25 000 кв.м).

В 2018 году на Московском рынке ожидается рост показателя ввода новых торговых площадей. Порядка 281 000 кв.м новых торговых площадей должно выйти на рынок, что на 26% больше строительства в текущем году. При этом некоторые объекты 2018 года были изначально заявлены к вводу в 2017, но впоследствии сроки были перенесены. Среди крупнейших новых центров 2018 года: «Остров мечты» (GLA – 105 000 кв.м), «Каширская Плаза» (GLA – 72 000 кв.м).

В 2017 году на рынок вышел 31 новый международный бренд, а еще около пяти планируют выход до конца года. Таким образом, общее число новых брендов в 2017 году достигнет 36, что сопоставимо с показателем 2016 года, когда на рынке появилось 39 брендов. Основное их масса относится к сегменту одежды и обуви (42%), а также парфюмерии и косметики (14% всех брендов).

Одним из основных трендов 2017 года стал рост популярности внутригородских торговых центров в зонах доступности общественного транспорта.

Продолжил устойчивый рост сегмент еды. В Москве открылось 100 ресторанов и 50 кафе. В то же время растёт популярность формата фуд-маркетов. В 2017 году открылся интересный проект «ГастроFerma» на Бауманской. Из анонсированных проектов стоит отметить проект реконструкции трамвайного депо на Лесной улице, на месте которого будет располагаться одноимённый проект фуд-маркета «Депо» общей площадью 17 400 кв.м, а также Центральный рынок на Рождественском бульваре».

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Итоги I квартала 2018 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы

1. В I квартале на рынке продажи коммерческой недвижимости наблюдалось незначительное снижение объема предложения при снижении цены, а на рынке аренды, напротив - рост ставок при росте объема предложения. Так как рынок аренды традиционно более оперативно реагирует на изменение рыночной конъюнктуры, это может свидетельствовать о росте деловой активности и росте предложения, которые пока являются несущественными.
2. Судя по динамике цен, на рынке продажи заметно спрос вырос только по производственно-складским помещениям, а на рынке аренды роста спроса почти не отмечалось.
3. Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи можно выделить:
   - Цены на торговые помещения в центре незначительно снизились, а за его пределами, наоборот, выросли. Ситуация по ставкам была противоположной и, если по объектам в центре они значительно возросли, то по объектам за пределами Садового Кольца, наоборот, уменьшились.
   - По street-retail спрос как на рынке продажи, так и на рынке аренды по объектам в центре вырос, а за пределами центра – снизился, однако если на рынке аренды эта динамика была продолжением тенденции конца 2017 года, то на рынке продажи имела быть место ценовая коррекция.
   - Ставки и цены по офисным объектам за исключением ставок по объектам за пределами центра снизились.
   - Цены по производственно-складским помещениям выросли, а ставки почти не изменились.

Главный вывод:

Судя по отсутствию сколь-нибудь заметного роста как цен, так и ставок по всем сегментам, стагнация на рынке коммерческой недвижимости продолжается. Подтверждается наш прогноз,, что в силу системного характера проблем в макроэкономике, быстрого выхода из этой ситуации ожидать не приходится.

Рынок в целом

В I кв. 2018 года объем предложения вырос на 3% по количеству и снизился на 9% по общей площади. За год, по сравнению с I кв. 2017 года, объем предложения вырос на 11% по количеству и на 6% по общей площади.

Всего в I квартале на продажу был выставлен 2 521 объект общей площадью 3 624 тыс.кв.м.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в I кв. 2018 года снизилась на 5% и составила 163 248 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год снизился на 3%, цена в долларовом эквиваленте за квартал снизилась на 8%, а за год снизилась на 14% и составила 2874 $/кв.м. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 13%, а за год - на 5% и составила 591 млрд. руб.

Снижение цен как в рублях, так и в долларах за год свидетельствует о продолжении снижении спроса в условиях существования системных проблем в макроэкономике, разрешить которые не получается.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Рисунок 3

Рынок в целом

	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	2 521	591 583	3 624	1,44	163 248
к прошлому кварталу	▲ +3%	▼ -13%	▼ -9%	▼ -12%	▼ -5%
к прошлому году	▲ +11%	▼ -5%	▲ +6%	▼ -4%	▼ -11%

Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения по общей площади в I квартале 2018 г. по торговой недвижимости вырос на 12%, по офисной – сократился на 18%, по производственно-складским помещениям – вырос на 3%, а по помещениям свободного назначения – снизился на 9%.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению с I кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 110%, по офисной – снизился на 12%, по производственно-складским - вырос на 29%, а по помещениям свободного назначения - на 9%.

В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 59%. Далее идут помещения свободного назначения (21%), производственно-складские (13%) и торговые помещения (7%).

За I квартал 2018 года цена по торговой недвижимости выросла на 1% до 211 122 руб./кв.м, по офисной сократилась на 4% и составила 185 772 руб./кв.м, по производственно-складской – выросла на 6% и составила 72287 руб./кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 10% до 186 230 руб./кв.м.

По сравнению с I кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 10% по торговой, на 11% - по офисной, выросла на 10% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 9% по помещениям свободного назначения.

Единственным сегментом, по которому цены заметно выросли - производственно-складская недвижимость. Это может быть связано с тем, что именно такие помещения могут пользоваться повышенным спросом в процессе затоваривания в условиях стагнации.

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

Таблица11

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Оцениваемое право	Право собственности
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 10-25%.
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки.
Местоположение	Разница в стоимости в зависимости от направления, района расположения, а также от удаленности от центра может достигать корректировку до 100%.
Площадь объекта	Стоимость 1 кв. м малых по площади объектов обычно превышает стоимость больших площадей. Корректировка по данному фактору может составлять 0 до 80%.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Описание процесса оценки оцениваемого объекта

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки.
- Составление задания на оценку.
- Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
- Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
- Анализ Объекта оценки.
- Определение наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
- Расчет рыночной стоимости.
- Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
- Написание отчета об оценке.

Инспекция оцениваемого имущества

Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, определение наиболее эффективного использования и т.д.

Определение наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям: юридическая допустимость, физическая осуществимость, финансовая обеспеченность, максимальная доходность.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Фактическое использование объектов оценки полностью соответствует их юридически правомочному использованию. С точки зрения экономической осуществимости, учитывая юридическую правомочность и физическую осуществимость использования объектов недвижимости, единственно возможным является использование объектов в соответствии с их текущим использованием.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Методология проведения оценки

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

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

Согласно п. 11 ФСО 1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно п. 25 ФСО 1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

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

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»[1].

Описание трех подходов приведено ниже.

Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости

Затратный подход

Согласно п. 18 ФСО 1 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

Согласно п. 24 ФСО 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».

[1] «Федеральные стандарты оценки» от 20.05.2015 г.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Затратный метод основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$РС = СЗ + ЗЗ \times (1 - И_{\Sigma}),$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{ФИЗ})(1 - У_{ФУН})(1 - У_{Э}), \text{ где}$$

РС – рыночная стоимость;
СЗ – стоимость земельного участка;
ЗЗ - затраты на замещение;
$И_{\Sigma}$ - совокупный износ;
$И_{ФИЗ}$ – физический износ;
$У_{ФУН}$ – функциональное устаревание;
$У_{Э}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

При оценке недвижимости применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или затрат на замещение оцениваемых активов за вычетом всех форм износа, обесценивания и устаревания.

Сравнительный подход

Согласно п. 12 ФСО 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Доходный подход

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Согласно п. 15 ФСО 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Согласно п. 23 ФСО 7 «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

Выбор и обоснование выбора подхода к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке и обосновать применение использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

В настоящем отчете было применено два обязательных подходк оценке, а именно: сравнительный и доходный подходы.

<u>Сравнительный подход</u>

Сравнительный подход является наиболее «рыночным» из трех основных подходов оценки недвижимости. Он определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, конструктивным элементам, месторасположению, доходам, которые они приносят, и использованию. Оценка этим подходом является наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам до даты оценки.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Информация о сделке считается достоверной в случае, если она подтверждена хотя бы одним из основных участников сделки (продавцом или покупателем), либо посредником между ними. Поэтому составление реальной базы данных о совершенных сделках с объектами недвижимости является непростой задачей.

Данный подход к оценке наиболее широко применяется для объектов недвижимости, постоянно обращающихся на открытом рынке. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Главной сложностью этого подхода является правильный выбор объектов-аналогов для сравнения. Прежде всего, объект-аналог должен относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый.

Оценщик использовал в настоящем отчете сравнительный подход.

Доходный подход

Согласно п. 15 ФСО 1 «Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Согласно п. 23 ФСО 7 «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

Затратный подход

Данный подход не использовался в настоящем отчете из-за отсутствия необходимой информации, в частности оценщику не предоставлены данные о площади земельных участков, относящихся к оцениваемым строениям, и оформленных правах, отсутствуют данные по строительным объемам зданий.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Сравнительный подход

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта недвижимости непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

1. изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее оптимальным является подбор трех – пяти объектов-аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект-аналог должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае вводится поправка на дату предложения. Также при подборе аналогов следует учитывать, что тип здания, этажность, месторасположения аналогов должны совпадать с данными объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты не являются аналогами к оцениваемому объекту.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади помещения. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов-аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание сопоставимых объектов-аналогов

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по коммерческой недвижимости из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: ЦИАН

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

(www.cian.ru), REALTO (www.realto.ru), «Недвижимость&Цены» (http://realty.dmir.ru), АВИТО (www.avito.ru), АПЕКС Недвижимость (www.apex-realty.ru/), Из рук в руки (irr.ru), - расположенных в районе расположения объекта оценки. Основным правилом выбора аналогов было выбор объектов, наиболее сходных объекту оценки по основным техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий). Найденные объекты приведены ниже в таблице.

Подбор аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены объектов-аналогов вводились корректировки.

В расчетах используется рыночная информация. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т. е. продавцы не были ограничены в сроках продажи. Между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений.

Обоснование корректировок

Передаваемые права на оцениваемый объект

Корректировка по данному параметру не вводится, поскольку все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, подлежат передаче в собственность.

Рыночные условия (дата продажи)

Датой оценки является 14 мая 2018 г. Анализ приводимых в Отчете данных основывается на информации, что объекты-аналоги продавались по состоянию на дату оценки по ценам, указанным в таблице ниже. Данная корректировка не применялась, так как объекты-аналоги предлагались на дату оценки.

Возможность торга

Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено. В данном случае корректировка на торг определялась на основании справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД 21, 2017 под редакцией Яскевича Е.Е. Фрагмент значений корректировок на торг для объектов недвижимости в г. Москве представлен на рисунке ниже.

Рисунок 4

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9 -10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

Местоположение

Описание корректировки для здания офисного назначения по адресу: ул. Мневники, д. 8, стр. 1

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в районе Хорошево-Мневники г. Москвы, около 8 км от центра. Таким образом, корректировки по данному параметру в стоимости всех объектов-аналогов не вводятся.

Описание корректировки для здания торгового назначения по адресу: наб. Новикова-Прибоя, д. 6, к. 4

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в районе Хорошево-Мневники г. Москвы. Однако все объекты-аналоги расположены приблизительно на 3 км ближе к центру города (объект оценки удален на 11 км, объекты-аналоги - на 8 км от центра). Таким образом, в стоимости всех объектов-аналогов по данному параметру требуется введение корректировки. Размер корректировки определен по данным справочника СРК 2017 под редакцией Яскевича Е.Е. Фрагмент значений корректировок представлен на рисунке ниже.

Рисунок 5

Таблица 38. Корректировка на местоположение для торговых площадей класса «С» в Москве

Расстояние, км.		Аналоги, расстояние, км.																							
		0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Объекты оценки, км.	0,5	1,00	1,40	1,71	1,96	2,19	2,39	2,57	2,75	2,91	3,06	3,21	3,35	3,48	3,61	3,73	3,85	4,07	4,29	4,49	4,69	4,87	5,05	5,22	5,39
	1	0,71	1,00	1,22	1,40	1,56	1,71	1,84	1,96	2,08	2,19	2,29	2,39	2,48	2,57	2,66	2,75	2,91	3,06	3,21	3,35	3,48	3,61	3,73	3,85
	1,5	0,59	0,82	1,00	1,15	1,28	1,40	1,51	1,61	1,71	1,80	1,88	1,96	2,04	2,11	2,19	2,26	2,39	2,51	2,63	2,75	2,86	2,96	3,06	3,16
	2	0,51	0,71	0,87	1,00	1,11	1,22	1,31	1,40	1,48	1,56	1,63	1,71	1,77	1,84	1,90	1,96	2,08	2,19	2,29	2,39	2,48	2,57	2,66	2,75
	2,5	0,46	0,64	0,78	0,90	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33	1,40	1,47	1,53	1,59	1,65	1,71	1,76	1,86	1,96	2,05	2,14	2,23	2,31	2,39	2,46
	3	0,42	0,59	0,71	0,82	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,34	1,40	1,46	1,51	1,56	1,61	1,71	1,80	1,88	1,96	2,04	2,11	2,19	2,26
	3,5	0,39	0,54	0,66	0,76	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45	1,49	1,58	1,67	1,74	1,82	1,89	1,96	2,03	2,09
	4	0,36	0,51	0,62	0,71	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,31	1,36	1,40	1,48	1,56	1,63	1,71	1,77	1,84	1,90	1,96
	4,5	0,34	0,48	0,59	0,67	0,75	0,82	0,89	0,94	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,24	1,28	1,32	1,40	1,47	1,54	1,61	1,67	1,74	1,80	1,85
	5	0,33	0,46	0,56	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,22	1,26	1,33	1,40	1,47	1,53	1,59	1,65	1,71	1,76
	5,5	0,31	0,44	0,53	0,61	0,68	0,74	0,80	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,27	1,34	1,40	1,46	1,52	1,57	1,63	1,68
	6	0,30	0,42	0,51	0,59	0,65	0,71	0,77	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,22	1,28	1,34	1,40	1,46	1,51	1,56	1,61
	6,5	0,29	0,40	0,49	0,56	0,63	0,69	0,74	0,79	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,17	1,23	1,29	1,35	1,40	1,45	1,50	1,55
	7	0,28	0,39	0,47	0,54	0,61	0,66	0,71	0,76	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03	1,07	1,13	1,19	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45	1,49
	7,5	0,27	0,38	0,46	0,53	0,59	0,64	0,69	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,09	1,15	1,20	1,26	1,31	1,35	1,40	1,45
	8	0,26	0,36	0,44	0,51	0,57	0,62	0,67	0,71	0,76	0,80	0,83	0,87	0,90	0,94	0,97	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,31	1,36	1,40
	9	0,25	0,34	0,42	0,48	0,54	0,59	0,63	0,67	0,71	0,75	0,79	0,82	0,85	0,89	0,92	0,94	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,24	1,28	1,32
	10	0,23	0,33	0,40	0,46	0,51	0,56	0,60	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,84	0,87	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,22	1,26
	11	0,22	0,31	0,38	0,44	0,49	0,53	0,57	0,61	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20

Описание корректировок для зданий производственно-складского назначения по адресу: ул. Мневники, д. 8, стр. 2, 3, 4

Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги расположены в разных районах г. Москвы, граничащих между собой. Для объектов индустриальной недвижимости большое значение имеет наличие удобных подъездных путей, транспортная доступность. Все объекты-аналоги. Как и оцениваемые объекты имеют сопоставимый уровень транспортной доступности. Таким образом, корректировки по данному параметру в стоимости всех объектов-аналогов не вводятся.

Состояние здания

Все объекты оценки и все объекты-аналоги имеют удовлетворительное состояние строений.

Материал конструктивных элементов

Описание корректировки для зданий, расположенных по адресам: ул. Мневники, д. 8, стр. 1, 2, наб. Новикова-Прибоя, д. 6, к. 4

Оцениваемые объекты представляют собой отдельно стоящие капитальные здания, построенные из кирпича или железобетона, как и все объекты-аналоги. Таким образом, по данному параметру корректировки не вводятся.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Описание корректировки для зданий, расположенных по адресам: ул. Мневники, д. 8, стр. 3, 4

Оцениваемые объекты представляют собой отдельно стоящие здания, построенные из металлического профлиста, в то время, как все объекты-аналоги построены из кирпича или железобетона. Таким образом, по данному параметру вводится корректировка, размер которой определен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

Рисунок 6

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.81	0.80	0.82

Общая площадь

Все объекты-аналоги имеют различные площади с оцениваемыми строениями. Корректировки на различия в площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов вводятся по данным Справочников оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Фрагменты представлены на рисунках ниже.

Для офисно-торговой недвижимости

Рисунок 7

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Цена									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Для производственно-складской недвижимости Рисунок 8

Таблица 81

Цена									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Тип объекта

Описание корректировки для зданий офисного и торгового назначения, расположенных по адресам: ул. Мневники, д. 8, стр. 1, наб. Новикова-Прибоя, д. 6, к. 4

Оцениваемые объекты представляют собой отдельно стоящие капитальные здания. Объект-аналог № 1 также является отдельно стоящим зданием, объекты-аналоги №№ 2 и 3 представляют собой встроенные помещения. Таким образом, стоимости объектов-аналогов №№2 и 3 необходимо скорректировать. Размер корректировки определен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Фрагмент представлен на рисунке ниже.

Рисунок 9

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90

Описание корректировки для зданий производственно-складского назначения, расположенных по адресам: ул. Мневники, д. 8, стр. 2, 3, 4

Оцениваемые объекты представляют собой отдельно стоящие здания. Объекты-аналоги №№ 1 и 3 также являются отдельно стоящими зданиями, объект-аналог №1 представляет собой встроенное помещение. Таким образом, стоимость объекта-аналога №1 необходимо скорректировать. Размер корректировки определен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Фрагмент представлен на рисунке ниже.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Рисунок 10

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,87	0,90

Назначение объекта

Описание корректировки для здания офисного назначения, расположенного по адресу: ул. Мневники, д. 8, стр. 1

Оцениваемый объект имеет административное назначение, как и объекты-аналоги №№ 1 и 2. Объект-аналог № 3 представляет собой торговое помещение более высокого класса. Таким образом, необходимо скорректировать стоимость объекта-аналога № 3. Размер корректировки определен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Фрагмент представлен на рисунке ниже.

Рисунок 11

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,25	1,29

Описание корректировки для здания торгового назначения, расположенного по адресу: наб. Новикова-Прибоя, д. 6, к. 4

Оцениваемый объект имеет торговое назначение. Объекты-аналоги №№ 1 и 2 имеют административное назначение. Объект-аналог № 3 представляет собой торговое помещение более высокого класса. Таким образом, необходимо скорректировать стоимости всех объектов-аналогов. Размер корректировки, вводимой в стоимость объекта-аналога №3 определен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (см. рисунок выше). Корректировка в размере 13,6%, вводимая в стоимости объектов-аналогов №№ 1 и 2, определяется на основании анализа рынка, как соотношение средней цены помещений торгового назначения в размере 211 122 рубля за 1 кв. м и средней цены офисных помещений в размере 185 772 рубля за 1 кв. м (см. анализ рынка ранее в отчете).

Описание корректировки для зданий производственно-складского назначения, расположенных по адресам: ул. Мневники, д. 8, стр. 2, 3, 4

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Оцениваемые объекты недвижимости и все объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение. Таким образом, стоимости всех объектов – аналогов не требуется корректировать по данному элементу сравнения.

Этаж расположения

В данном пункте отчета корректировки на этаж расположения объекта не вводятся. Корректировке подлежат только стоимости помещений, расположенных в подвале (в зданиях по адресам: ул. Мневники, д. 8, стр. 1, наб. Новикова-Прибоя, д. 6, к. 4). Данная корректировка вводится в итогах расчетов на основании Справочника оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Фрагмент представлен на рисунке ниже.

Рисунок 12

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Наличие отопления (для производственно-складских зданий)

Все объекты-аналоги имеют отопление, как и оцениваемое здание, расположенное по адресу: ул. Мневники, д. 8, стр. 2. Таким образом, при оценке данного оцениваемого здания корректировки в стоимости всех объектов-аналогов не вводятся.

Оцениваемые здания, расположенные по адресам: ул. Мневники, д. 8, стр. 3, 4, не имеют отопление, следовательно, при расчете стоимости данных зданий требуется введение корректировки в стоимости всех объектов-аналогов. Размер корректировки определен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Фрагмент представлен на рисунке ниже.

Рисунок 13

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76

Категория отделки (внутреннее состояние)

Объекты оценки, как и все объекты-аналоги, находятся в удовлетворительном состоянии. Таким образом. Стоимости всех объектов-аналогов не корректируются по данному параметру.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Согласование – это процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество корректировок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило.

Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Суждение о стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного анализа продаж можно принять в результате анализа четырех показателей:

1) среднеарифметического или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых продаж;

2) моды;

3) медианы;

4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Для определения степени воздействия на определенный признак других варьирующих признаков используется понятие «вариация».

Вариация — различие значений какого-либо признака у разных единиц совокупности за один и тот же промежуток времени. Причиной возникновения вариации являются различные условия существования разных единиц совокупности. Вариация необходимое условие существования и развития массовых явлений. По степени вариации можно судить об однородности совокупности, устойчивости значений признака, типичности средней, о взаимосвязи между какими-либо признаками.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$V = (\sigma / \bar{x}) * 100\%, \text{ где}$$

σ - среднее квадратическое отклонение;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое значение.

По величине коэффициента вариации можно судить о степени вариации, а, следовательно, об однородности состава совокупности. Чем больше величина, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем менее однородна совокупность по составу.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

- <17% – абсолютно однородная;
- 17–33% – достаточно однородная;
- 35–40% – недостаточно однородная;
- 40–60% – это говорит о большой колеблемости совокупности.

Коэффициенты вариации не превышает 17%, поэтому совокупность по рассматриваемому признаку можно считать абсолютно однородной. Следовательно, для определения итоговой стоимости оцениваемого объекта возможно использование среднеарифметического значения скорректированных цен объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов представлен в нижеследующих таблицах.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Таблица 12

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Адрес	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1	г. Москва, 3 Силикатный проезд, д. 4, к. 1	г. Москва, 3 Хорошевская ул., д.2, стр. 1	г.Москва, ул. Мневники, д.10, к.1
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/181667726/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154813297/	https://www.cian.ru/sale/commercial/177265741/
Цена объекта с учетом НДС, руб.		240 000 000	-	350 000 000
Стоимость 1 кв. м за помещения 1 и выше этажей с учетом НДС, руб.		82 107	81 818	109 443
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		82 107	81 818	109 443
Дата продажи	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		82 107	81 818	109 443
Возможность торга		торг	торг	торг
Корректировка		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		72 254	72 000	96 310
Местоположение	р-н Хорошево-Мневники, около 8 км от центра города	р-н Хорошево-Мневники, около 8 км от центра города	р-н Хорошево-Мневники, около 8 км от центра города	р-н Хорошево-Мневники, около 8 км от центра города
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		72 254	72 000	96 310
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		72 254	72 000	96 310
Материал конструктивных элементов	кирпич, ж/б	кирпич, ж/б	кирпич, ж/б	ж/б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с		72 254	72 000	96 310

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
учетом НДС, руб.				
Общая площадь объекта, кв. м	607,2	3 070	от 17 до 2200	3 198
Корректировка		16%	0%	16%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		83 815	72 000	111 720
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка		0%	12%	12%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		83 815	80 640	125 126
Назначение объекта	административное свободного назначения	административное свободного назначения	административное свободного назначения	торговое высококлассное помещение
Корректировка		0%	0%	-21%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		83 815	80 640	98 850
Этаж расположения	1 этаж, 2 этаж	1-5 этажи	1-6 этажи	1 этаж
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		83 815	80 640	98 850
Категория отделки (состояние внутренней отделки)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		83 815	80 640	98 850
Стоимость 1 кв. м объекта оценки 1 и 2 этажей, с учетом НДС, руб.	87 768			
Корректировка на подвал	-21%			
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, расположенного в подвале, с учетом НДС, руб.	69 337			
Стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	49 569 668			

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Таблица 13

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Адрес	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1	г. Москва, 3 Силикатный проезд, д. 4, к. 1	г. Москва, 3 Хорошевская ул., д.2, стр. 1	г.Москва, ул. Мневники, д.10, к.1
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/181667726/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154813297/	https://www.cian.ru/sale/commercial/177265741/
Цена объекта с учетом НДС, руб.		240 000 000	-	350 000 000
Стоимость 1 кв. м за помещения 1 и выше этажей с учетом НДС, руб.		82 107	81 818	109 443
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		82 107	81 818	109 443
Дата продажи	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		82 107	81 818	109 443
Возможность торга		торг	торг	торг
Корректировка		-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		73 075	72 818	97 404
Местоположение	р-н Хорошево-Мневники, около 11 км от центра города	р-н Хорошево-Мневники, около 8 км от центра города	р-н Хорошево-Мневники, около 8 км от центра города	р-н Хорошево-Мневники, около 8 км от центра города
Корректировка		-14%	-14%	-14%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		62 845	62 623	83 767
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		62 845	62 623	83 767
Материал конструктивных элементов	ж/б	ж/б	ж/б	ж/б
Корректировка		0%	0%	0%

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		62 845	62 623	83 767
Общая площадь объекта, кв. м	1 284,6	3 070	от 17 до 2200	3 198
Корректировка		6%	0%	6%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		66 616	62 623	88 793
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка		0%	12%	12%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		66 616	70 138	99 448
Назначение объекта	торговое свободного назначения	административное свободного назначения	административное свободного назначения	торговое высококлассное помещение
Корректировка		13,6%	13,6%	-21%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		75 676	79 677	78 564
Этаж расположения	1 этаж, 2 этаж	1-5 этажи	1-6 этажи	1 этаж
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		75 676	79 677	78 564
Категория отделки (состояние внутренней отделки)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		75 676	79 677	78 564
Стоимость 1 кв. м объекта оценки 1 и 2 этажей, с учетом НДС, руб.	77 972			
Корректировка на подвал	-21%			
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, расположенного в подвале, с учетом НДС, руб.	61 598			
Стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	94 874 029			

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Таблица 14

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Адрес	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2	г. Москва, ул. 8 Марта, д. 8, с. 3	г. Москва, просп. Вернадского, д. 12Д	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, с.7
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/180716018/	https://www.cian.ru/sale/commercial/182788456/	https://www.cian.ru/sale/commercial/182038235/
Цена объекта с учетом НДС, руб.		12 500 000	-	-
Стоимость 1 кв. м с учетом НДС, руб.		73 529	57 971	69 000
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		73 529	57 971	69 000
Дата продажи	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		73 529	57 971	69 000
Возможность торга		торг	торг	торг
Корректировка		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	50 435	60 030
Местоположение	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2	г. Москва, ул. 8 Марта, д. 8, с. 3	г. Москва, просп. Вернадского, д. 12Д	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, с.7
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	50 435	60 030
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	50 435	60 030
Материал конструктивных эл-ов	кирпич, ж/б	кирпич, ж/б	кирпич, ж/б	кирпич, ж/б

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	50 435	60 030
Общая площадь объекта, кв. м	175,4	170	от 160 до 345	от 30 до 397
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	50 435	60 030
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ
Корректировка		0%	12%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	56 487	60 030
Назначение объекта	производственное	производственное	производственное	производственное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	56 487	60 030
Этаж расположения	1 этаж, 2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	56 487	60 030
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	56 487	60 030
Категория отделки (состояние внутренней отделки)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	56 487	60 030
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, с учетом НДС, руб.	60 162			
Стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	10 552 415			

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Таблица 15

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Адрес	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.3, 4	г. Москва, ул. 8 Марта, д. 8, с. 3	г. Москва, просп. Вернадского, д. 12Д	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, с.7
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/180716018/	https://www.cian.ru/sale/commercial/182788456/	https://www.cian.ru/sale/commercial/182038235/
Цена объекта с учетом НДС, руб.		12 500 000	-	-
Стоимость 1 кв. м с учетом НДС, руб.		73 529	57 971	69 000
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		73 529	57 971	69 000
Дата продажи	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		73 529	57 971	69 000
Возможность торга		торг	торг	торг
Корректировка		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	50 435	60 030
Местоположение	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.3, 4	г. Москва, ул. 8 Марта, д. 8, с. 3	г. Москва, просп. Вернадского, д. 12Д	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 2, с.7
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	50 435	60 030
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		63 970	50 435	60 030
Материал конструктивных эл-ов	металл	кирпич, ж/б	кирпич, ж/б	кирпич, ж/б
Корректировка		-19%	-19%	-19%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		51 816	40 852	48 624

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Наименование	Объект оценки	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3
Общая площадь объекта, кв. м	86,5; 22,8	170	от 160 до 345	от 30 до 397
Корректировка		8%	8%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		55 961	44 120	48 624
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ
Корректировка		0%	12%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		55 961	49 414	48 624
Назначение объекта	производственно-складское	производственное	производственное	производственное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		55 961	49 414	48 624
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		55 961	49 414	48 624
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть
Корректировка		-26%	-26%	-26%
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		41 411	36 566	35 982
Категория отделки (состояние внутренней отделки)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0	0	0
Скорректированная цена с учетом НДС, руб.		41 411	36 566	35 982
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, с учетом НДС, руб.	37 986			
Стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб. (стр. 3 площадью 86,5 кв. м)	3 285 789			
Стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб. (стр. 4 площадью 22,8 кв. м)	866 081			

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, т.е. на положении, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

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

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

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

Для расчета ставки дисконтирования, в зависимости от объема имеющейся достоверной информации и условий финансирования объекта оценки, применяются следующие методы:

- метод рыночной экстракции;
- техника инвестиционной группы;
- метод Эллвуда (модифицированный метод техники инвестиционной группы);
- расчет с применением коэффициента покрытия долга;
- метод связанных инвестиций - земли и здания;
- метод кумулятивного построения;
- модель цены капитальных вложений.

Применение метода дисконтированных денежных потоков заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого здания, а также величины потерь при сборе арендной платы;
- определение величины потенциального и действительного валового дохода и их прогнозирование на прогнозный период;
- учет эксплуатационных расходов и их прогнозирование;
- определение денежного потока доходов;
- расчет ставки дисконтирования;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки, определенного методом дисконтирования денежных потоков;
- определение рыночной стоимости реверсии объекта оценки;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области показал, что ставки аренды на торговую недвижимость стабильны и в дальнейшем не ожидается никаких высоких темпов прироста или падения арендных ставок. Поэтому Оценщик решил применить метод прямой капитализации ввиду умеренности ожидаемого роста арендных ставок.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Установление периода прогнозирования

Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

В данном методе не требуется прогнозирование доходов в период прогнозирования и в период после периода прогнозирования, а требуется определение дохода на один год.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования

Оцениваемый объект возможно сдавать в аренду и получать доход от его сдачи в качестве торгового помещения.

Анализ доходов

Для расчета рыночной арендной платы помещения объекта оценки применим метод доходного подхода – валового рентного мультипликатора. Данный метод дает наилучшие и более точные результаты оценки, т.к. использует данные о соотношении между фактическими (заявляемыми) ставками аренды и ценами сделок (предложений).

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ или GRM).

Метод валовой ренты учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Он не принимает во внимание коэффициент операционных расходов, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Значение ВРМ используют для:

- прямого пересчета арендной ставки в стоимость недвижимости;
- для прямого пересчета стоимости недвижимости в арендную ставку;
- для построения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) методом экстрации рынка;
- для анализа соотношения параметров рынков купли-продажи и аренды объектов недвижимости.

В общем виде расчет валового рентного мультипликатора производится по формуле:

$$GRM = PV / PGR$$

где:

GRM - валовой рентный мультипликатор;

PV - цена продажи (предложения) сопоставимого объекта;

PGR - потенциальная валовой доход (рента) соответствующего сопоставимого объекта.

Поскольку в данном отчете необходимо определить годовые арендные ставки за 1 кв. м объекта, то приведенную выше формулу можно преобразовать в следующий вид:

$$PGR = PV / GRM$$

По данным издания «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017, под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО), 2017 г.», среднее значение ВРМ для помещений в середине Москвы офисного, торгового и производственного назначения класса С составило:

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Рисунок 14

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2016 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2017 г.)
	Середина	Офисные помещения, «В»	8,0	8,2
	Середина	Офисные помещения, «С»	7,9	7,4
	Середина	Производственные помещения, «С»	7,1	7,6
	Окраина	Торговые помещения, «В»	8,3	8,8
	Окраина	Офисные помещения, «С»	7,4	7,1
	Окраина	Производственные помещения, «С»	7,1	6,8
8	**Москва**			
	Центр	Жилые апартаменты «А»	34,5	36,4
	Центр	Элитные квартиры «А»	26,9	28,0
	Центр	Типовые квартиры «В»	24,3	26,2
	Центр	Торговые помещения, «А»	8,2	7,6
	Центр	Торговые помещения, «В»	8,5	8,2
	Центр	Торговые помещения, «С»	7,8	7,3
	Центр	Офисные помещения, «А»	8,4	9,3
	Центр	Офисные помещения, «В»	8,8	9,4
	Центр	Офисные помещения, «С»	8,8	8,2
	Центр	Производственные помещения, «С»	8,9	9,1
	Середина	Типовые квартиры «В»	23,4	24,3
	Середина	Торговые помещения «В»	10,1	9,4
	Середина	Торговые помещения, «С»	9,8	8,6
	Середина	Офисные помещения, «В»	8,7	8,4
	Середина	Офисные помещения, «С»	8,3	9,6
	Середина	Производственные помещения, «С»	7,9	9,8

В качестве цены продажи (предложения) сопоставимого объекта берется рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом.

Полученное значение ставки арендной платы соответствует среднерыночным показателям с учетом возможности торга, расположения объекта оценки и его физических характеристик (в соответствии с проведенным анализом рынка торговой недвижимости, приведенном ранее в отчете).

При сдаче в аренду практически любого помещения существует вероятность недозагрузки, проявляющаяся в том, что здание или помещение может быть сдано в аренду не полностью или не в один период времени, т.е. будет иметь место недополучение дохода от аренды.

Анализ объектов показал, что все объекты возможно сдавать целиком без потерь площади. Таким образом, полезная площадь оцениваемых объектов принимается равной всей площади помещений и представлена в нижеследующей таблице.

Недозагрузка для административно-торговых зданий определяется в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Фрагмент представлен на рисунке ниже.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Рисунок 15

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%

Недозагрузка дял помещений производственно-складского назначения определена в размере 7% в соответствии с приведенным ранее анализом рынка.

Анализ расходов

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными платежами), налоги, земельные платежи, страхование. Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные, величина которых не зависит от степени загруженности объекта пользователями (налог на имущество, плата за землю, страховые платежи), и переменные - зависящие от степени загрузки помещения (оплата электроэнергии, воды и др.).

Оценщик определяет операционные расходы на остновании Справочников оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» и «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Фрагменты представлены на рисунках ниже.

Рисунок 16

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

Рисунок 17

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1.20	1.18	1.22

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход, приносимый всей недвижимостью, представляет собой разницу между действительным валовым доходом и суммарными операционными расходами.

Расчет ставки капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации определялся на основании анализа рынка недвижимости, приведенного ранее в отчете, в соответствии с которым средняя ставка капитализации для офисных помещений составляет 9,25%, для торговых помещений - 9,5%, для производственно-складских - 12%.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

В результате сделанных вычислений, стоимости оцениваемых объектов недвижимости составляют:

Таблица 16

Наименование	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.3	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.4	г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4
Стоимость 1 кв. м, руб. С НДС	81 636	60 162	37 986	37 986	73 855
ВРМ	9,6	9,80	9,80	9,80	8,60
Арендная ставка за 1 кв. м в год с учетом НДС, руб.	8 504	6 139	3 876	3 876	8 588
Полезная площадь объекта, кв. м	607,20	175,40	85,50	22,80	1 284,60
Потенциальный валовый доход с учетом НДС, руб.	5 163 629	1 076 781	331 398	88 373	11 032 145
Недозагрузка, %	11,1%	7,0%	7,0%	7,0%	11,1%
Действительный валовый доход с учетом НДС, руб.	4 590 466	1 001 406	308 200	82 187	9 807 577
Операционные расходы, руб.	841 672	215 356	66 280	17 675	1 798 240
Чистый операционный доход с учетом НДС, руб.	3 748 794	786 050	241 920	64 512	8 009 337
Ставка капитализации	0,0925	0,1200	0,1200	0,1200	0,0950
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	40 527 503	6 550 417	2 016 000	537 600	84 308 811

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Согласование результатов

В процессе оценки использовались различные методы. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

• метод математического взвешивания;

• метод анализа иерархий (МАИ).

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

В данном отчете используется метод математического взвешивания.

С помощью сравнительного подхода рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов. При развитом рынке стоимость, полученная сравнительным подходом, в наибольшей степени отражает рыночную оценку стоимости объекта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход.

Оцениваемые объекты являются доходной недвижимостью, поэтому их стоимость, определенная доходным подходом, должна иметь достаточный вес при определении итоговой величины стоимости. Основное преимущество доходного метода заключается в том, что он отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек, храмов, телятников и т.п.). Важными и постоянно развивающимися сферами применения затратного метода выступают рынок страховых услуг и дифференцированного налогообложения недвижимости. Также затратный подход не учитывает многие факторы, сложившиеся на рынке недвижимости, а именно: инвестиционную привлекательность объекта, перспективы развития, возможность получения дохода, а также внешнюю и внутреннюю инфраструктуру, безусловно, влияющие на рыночную стоимость объекта. Отказ от применения затратного подхода приведен выше в настоящем Отчете.

Оценка сравнительным и доходным подходами опирается на непосредственную рыночную информацию, достаточную по своему количеству и качеству для проведения объективной оценки, и не использует опосредованных данных и методов расчета, присущих затратному подходу.

Рыночная стоимость, полученная сравнительным и доходным подходами, сопоставима между подходами и разница составляет менее 20%. Следовательно, данным подходам присваиваются одинаковые веса.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки составляет с учетом НДС:

Таблица 17

Объект оценки	Затратный подход	Вес затратного подхода	Сравнительный подход	Вес сравнительного подхода	Доходный подход	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	Рыночная стоимость объекта оценки округлённо, руб.с НДС
г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1	-	0	49 569 668	0,5	40 527 503	0,5	45 048 586	45 049 000
г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2	-	0	10 552 415	0,5	6 550 417	0,5	8 551 416	8 551 000
г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.3	-	0	3 285 789	0,5	2 016 000	0,5	2 650 895	2 651 000
г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.4	-	0	866 081	0,5	537 600	0,5	701 841	702 000
г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4	-	0	94 874 029	0,5	84 308 811	0,5	89 591 420	89 591 000
Итого:								146 544 000

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Итоговое заключение о стоимости

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на 14 мая 2018г. составляет с учетом НДС округленно:

146 544 000 (Сто сорок шесть миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) рублей,
в том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 607,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1, условный номер: 167985.	45 049 000
Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 175,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2, условный номер: 77-77-12/018/2006-207.	8 551 000
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 86,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.3, условный номер: 77-77-12/018/2006-208	2 651 000
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 22,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул. Мневники, д.8, стр.4, условный номер: 77-77-12/018/2006-210	702 000
Здание, назначение: Нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1, в т.ч. техподполье), общая площадь 1 287,6 кв.м, инв.№ 2415/3, лит. 3 адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4, условный номер: 77-77-09/016/2007-335	89 591 000

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции), Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7), стандартами иправилами некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

С уважением,
оценщик индивидуальный предприниматель _____ Селин А.П.

Оценщик недвижимости _____ Вьюшина Н.С.

М.п.

19 мая 2018 г.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Приложения

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

1. Сопроводительная документация

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Запрос о предоставлении документов для оценки недвижимости

Для проведения работ по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, в соответствии с договором на оказание услуг № Ак-4/2018-нед от 19 мая 2018 г., необходимо предоставить копии следующих документов и нижеследующую информацию:

1. правоустанавливающие документы на недвижимое имущество – документы, подтверждающие существующие права на объект оценки.
2. Документы БТИ.
3. Данные о земельном участке, относимом к строениям.
4. Справка о балансовой стоимости объектов оценки.

Исполнитель Селин А.П.

_____/_____/

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Акт приемки-передачи документов от 14 мая 2018г.

В соответствии с договором на оказание услуг № Ак-4/2018-нед от 14 мая 2018 г., для проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости Заказчик предоставил нижеследующую документацию:

№ п/п	Документы, запрошенные у Заказчика	Отметка о предоставлении / непредоставлении документа
1	Правоустанавливающие документы	+
2	Документы БТИ	-
3	Данные о земельном участке, относимом к строениям	-
4	Стправка о балансовой стоимости объектов оценки	-

Исполнитель Селин А.П. _____ Представитель Заказчика _____

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Акт осмотра от 14 мая 2018 г.

Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 607,2 кв.м
Адрес, местоположение объекта оценки	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1
Общая площадь, кв. м	607,2
Год постройки	н/д

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	**Общая площадь, кв. м**	607,2
2	**Населенный пункт**	г. Москва
3	**Местоположение**	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.1
4	**Ст. метро**	Хорошёво (МЦК)
5	**Тип здания**	административное
6	**Тип помещения**	офисы
7	**Физ. сост. пом.**	удовлетворительное
8	**Этаж, (подвал)**	двухэтажное с подвалом
9	**Тип отделки пом.**	офисная отделка
10	**Сервис и доп. об. (паркинг на терр.)**	да
11	**Инж. обеспечение (эл-во)**	да
12	**Инж. обеспечение (водосн.)**	да
13	**Инж. обеспечение (ц./отопл.)**	да
14	**Системы безоп. (охрана)**	да
15	**Сист. пожаротушения**	да
16	**Примечание**	Подвал разделен на две части: в одной половине находятся офисы, в другой – раздевалка слесарей.

Описание технического состояния объекта оценки

Фундаменты бетонные и железобетонные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в цокольной части здания	незначительные
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	нет

Стены кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Отдельные трещины и выбоины	нет
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	нет

Перегородки кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	нет
Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	нет
Мелкие выбоины на поверхности плит	нет

Полы

Признаки износа
Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов
Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5% кв. м. на площади до 25%

Индивидуальный предприниматель Селин Александр Петрович

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Акт осмотра от 14 мая 2018 г.

Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 175,4 кв.м
Адрес, местоположение объекта оценки	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2
Общая площадь, кв. м	175,4
Год постройки	н/д

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	**Общая площадь, кв. м**	
2	**Населенный пункт**	г. Москва
3	**Местоположение**	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.2
4	**Ст. метро**	Хорошёво (МЦК)
5	**Тип здания**	производственное
6	**Тип помещения**	автомастерская
7	**Физ. сост. пом.**	удовлетворительное
8	**Этаж, (подвал)**	двухэтажное
9	**Тип отделки пом.**	стандартная
10	**Сервис и доп. об. (паркинг на терр.)**	нет
11	**Инж. обеспечение (эл-во)**	да
12	**Инж. обеспечение (водосн.)**	нет
13	**Инж. обеспечение (ц./отопл.)**	да
14	**Системы безоп. (охрана)**	нет
15	**Сист. пожаротушения**	нет
16	**Примечание**	Второй этаж используется под подсобку.

Описание технического состояния объекта оценки

Фундаменты бетонные и железобетонные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия зданий до 1,5 мм
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены

Стены кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещин до 1 мм
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см

Перегородки кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 10%
Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	Ширина трещин на поверхности до 2 мм, в сопряжениях ширина трещин до 10 мм
Мелкие выбоины на поверхности плит	Повреждения на площади до 15%

Полы

Признаки износа
Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов
Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5% кв. м. на площади до 25%

Индивидуальный предприниматель Селин Александр Петрович

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Акт осмотра от 14 мая 2018 г.

Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 86,5 кв.м
Адрес, местоположение объекта оценки	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.3
Общая площадь, кв. м	86,5
Год постройки	1978

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	**Общая площадь, кв. м**	86,5
2	**Населенный пункт**	г. Москва
3	**Местоположение**	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.3
4	**Ст. метро**	Хорошёво (МЦК)
5	**Тип здания**	производственное
6	**Тип помещения**	автомастерская
7	**Физ. сост. пом.**	удовлетворительное
8	**Этаж, (подвал)**	одноэтажное
9	**Тип отделки пом.**	окрашено
10	**Сервис и доп. об. (паркинг на терр.)**	нет
11	**Инж. обеспечение (эл-во)**	да
12	**Инж. обеспечение (водосн.)**	нет
13	**Инж. обеспечение (ц./отопл.)**	да
14	**Системы безоп. (охрана)**	нет
15	**Сист. пожаротушения**	нет
16	**Примечание**	нет

Описание технического состояния объекта оценки

Фундаменты бетонные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия зданий до 1,5 мм
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены

Стены железные

Признаки износа	Количественная оценка
Отдельные трещины и выбоины	нет
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см

Полы

Признаки износа

Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5% кв. м. на площади до 25%

Индивидуальный предприниматель Селин Александр Петрович

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Акт осмотра от 14 мая 2018 г.

Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 22,8 кв.м
Адрес, местоположение объекта оценки	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.4
Общая площадь, кв. м	22,8
Год постройки	н/д

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	**Общая площадь, кв. м**	22,8
2	**Населенный пункт**	г. Москва
3	**Местоположение**	г.Москва, ул. Мневники, д.8, строен.4
4	**Ст. метро**	Хорошёво (МЦК)
5	**Тип здания**	нежилое
6	**Тип помещения**	производственно-складское (будка охраны)
7	**Физ. сост. пом.**	удовлетворительное
8	**Этаж, (подвал)**	одноэтажное
9	**Тип отделки пом.**	окрашено
10	**Сервис и доп. об. (паркинг на терр.)**	нет
11	**Инж. обеспечение (эл-во)**	да
12	**Инж. обеспечение (водосн.)**	нет
13	**Инж. обеспечение (ц./отопл.)**	нет
14	**Системы безоп. (охрана)**	нет
15	**Сист. пожаротушения**	нет
16	**Примечание**	нет

Описание технического состояния объекта оценки

Фундаменты бетонные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия зданий до 1,5 мм
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены

Стены железные

Признаки износа	Количественная оценка
Отдельные трещины и выбоины	нет
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см

Полы

Признаки износа
Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5% кв. м. на площади до 25%

Индивидуальный предприниматель Селин Александр Петрович

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Акт осмотра от 14 мая 2018 г.

Наименование объекта	Здание, назначение: Нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1, в т.ч. техподполье), общая площадь 1 287,6 кв.м, инв.№ 2415/3, лит. 3
Адрес, местоположение объекта оценки	г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4
Общая площадь, кв. м	1 287,6
Год постройки	н/д

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки
1	**Общая площадь, кв. м**	1 287,6
2	**Населенный пункт**	г. Москва
3	**Местоположение**	г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4
4	**Ст. метро**	Зорге, Хорошёво (МЦК)
5	**Тип здания**	торговое
6	**Тип помещения**	торговые
7	**Физ. сост. пом.**	хорошее
8	**Этаж, (подвал)**	двухэтажное с подвалом
9	**Тип отделки пом.**	удовлетворительное
10	**Сервис и доп. об. (паркинг на терр.)**	да
11	**Инж. обеспечение (эл-во)**	да
12	**Инж. обеспечение (водосн.)**	да
13	**Инж. обеспечение (ц./отопл.)**	да
14	**Системы безоп. (охрана)**	да
15	**Сист. пожаротушения**	да
16	**Примечание**	Подвал используется под склад

Описание технического состояния объекта оценки

Фундаменты бетонные и железобетонные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия зданий до 1,5 мм
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены

Стены кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещин до 1 мм
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см

Перегородки кирпичные

Признаки износа	Количественная оценка
Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	Ширина трещин до 2 мм. Повреждения на площади до 10%
Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	Ширина трещин на поверхности до 2 мм, в сопряжениях ширина трещин до 10 мм
Мелкие выбоины на поверхности плит	Повреждения на площади до 15%

Полы

Признаки износа
Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов
Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5% кв. м. на площади до 25%

Индивидуальный предприниматель Селин Александр Петрович

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

2. Документы Оценщика

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включен Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2007 (Дата) № 835-07 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Селин Александр Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 54 02 № 293232, Ливенским ГРОВД Орловской обл., 20.04.2002 года

(Данные документа, удостоверяющего личность)

ГОУ ВПО "Институт повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ", дипдом о профессиональной переподготовке ПП № 764189, 27.04.2005 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 307 от «23.04.2007 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — Петровская Е.В.

(Должность уполномоченного лица)

Москва

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ
http://sroarmo.ru
Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002
ИНН 7717528407 КПП 771701001
Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305
Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10
тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54
Р/с 40703810300020000222в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МИнБ»
кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600
armorf@armorf.ru, www. sroarmo.ru

Выписка № 360

из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«11» октября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Селин Александр Петрович
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Селин Александр Петрович**
(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков **Некоммерческого партнерства**
(нужное подчеркнуть)

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 307 23.04.2007

Исполнительный директор НП СРО АРМО Петровская Е.В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 516-ОС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Селину Александру Петровичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „5" мая 2000 г. по „25" мая 2000 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Межотраслевом ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова (наименование образовательного учреждения дополнительного профессионального образования)

по программе „Практические приемы и методы оценки недвижимости и основы оценки иных видов собственности" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 126 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Оценка земли	8	зачет
Затратный метод оценки	16	зачет
Метод сравнения продаж	18	зачет
Доходный метод оценки	30	зачет
Теория и практика оценки и переоценки недвижимости	44	хорошо

Прошел(а) стажировку в (на) (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему „Оценка рыночной стоимости объекта доходной недвижимости" (наименование темы)

М.П.

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2000

ЮПФ Гознак, 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 994-ИПК

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 764189

Настоящий диплом выдан Селину Александру Петровичу

в том, что он(а) с „05" апреля 2004 г. по „27" апреля 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „27" апреля 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Селина Александра Петровича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2005

ЮПФ Гознак, 1996.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 446

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Селину Александру Петровичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 17 июня 2008 г. по 04 июля 2008 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Центре дополнительного профессионального образования Московского физико-технического института (государственного университета) (наименование)

по программе (наименование программы дополнительного профессионального образования) „Экономика и менеджмент"

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
обязательные дисциплины	72	
дисциплины по выбору	32	
итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Прошел(а) стажировку в (на) (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) дипломную работу на тему (наименование темы)

М.П.

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2008

ЛНФ Гознак. 1996.

Удостоверение является государственным документом о краткосрочном повышении квалификации

Регистрационный номер 771

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О КРАТКОСРОЧНОМ ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Селину Александру Петровичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „06 октября 2011 г. по „21 октября 2011 г.

прошел(а) краткосрочное обучение в (на) Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы (образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по теме: «Менеджмент саморегулирования в сфере строительства» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 72 часов (количество часов)

М.П.

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2011

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

ОБЩЕРОССИЙСКОЕ ОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

2609.С.14045

Селин Александр Петрович

имеет звание сертифицированного оценщика по направлению:

«Оценка в целях оспаривания кадастровой стоимости»

по результатам обучения и успешной сдачи итогового экзамена на основании протокола Аттестационной комиссии от «26» сентября 2014 г. №15-А

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Генеральный директор
Е.В. Петровская

Общероссийское отраслевое объединение работодателей профессиональных оценщиков
Генеральный директор
М.А. Власова

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С 0780R/776/30078/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № **0780R/776/30078/7** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Селин Александр Петрович
Адрес регистрации: Орловская область, г. Ливны, ул. Ленина, д.12.кв.2.
ИНН 570200349196

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с 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 договору страхования.

Страховой случай: *с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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 договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*

Страховая сумма: ***10 000 000,00*** *(Десять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 *(Десять миллионов) рублей.*

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия: *РФ*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «06» августа 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут «05» августа 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:
Шепелева М.В.
На основании 9797/14 от 08.12.2014г.

Страхователь:

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, «06» августа 2017г.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002617-1 «30» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вьюшиной Нине Сергеевне

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

от «30» января 2018 г. № 44

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «30» января 2021 г.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Абсолют Страхование

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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-16-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178
КПП 7725010

ПОЛИС № 022-073-001458/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001458/17 от 15.11.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Вьюшина Нина Сергеевна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***123458, г. Москва, ул. Таллинская, д. 20, к. 2, кв. 290***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***1 000 000 (Один миллион) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***1 000 000 (Один миллион) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***2 300 (Две тысячи триста) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «19» ноября 2017 г. по «18» ноября 2018 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 15.11.2017г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«15» ноября 2017г.

Страхователь:
Вьюшина Нина Сергеевна

_____ *(Вьюшина Н.С.)*

«15» ноября 2017г.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включено Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июня 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.10.2007 — Дата

№ 647-07 — Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Вьюшина Нина Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 46 04 №231820, Красногорским УВД Московской области, 17.01.2003 г.

(данные документа, удостоверяющего личность)

ГОУ ВПО "Институт повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ", диплом о профессиональной переподготовке ПП № 061894, 18.04.2002 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 54 от «___» 28.11.2006 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В. — (Ф.И.О.)

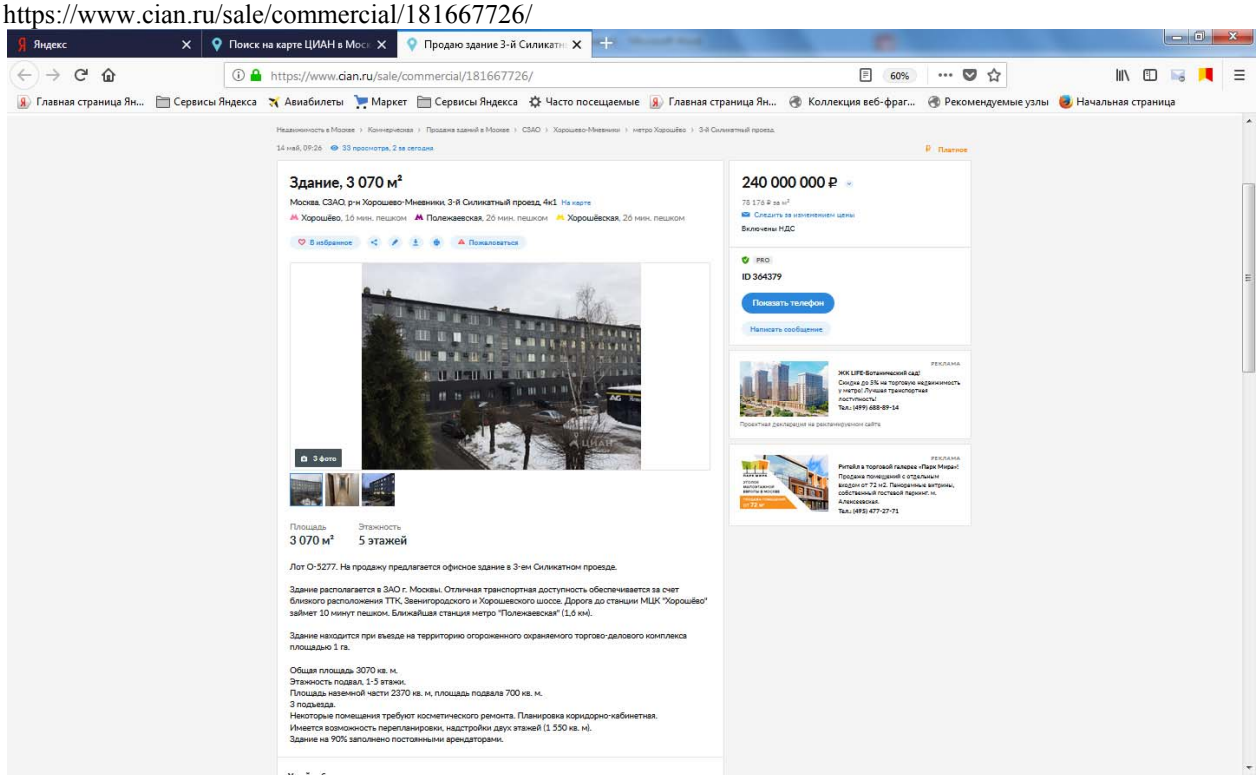
Москва

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

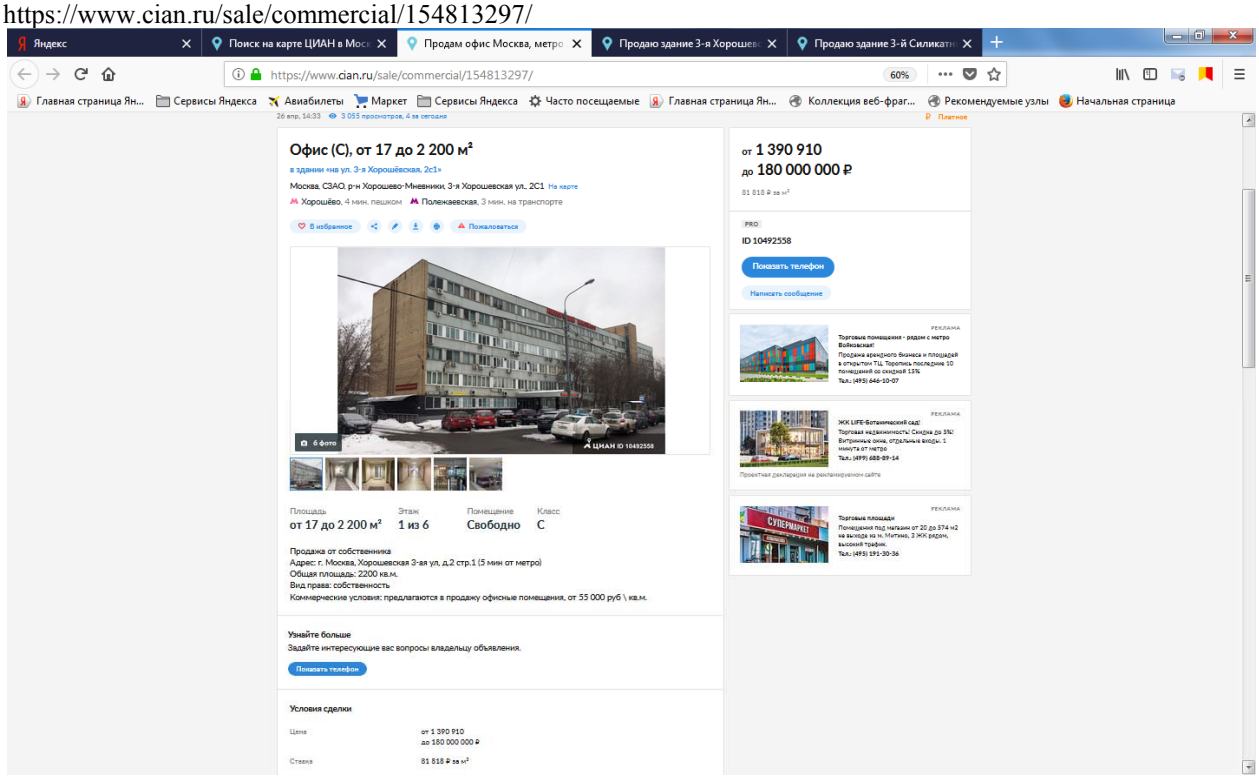
3. Принт-скрины

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

https://www.cian.ru/sale/commercial/181667726/

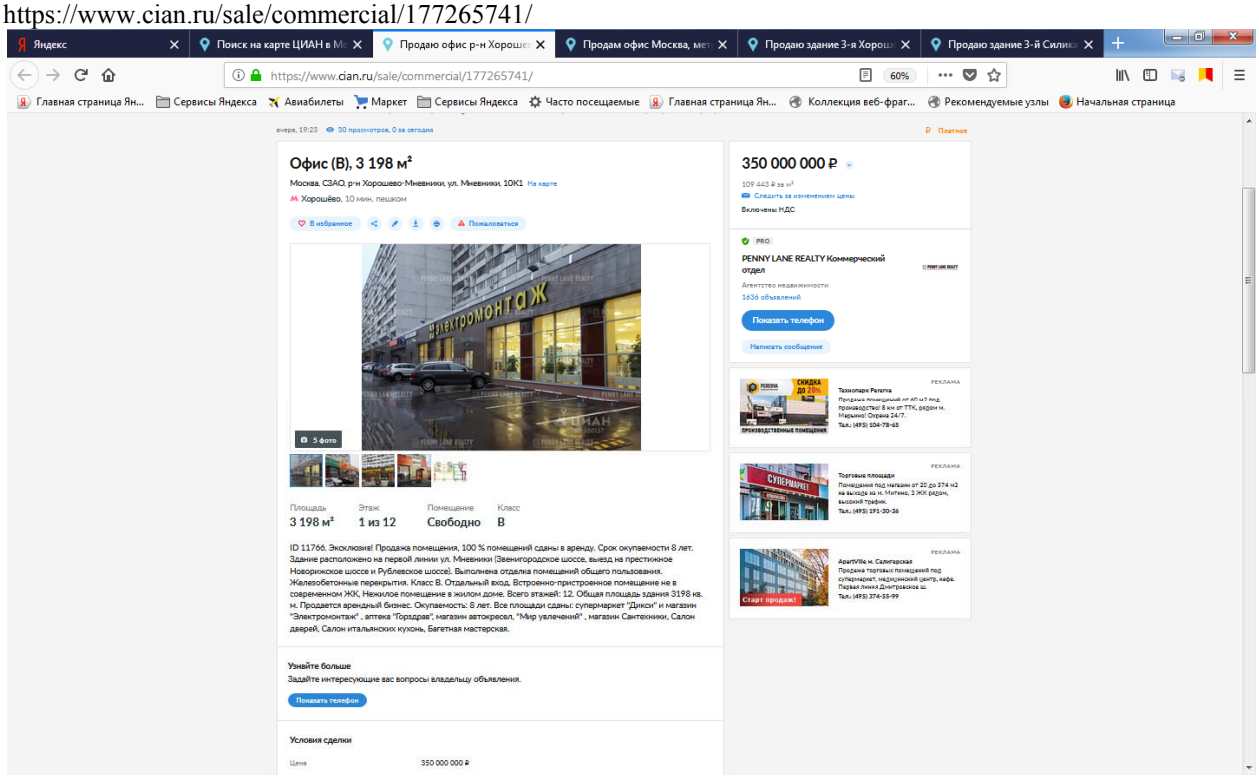


https://www.cian.ru/sale/commercial/154813297/

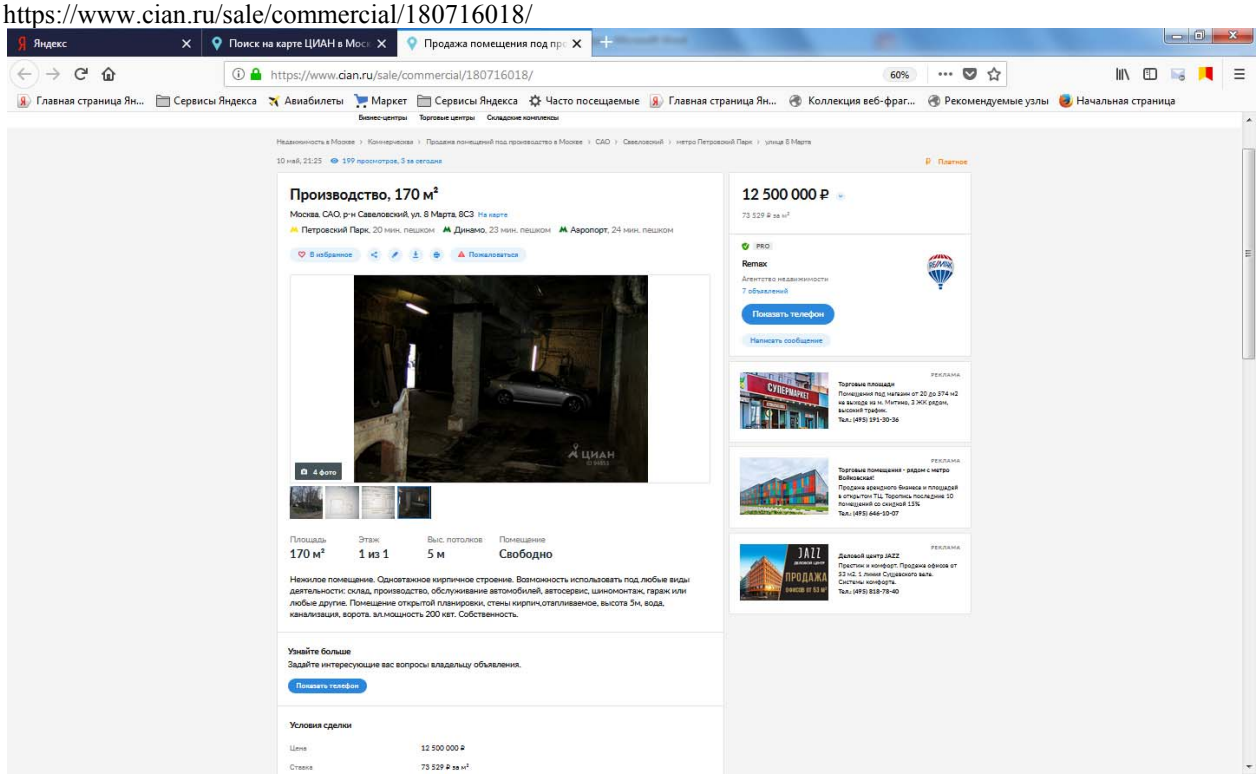


e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

https://www.cian.ru/sale/commercial/177265741/

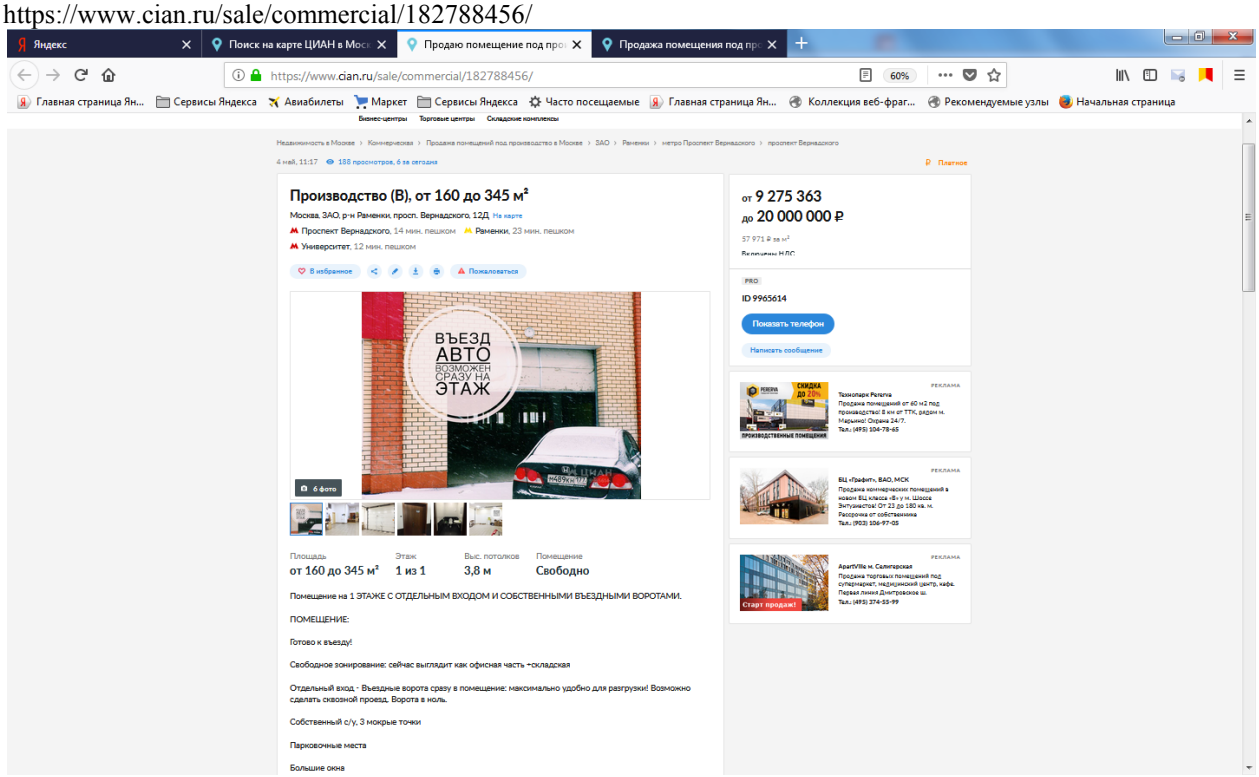


https://www.cian.ru/sale/commercial/180716018/

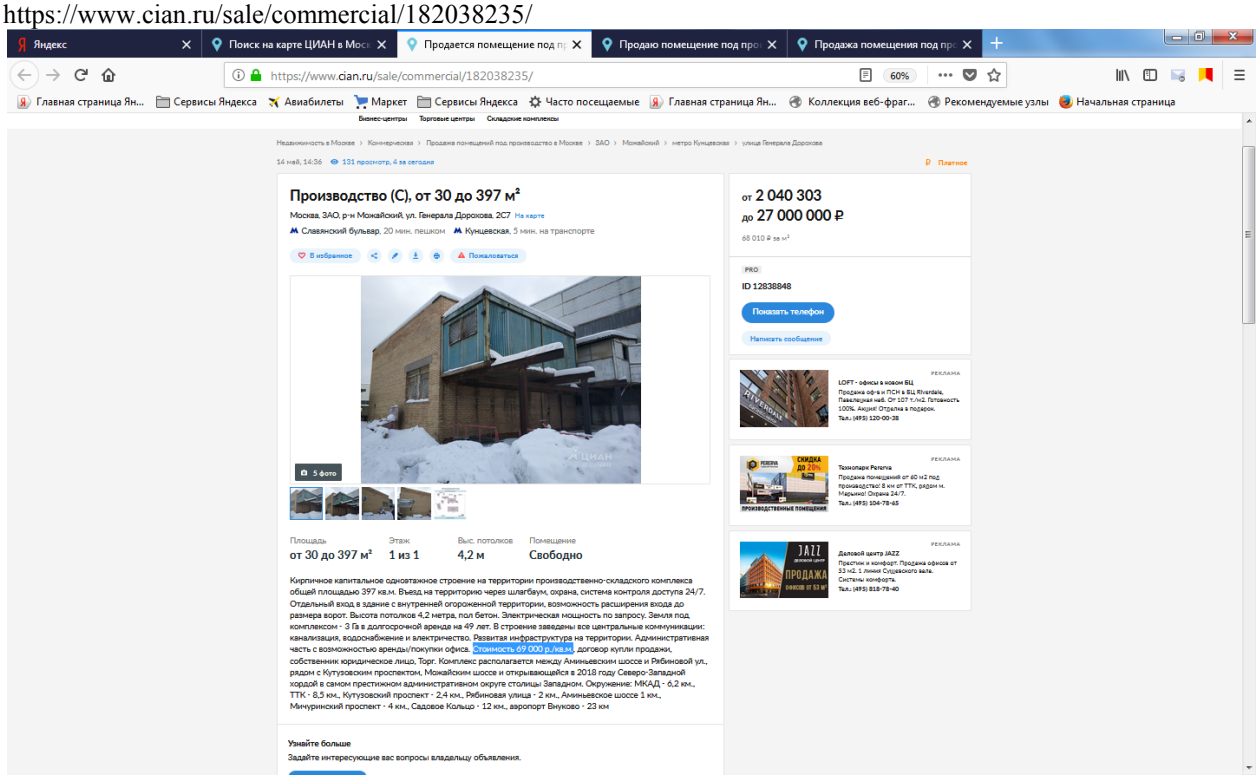


e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

https://www.cian.ru/sale/commercial/182788456/



https://www.cian.ru/sale/commercial/182038235/



e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

4. Документы Заказчика

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства:
серия 77-АО № 468097, дата выдачи 26.12.2012

Дата выдачи: 16 ЯНВ 2013

Документы-основания: • План приватизации., утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы №2300-р от 31.08.94г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "АПРЭО", ИНН: 7734048880, ОГРН: 1027739104007, дата гос.регистрации: 28.10.1994, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Краснопрудная, д.24/2, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 607,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Мневники, д.8, строен.1

Кадастровый (или условный) номер: 167985

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" июля 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/08-243/2002-785

Регистратор Петросян К. К. (подпись)

77-АО 468385 РФ

Свидетельство получено 17.01.2013

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 468096, дата выдачи 26.12.2012

Дата выдачи: 16 ЯНВ 2013

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 31.08.1994 № 2300-р;
Свидетельство на право собственности от 18.03.1996 № 1004131, выданное Фондом имущества г.Москвы.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "АПРЭО", ИНН: 7734048880, ОГРН: 1027739104007, дата гос.регистрации: 28.10.1994, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Краснопрудная, д.24/2, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 175,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Мневники, д.8, стр.2

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/018/2006-207

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" октября 2006 года сделана запись регистрации № 77-77-12/018/2006-207

Регистратор Петросян К. О.

77-АО 468384 РФ

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства:
серия 77-АО № 468094, дата выдачи 26.12.2012

Дата выдачи: 16 ЯНВ 2013

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 31.08.1994 № 2300-р.
Свидетельство на право собственности от 18.03.1996
№ 1004131, выданное Фондом имущества г.Москвы.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "АПРЭО", ИНН: 7734048880, ОГРН: 1027739104007, дата гос.регистрации: 28.10.1994, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Краснопрудная, д.24/2, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 86,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Мневники, д.8, стр.3

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/018/2006-208

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" октября 2006 года сделана запись регистрации № 77-77-12/018/2006-208

Регистратор Петросян К.Э.

М.П. (подпись)

77-АО 468382 РФ

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 05.07.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2407/6 (02109896)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование ремонтный цех
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошево-Мневники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект,переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мнёвники
Номер дома	8	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь (тип), 86,5 (значение), кв.м. (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1978
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:08:0010015:51
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
-
1.9. Примечание: год обследования - 2006

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ М.П. (подпись) И.Г.Амисимова (инициалы, фамилия)

Зам. начальника ТБТИ Ева Т.В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

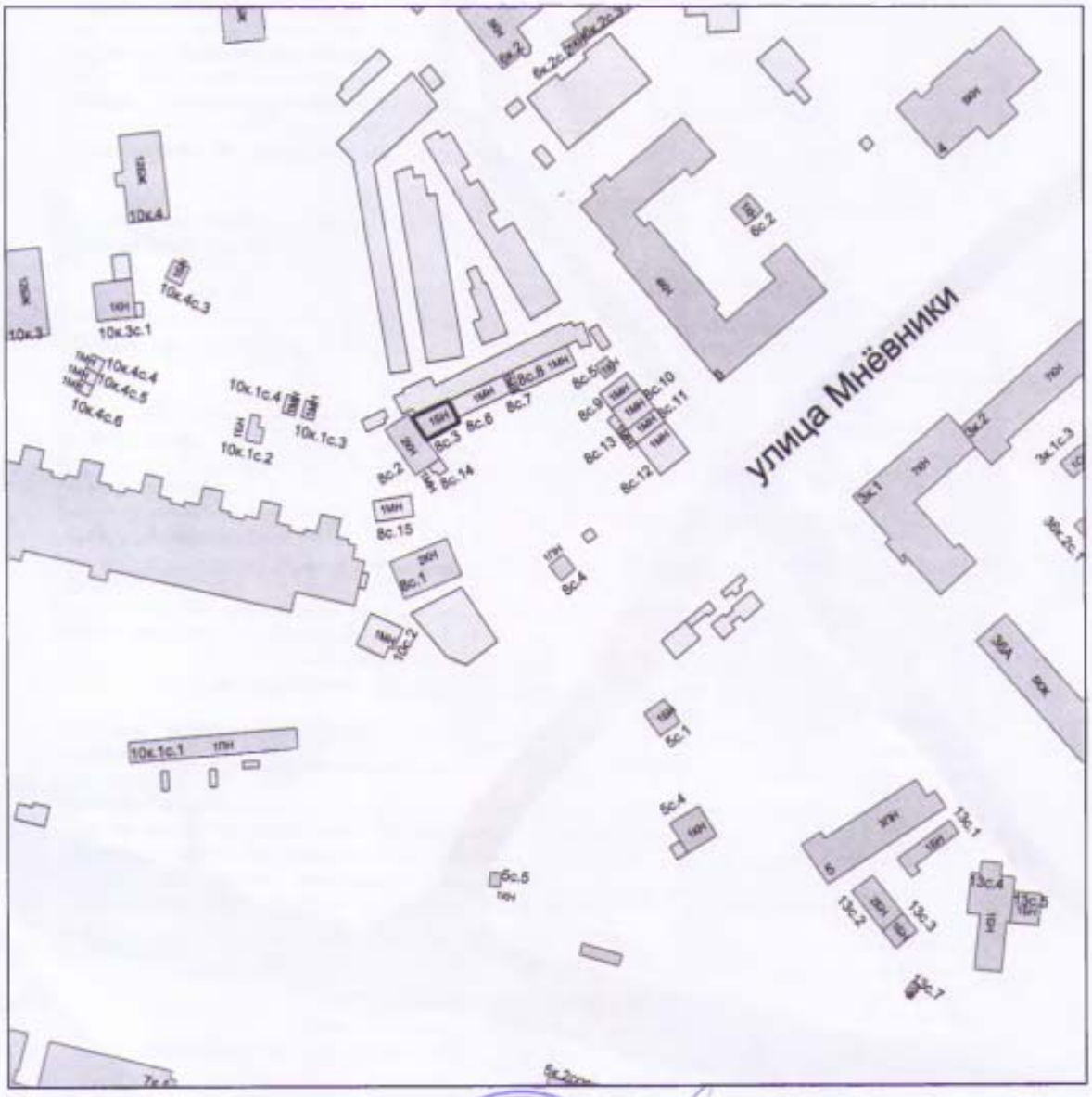
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 2407/6 (02109896)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Западного ТБТИ (подпись) Ю.Г.Анисимова (инициалы, фамилия)

Зам. начальника СЗ ТБТИ

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2407/6 Литер -
по состоянию на 12.05.2006 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02109896			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,тупл.,бульв. и т.п.)		ул. Мнёвники			
Дом	8	Корп.	-	Строение	3
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		86,5	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		блочные
лестничных клеток		-	Год постройки		1978
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		1
вент. камер		-	Подземных этажей		-
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		14,2
Площадь застройки (кв.м.)		104	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		86,5 -

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "АПРЭО"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	86,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	86,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 31.08.2006г. N 8007872.

Начальник ТБТИ И.Г.Анисимова 5.07.2012 Подпись

М.П.

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Исполнитель Ветрова Н.И. 5.07.2012 Подпись

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Кулаков Е.В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	5.07.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2407/6		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Западный		Квартал № 2407	
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		ул. Мнёвники			
Дом	8	Корпус	-	Строение	3
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	19	на	2006	Год постройки	1978
Материал стен здания	блочные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	отопление центральное электричество				
Высота потолков	h=3,20				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 31.08.2006г. N 8007872.

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Бюро технической инвентаризации Северо-Западное ТБТИ

Начальник ТБТИ И.Г.Анисимова

"5" июля 2012 г.

М.П.

Исполнитель Ветрова Н.И. 23 80 300961

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Кулаков Е.В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Северо-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Мнёвники, 8, стр.3

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

стр. 1

Помещение N I Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 12.05.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
1	1	мастерская ремо	29,1	29,1		произв.			320
	2	мастерская ремо	18,4	18,4		произв.			
	3	мастерская ремо	8,9	8,9		произв.			
	4	мастерская ремо	30,1	30,1		произв.			
Итого по помещению			86,5	86,5					
---Нежилые помещения всего			86,5	86,5					
в т.ч. Производствен.			86,5	86,5					
Итого по этажу 1			86,5	86,5					
---Нежилые помещения всего			86,5	86,5					
в т.ч. Производствен.			86,5	86,5					
Итого по зданию			86,5	86,5					
---Нежилые помещения всего			86,5	86,5					
в т.ч. Производствен.			86,5	86,5					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 31.08.2006г. N 8007872.

Экспликация на 1 странице 5.07.2012 г.

Исполнитель _____ Ветрова Н.И.

23 80 300961

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Кулаков Е.В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР./ПОМЕЩ. № I

КОРП. (СТР.) № (3) ДОМ № 8

ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Мнёвники

Северо-Западный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.20 м

1 й этаж

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Кулаков Е. В.

Разрешение на произведенное переоборудование в квартире/помещении № 1 Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено «12» 05 2006 г.
Исполнитель
Проверил

23 80 300961

Поэтажный план составлен по состоянию на 12 мая 2006 г.

Исполнитель Ветрова Н. И.

Проверил Кулаков Е. В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 468095, дата выдачи 26.12.2012

Дата выдачи: 16 ЯНВ 2013

Документы-основания: • План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы от 31.08.1994 № 2300-р.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "АПРЭО", ИНН: 7734048880, ОГРН: 1027739104007, дата гос.регистрации: 28.10.1994, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Краснопрудная, д.24/2, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 22,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Мневники, д.8, стр.4

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/018/2006-210

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" октября 2006 года сделана запись регистрации № 77-77-12/018/2006-210

Регистратор Петросян К.Э.

М.П.

77-АО 468383

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 05.07.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2407/6 (03300037)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование проходная
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошево-Мневники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мнёвники
Номер дома	8	
Номер корпуса	-	
Номер строения	4	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь (тип), 22,8 (значение), кв.м. (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) -
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества -
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.9. Примечание: год обследования - 2006

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ М.П. (подпись) И.Г.Анисимова (инициалы, фамилия)

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гуща Т.В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

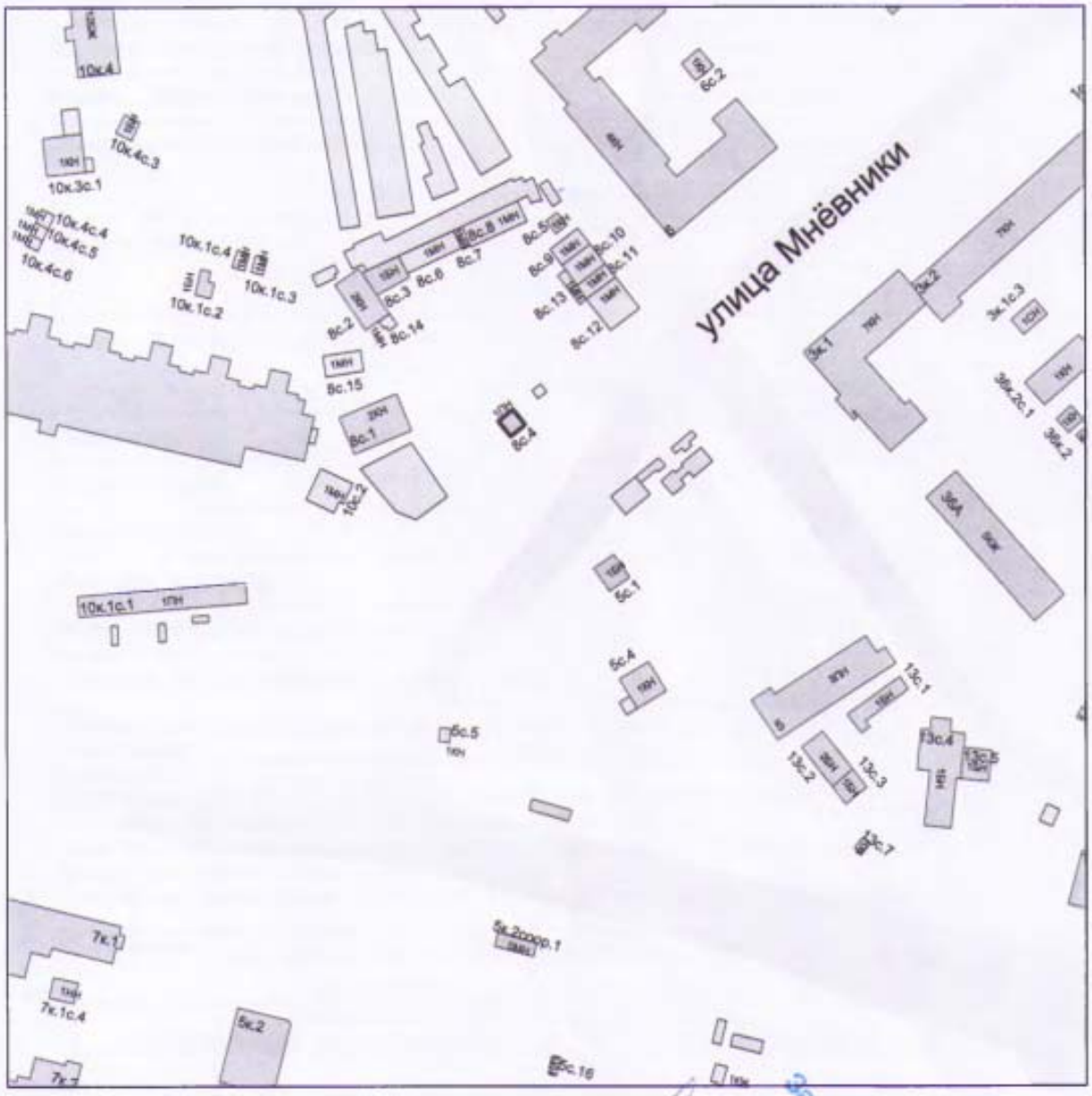
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 2407/6 (03300037)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Западного ТБТИ (подпись) И.С.Анисимова (инициалы, фамилия)

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	5.07.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2407/6		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Западный		Квартал № 2407	
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		ул. Мнёвники			
Дом	8	Корпус	-	Строение	4
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	46	на	2006	Год постройки	-
Материал стен здания	прочие				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	отопление центральное электричество				
Высота потолков	h=2,65				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 31.08.2006г. N 8007873.

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

Бюро технической инвентаризации Северо-Западное ТБТИ

Начальник ТБТИ И.Г.Анисимова

"5" июля 2012 г.

М.П.

Исполнитель Ветрова Н.И. 23 80 300961

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Кулаков Е.В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2407/6 Литер -
по состоянию на 12.05.2006 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03300037			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		ул. Мнёвники			
Дом	8	Корп.	-	Строение	4
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		22,8	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		прочие
лестничных клеток		-	Год постройки		-
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		1
вент. камер		-	Подземных этажей		-
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		4,8
Площадь застройки (кв.м.)		30	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		22,8 -

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "АПРЭО"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	22,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	22,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 31.08.2006г. N 8007873.

Начальник ТБТИ И.Г.Анисимова 5.07.2012 Подпись

Зам. начальника СЗ ТБТИ Гусева Т.В.

М.П.

Исполнитель Ветрова Н.И. 5.07.2012 Подпись

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Кулаков Е.В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

Северо-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Мнёвники, 8, стр.4

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

стр. 1

ф.25

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 12.05.2006
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
1	1	комн.дежурных	14,2	14,2		прочая			265
	2	коридор	8,6		8,6	прочая			
Итого по помещению			22,8	14,2	8,6				
---Нежилые помещения всего			22,8	14,2	8,6				
в т.ч. Прочие			22,8	14,2	8,6				
Итого по этажу 1			22,8	14,2	8,6				
---Нежилые помещения всего			22,8	14,2	8,6				
в т.ч. Прочие			22,8	14,2	8,6				
Итого по зданию			22,8	14,2	8,6				
---Нежилые помещения всего			22,8	14,2	8,6				
в т.ч. Прочие			22,8	14,2	8,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 31.08.2006г. N 8007873.

Экспликация на 1 странице 5.07.2012 г.

Исполнитель _____ Ветрова Н.И.

23 80 300961

Руководитель группы Северо-Западного ТБТИ Кулаков Е.В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул.Мнёвники

домовл.(вл.) _____ дом 8

корпус _____ строение (сооружение) 4

квартал № _____ СЗАО г.Москвы

1 ЭТАЖ

Северо-Западное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Кулаков Е.В.

Разрешение на произведенное переоборудование
в квартире/пом. № 7
Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
«12» 05 2012 г.
Исполнитель
Проверил

Поэтажный план составлен по состоянию на
"12" 05 2012 г.
П/план снял Ветрова Н.И.
Проверил Кулаков Е.В.

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

27 ДЕК 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • Свидетельство на право собственности от 20.01.1998 № 001905 Комитета по управлению имуществом г. Москвы

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "АПРЭО", ИНН: 7734048880, ОГРН: 1027739104007, дата гос.регистрации: 28.10.1994, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Краснопрудная, д.24/2, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: Нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1, в т.ч. техподполье), общая площадь 1 287,6 кв.м, инв.№ 2415/3, лит. 3, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Новикова-Прибоя, д.6, корп.4

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-09/016/2007-355

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-09/016/2007-355

Регистратор Петросян К. О.

М.П. (подпись)

77-АО 468103

РФ

e-mail: ale9261947888@yandex.ru
☎ 8-999-601-58-51
http://ocenka-selin.ru/