

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
АНАЛИТИЧЕСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «АЗИМУТ»

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 86/28-02-19

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА,

ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 3442,6 КВ.М,

РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:

Г. МОСКВА, УЛ. НАРОДНАЯ, Д.4, СТРОЕН.1,

КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 77:01:0006020:4264; 77:01:0006020:4265;

77:01:0006020:4266

ЗАКАЗЧИК:	ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ Г. МОСКВЫ
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «АНАЛИТИЧЕСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «АЗИМУТ»
ДАТА ОЦЕНКИ:	22.04.2019 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	26.04.2019 г.

МОСКВА 2019 г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Данное заключение о стоимости составлено на основании Отчета № 86/28-02-19 от 26.04.2019 г. «Об определении рыночной стоимости объекта нежилого фонда, общей площадью 3442,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Народная, д.4, строен.1, кадастровый номер 77:01:0006020:4264; 77:01:0006020:4265; 77:01:0006020:4266» и является его неотъемлемой частью.

Оценка произведена на основании: Задание на оценку №86 от 10.04.2019 г. к Государственному контракту от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19, заключенного между Заказчиком: Департамент экономической политики и развития г. Москвы и Исполнителем: ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут».

Предполагаемым использованием данной оценки является – Для продажи на аукционе.

Оценка произведена по состоянию на 22.04.2019 г.

В процессе оценки использованы различные методы и подходы, наиболее подходящие для данного случая. Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №297 от 20 мая 2015 г.; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №298 от 20 мая 2015 г.; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №299 от 20 мая 2015 г.; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №611 от 25 сентября 2014 г.; а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции).

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

<b>Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>		
<b>Подход к оценке</b>	<b>С учетом НДС (округленно), руб.</b>	<b>Без учета НДС (округленно), руб.</b>
Сравнительный подход	411 487 000	342 906 000
Доходный подход	382 358 000	318 632 000
Затратный подход	Не применялся	Не применялся

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов **ИТОГОВАЯ величина рыночной стоимости объекта оценки** по состоянию на 22.04.2019 г. составляет:

<b>Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС</b>	<b>396 923 000</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС</b>	<b>115 297</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС</b>	<b>330 769 000</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС</b>	<b>96 081</b>

В том числе:

в т.ч.	Площадь, кв. м	Стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	Стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС
Итоговая рыночная стоимость помещения площадью 3 399,5 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006020:4264 округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	3399,5	<b>391 953 000</b>	<b>326 628 000</b>
Итоговая рыночная стоимость помещения площадью 13,9 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006020:4265 округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	13,9	<b>1 603 000</b>	<b>1 336 000</b>
Итоговая рыночная стоимость помещения площадью 29,2 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006020:4266 округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	29,2	<b>3 367 000</b>	<b>2 805 000</b>

Утверждаю,

Генеральный директор

Фёдорова Н.А.

Оценщик

Ершов А.А.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
	5.1. Заказчик	10
	5.2. Оценочная организация	10
	5.3. Оценщик	11
6.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	11
7.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
8.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ	13
9.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ	13
10.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
11.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	13
12.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
	12.1. Объект оценки	14
	12.2. Определение вида оцениваемых прав на объект оценки	14
	12.3. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
	12.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
	12.5. Экономические характеристики объекта недвижимости	16
	12.6. Местоположение объекта оценки	17
	12.7. Фотографии объекта оценки	19
13.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	52
	13.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта	52
	13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Классификация объектов рынка недвижимости	53
	13.3. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый объект	55
	13.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	59
	13.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	60
	13.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	76
14.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	77
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	79
	15.1. Подходы и методы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости	79
	15.2. Выбор методов для определения стоимости объекта	80
16.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	83
	16.1. Сравнительный подход	83
	16.2. Доходный подход	95
17.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	106
18.	СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	110
19.	ПРИЛОЖЕНИЯ	111
	19.1. Документы Оценщика и Оценочной организации	111
	19.2. Копии использованных материалов	118
	19.3. Информация для внесения поправок	127
	19.4. Документы Заказчика	146

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### Задание на оценку № 86

к Государственному контракту от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19

г. Москва

10.04.2019

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г. Москва, ул Народная, д 4, строен 1, общей площадью 3 442,6 кв.м, кадастровый номер: отсутствует.
  2. **Состав объекта оценки:** согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
    - 2.1. Нежилое помещение общей площадью 3 399,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул Народная, д 4, строен 1, кадастровый номер: 77:01:0006020:4264.
    - 2.2. Нежилое помещение общей площадью 13,9 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Народная, д.4, стр.1, кадастровый номер: 77:01:0006020:4265.
    - 2.3. Нежилое помещение общей площадью 29,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул Народная, д 4, строен 1, кадастровый номер: 77:01:0006020:4266.
  3. **Характеристики объекта оценки:** согласно прилагаемым документам БТИ.
  4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** право собственности/не установлены.
  5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность города Москвы.
  6. **Основание для проведения оценки:**
    - 6.1. Служебная записка от 25.03.2019 № ДПР-3-20-4/3-105/19.
    - 6.2. Служебная записка от 13.02.2019 № ДПР-3-998/19.
  7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
  8. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта.
  9. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для продажи на аукционе.
  10. **Дата оценки:** на дату осмотра.
  11. **Расчет стоимости услуг на выполнение задания:** стоимость оказания услуг по оценке 1 объекта оценки определяется в соответствии со Сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью Государственного контракта от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19.
- | № п/п | Описание объекта оценки               | Стоимость услуг, руб |
|-------|---------------------------------------|----------------------|
| 1     | г. Москва, ул Народная, д 4, строен 1 | 8 943,55             |
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки:** 8943 (восемь тысяч девятьсот сорок три) рубля 55 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании статей 346.12 346.13 глава 26.2 НК РФ.
12. **Срок проведения оценки:** с 11.04.2019 по 17.04.2019.
  13. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.
  14. **Приложения:** документация БТИ.

От Государственного заказчика:  
Начальник Управления оценки

 В.В. Васильев  
м.п. 

От Исполнителя:  
Генеральный директор ООО "АКГ "Азимут"

 Н.А. Федорова  
м.п. 

*Бел*

**Таблица 1 Основные положения**

№ п/п	Название	Характеристика
1.	Объект оценки	Объект нежилого фонда, общей площадью 3442,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Народная, д.4, строен.1, кадастровый номер 77:01:0006020:4264; 77:01:0006020:4265; 77:01:0006020:4266
2.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Перечень помещений: Цоколь: Помещение I - комнаты с 1 по 17, А,а. Помещение III - комнаты с 1 по 13, б, в. 1 этаж: Помещение 7 - комнаты с 1 по 3, За, с 4 по 11, А,а. Помещение 8 - комнаты с 1 по 13, Е, е. Помещение III - 1, 1а, 2, 3. Помещение I- 1 по 3, б, б1, Д. 2 этаж: Помещение I - комнаты 1 по 12, А. Помещение II - комнаты с 1 по 9, Е. Помещение III - комнаты с 1 по 11, Б. Помещение IV - комнаты с 1 по 8, Д, д. 3 этаж: Помещение I - комнаты с 1 по 12, А. Помещение II - конаты с 1 по 10, Е,е. Помещение III - комнаты с 1 по 12, Б. Помещение IV - комнаты с 1 по 12, Б. 4 этаж: Помещение I - комнаты с 1 по 12, А. Помещение II - комнаты с 1 по 10, Е. Помещение IV - комнаты с 1 по 11, Д,д. Помещение III - комнаты с 1 по 11, Б. 5 этаж: Помещение I - комнаты с 1 по 12, А. Помещение II - комнаты с 1 по 10, Е. Помещение III - комнаты с 1 по 10, S. Помещение IV - комнаты с 1 по 12, Д. 6 этаж: Помещение I - комнаты с 1 по 11, А. Помещение II - комнаты с 1 по 11, Е. Помещение III - комнаты с 1 по 11, Б, Д, д.
3.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки содержатся в документах, предоставленных Заказчиком. Частично характеристики объекта определены по результатам осмотра.
4.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничение прав – Не установлены Собственник – Собственность г. Москвы
5.	Вид определяемой стоимости	Рыночная
6.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
7.	Предполагаемое использование результатов оценки	Для продажи на аукционе
8.	Дата оценки	22.04.2019 г.
9.	Дата осмотра Объекта оценки	22.04.2019 г.
10.	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
11.	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы для оценки передаются вместе с подписанным со стороны Заказчика заданием на проведение оценочных работ. Подписывается Акт сдачи-приемки документов.
12.	Полученные от Заказчика документы	Приведены в "Перечне документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки"
13.	Срок проведения оценки	22.04.2019 г. - 26.04.2019 г.
14.	Вид представления итогового результата	Итоговый результат стоимости объекта оценки определяется единой величиной (с указанием возможных границ интервала)
15.	Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Нет необходимости. Не привлекались
16.	Допущения и ограничения	Допущения указаны в соответствующем разделе Отчета об оценке
17.	Форма, вид	Форма отчета – письменная, с изложением на русском языке с

№ п/п	Название	Характеристика
		приложениями, и (или) в виде электронной версии. Вид – повествовательный, развернутый. Количество экземпляров – два.

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Перечень основных данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.

**Таблица 2. Основные факты и выводы**

№ п/п	Наименование	Значение
1	Основание для проведения оценки	Задание на оценку №86 от 10.04.2019 г. к Государственному контракту от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19
2	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объект нежилого фонда, общей площадью 3442,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Народная, д.4, строен.1, кадастровый номер 77:01:0006020:4264; 77:01:0006020:4265; 77:01:0006020:4266
3	Имущественные права	Собственность г. Москвы
4	Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены
5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта Оценки является действительной исключительно на дату оценки (дату проведения оценки, дату определения); настоящий отчет не является гарантией того, что сделка с объектом будет совершена по цене, равной итоговой стоимости. Итоговая величина стоимости объекта Оценки может быть связана только с предполагаемым использованием результатов оценки.

**Таблица 3. Результаты оценки**

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход к оценке	С учетом НДС (округленно), руб.	Без учета НДС (округленно), руб.
Сравнительный подход	411 487 000	342 906 000
Доходный подход	382 358 000	318 632 000
Затратный подход	Не применялся	Не применялся

**Таблица 4. Итоговая рыночная стоимость**

<b>Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС</b>	<b>396 923 000</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС</b>	<b>115 297</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС</b>	<b>330 769 000</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС</b>	<b>96 081</b>

В том числе:

в т.ч.	Площадь, кв. м	Стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	Стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС
Итоговая рыночная стоимость помещения площадью 3 399,5 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006020:4264 округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	3399,5	<b>391 953 000</b>	<b>326 628 000</b>
Итоговая рыночная стоимость помещения площадью 13,9 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006020:4265 округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	13,9	<b>1 603 000</b>	<b>1 336 000</b>
Итоговая рыночная стоимость помещения площадью 29,2 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006020:4266 округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	29,2	<b>3 367 000</b>	<b>2 805 000</b>

### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №297 от 20 мая 2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №298 от 20 мая 2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №299 от 20 мая 2015 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №611 от 25 сентября 2014 г.;
6. Стандарты и Правила СРО – «Российское общество оценщиков».

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (п. 2 ФСО-1, п. 2 ФСО-2, п. 2 ФСО-3, п.2 ФСО-7).

Применение федеральных стандартов оценки, стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, является обязательными при осуществлении оценочной деятельности в силу требований ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, п. 2 ФСО-1, п. 2 ФСО-2, п. 2 ФСО-3, п.2 ФСО-7.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом, стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», расширяют и конкретизируют законодательную базу.

### 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Задании на оценку.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- Оценщик не проводил правовой экспертизы документов, полученных в процессе данной работы, поэтому не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с правами на оцениваемый объект. Оценщик не проводил детальное обследование объекта, аудиторскую проверку, инвентаризацию, техническую либо иную экспертизу, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком, и не принимает на себя ответственности за таковые.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результат оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления (или в случае выявления) таковых.
- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходит из того, что сведения, использованные ими и содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя полную ответственность в данном аспекте, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной работы, кроме как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.
- Оценщик не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории Объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории Объекта оценки или около него. Однако, если впоследствии будет установлено наличие на территории Объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что Объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на оценку.
- Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований Объекта оценки. Исполнитель предположил, что Объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию Объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельных участков, и объект недвижимости не имеет историческую ценность.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка объекта проводится исходя из

предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

### **Специальные допущения и ограничительные условия**

В силу того, что объектом оценки является нежилое помещение, а конечной целью оценки, в соответствии с заданием на оценку, является установление его рыночной стоимости, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось исходя из следующих методологических допущений:

1. В случае ретроспективной даты оценки, осмотр объекта оценки произведен на текущую дату, однако Оценщик не может гарантировать того, что с даты оценки до даты осмотра с оцениваемым объектом не произошло изменений.
2. Информация, используемая после даты Оценки, носит вспомогательный характер и никак не влияет на стоимость, определенную в Отчете.
3. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel» с применением повышенной точности. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей (до целого). Конечные значения получены при использовании точных данных. В связи с вышеуказанным при пересчете конечных значений с использованием округленных данных может возникать незначительная погрешность.

## **5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

### 5.1. ЗАКАЗЧИК

<b>Наименование</b>	<b>Департамент экономической политики и развития города Москвы</b>
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739830161 от 19.12.2002 г.
Реквизиты	Юридический адрес: 125032, Москва, ул. Тверская, д. 13 Фактический адрес: 125032, Москва, Вознесенский пер., д.21 ИНН 7710168515; КПП 771001001 р/с 40201810445250000179 ГУ Банка России по ЦФО к/с 30101810100000000716 БИК 044525000 Тел. 8 (495) 957-72-21

### 5.2. ОЦЕНОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

<b>Наименование</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут»</b>
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5157746029194 от 10.11.2015 г.
Реквизиты	Юридический адрес: 101000, г. Москва, Потаповский переулок, д. 5, стр. 4, эт.6, пом. XXXII, комн.13,14 Фактический адрес: 101000, г. Москва, Потаповский переулок, д. 5, стр.4, эт.6, пом. XXXII, комн.13,14. ИНН 7706429348; КПП 770101001 р/с 40702810100000162838 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555 Тел. +7 (495)648-29-51, +7 (499)745-04-54 Электронная почта: akg.azimut@mail.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис: 022-073-002868/18-1, выданный ООО «Абсолют Страхование, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия с 13.11.2018 г. по 12.11.2019 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N

	<p>135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

### 5.3. ОЦЕНЩИК

<b>Оценщик (Ф.И.О.)</b>	Ершов Александр Алексеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в РОО (Реестровый № 001204)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом ПП № 454668, выдан 28 июня 2003 г. Московской государственной технологической академии, по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 008057-1 от 29.03.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: 922/1481533221, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия, страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия с 26.01.2019 г. по 25.01.2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

## 6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

## 7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

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

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

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

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

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

## **8. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ**

При составлении Отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

## **9. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ**

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, Оценщиком не установлены.

Также по результатам анализа данных, предоставленных Заказчиком, данных визуального осмотра, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены прочие факторы, в т.ч. негативные социальные факторы, негативные экологические факторы, способные повлиять на стоимость объекта оценки.

## **10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Согласно п.23 ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы

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

## **11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ**

Вся информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Достаточность информации подтверждается тем, что использование дополнительной информации по мнению оценщика не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Достоверность информации подтверждается тем, что использованная информация по мнению оценщика соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 12.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежит:

Объект нежилого фонда, общей площадью 3442,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Народная, д.4, строен.1, кадастровый номер 77:01:0006020:4264; 77:01:0006020:4265; 77:01:0006020:4266.

### 12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета оценивалось право собственности на объект недвижимости.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### 12.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В приложениях к отчету представлены копии следующих документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

**Таблица 5. Предоставленные документы**

№ п/п	Название документа
1	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/139/2019-6546 от 11.03.2019 г.
2	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/139/2019-6545 от 11.03.2019 г.
3	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/139/2019-6563 от 12.03.2019 г.
4	Экспликация от 22.10.2008 г.
5	Технический паспорт
6	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) №59-1095 от 31.10.2014 г.
7	Поручение на оценку

### 12.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании осмотра, представленной технической и правоустанавливающей документации; характеристики здания, в котором расположен объект оценки, принимались на основании данных публичной кадастровой карты и Интернет-сайта Росреестра <http://pkk5.rosreestr.ru>.

**Таблица 6. Описание Объекта оценки**

Наименование показателя	Значение
Адрес	г. Москва, ул. Народная, д.4, строен.1
Кадастровый номер	77:01:0006020:4264; 77:01:0006020:4265; 77:01:0006020:4266
Территориальная принадлежность согласно	Юго-Восток (СК-ТТК)

Наименование показателя	Значение
сегментации (Расположение)	
Административный округ	ЦАО
Муниципальное образование (район)	Таганский
Ближайшая станция метро	Таганская
Удаленность от станции метро	До 5 мин.пешком
Ближайшее окружение	Жилая и административная застройка
Расположение относительно красной линии	Первая линия магистральной улицы
Отнесение здания к памятникам культуры	Нет
Наличие парковки	стихийная
Назначение здания, в котором расположен объект оценки	Административное (офис)
Материал стен здания, в котором расположен объект оценки	Кирпич
Этажность здания, в котором расположен объект оценки	6
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее
Тип помещения	нежилое встроенное помещение
Назначение	ПСН
Текущее использование	ПСН
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Общая площадь, кв.м	3442,6
Этаж расположения	Цоколь, 1, 2, 3, 4, 5, 6 этаж
Площадь по этажам	Цоколь (360,4 кв.м), 1 этаж (462,8 кв.м), 2 этаж (519,6 кв.м), 3 этаж (523 кв.м), 4 этаж (531,7), 5 этаж (536,5 кв.м), 6 этаж (508,6 кв.м)
Высота помещений, м	4 м; 3,3 м
Помещения на поэтажном плане	<p>Цоколь: Помещение I - комнаты с 1 по 17, А,а. Помещение III - комнаты с 1 по 13, б, в.</p> <p>1 этаж : Помещение 7 - комнаты с 1 по 3, За, с 4 по 11, А,а. Помещение 8 - комнаты с 1 по 13, Е, е. Помещение III - 1, 1а, 2, 3. Помещение I- 1 по 3, б, б1, Д.</p> <p>2 этаж: Помещение I - комнаты 1 по 12, А. Помещение II - комнаты с 1 по 9, Е. Помещение III - комнаты с 1 по 11, Б. Помещение IV - комнаты с 1 по 8, Д, д.</p> <p>3 этаж: Помещение I - комнаты с 1 по 12, А. Помещение II - конаты с 1 по 10, Е,е. Помещение III - комнаты с 1 по 12, Б. Помещение IV - комнаты с 1 по 12, Б.</p> <p>4 этаж: Помещение I - комнаты с 1 по 12, А. Помещение II - комнаты с 1 по 10, Е. Помещение IV - комнаты с 1 по 11, Д,д. Помещение III - комнаты с 1 по 11, Б.</p> <p>5 этаж: Помещение I - комнаты с 1 по 12, А. Помещение II - комнаты с 1 по 10, Е. Помещение III - комнаты с 1 по 10, С. Помещение IV - комнаты с 1 по 12, Д.</p> <p>6 этаж: Помещение I - комнаты с 1 по 11, А. Помещение II - комнаты с 1 по 11, Е. Помещение III - комнаты с 1 по 11, Б, Д, д.</p>
Наличие отдельного входа	Есть
Ориентация входа	Отдельный вход с улицы
Наличие санузла	Есть
Наличие витринных окон	Нет
Доступ к объекту	Свободный
Внутренняя отделка	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Техническое обустройство	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Имущественные права	Право собственности
Собственник	Собственность г. Москвы
Обременения (ограничения прав)	Не установлены

### **Выводы из анализа характеристик объекта**

- Объект оценки – нежилое помещение коммерческого назначения.
- Месторасположение Объекта оценки оценивается как привлекательное для размещения объектов общественно-делового назначения, не противоречащего и не препятствующего использованию окружающих объектов.
- Анализ месторасположения не выявил отрицательных моментов способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени в своем сегменте.

#### **12.5. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Текущее использование оцениваемого помещения – ПСН.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта (локальное местоположение, удаленность/близость от/к метро, застройку квартала, занимаемый этаж, функциональное назначение, особенность доступа и входа, конструктивно-планировочное решение), наиболее вероятное его позиционирование на рынке коммерческой недвижимости в качестве – Помещение свободного назначения.

Масштаб объекта и его конструктивные характеристики позволяют сделать вывод о том, что помещения могут сдаваться в аренду целиком.

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта – 3442,6 кв.м.

12.6. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Москвы

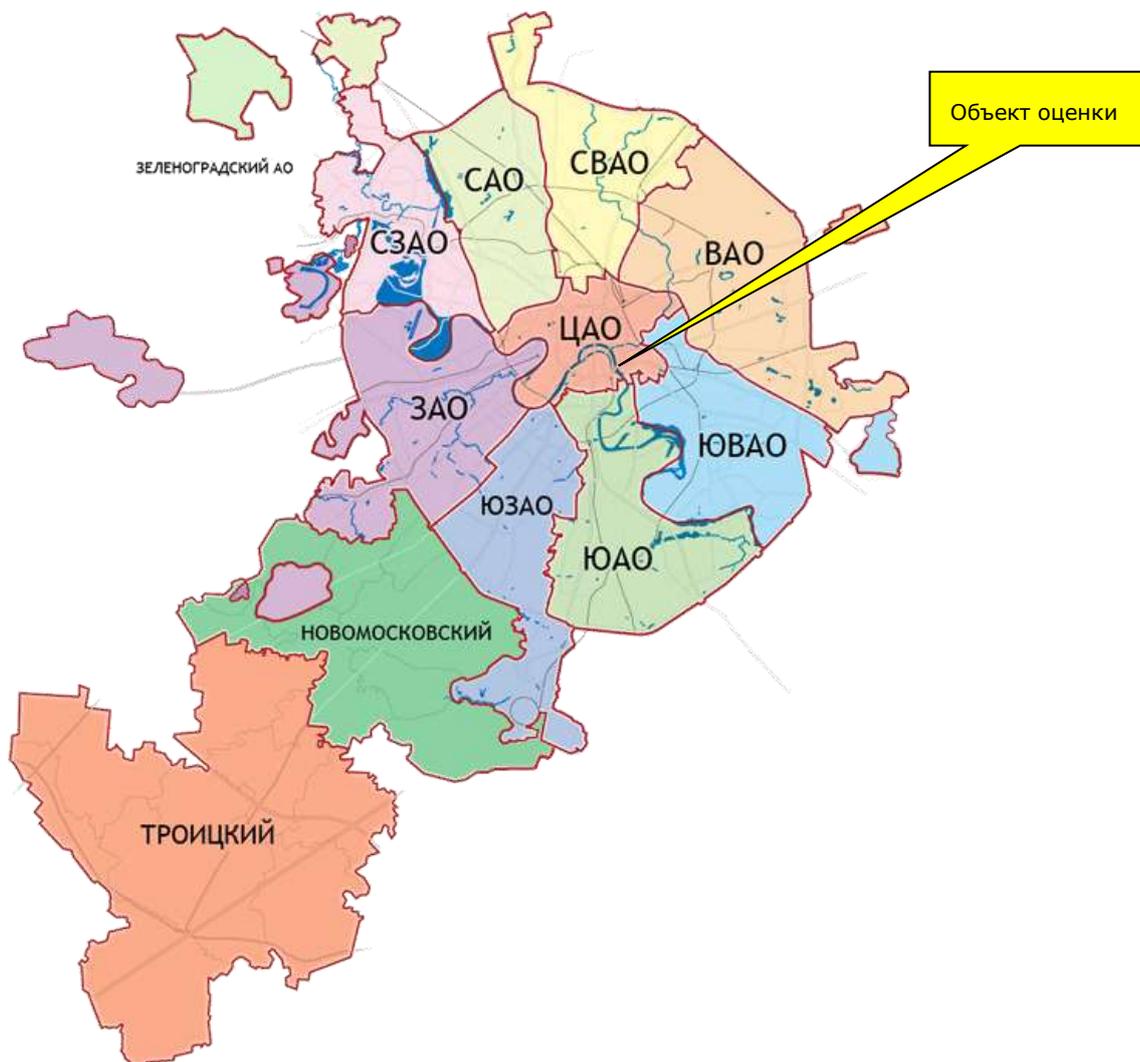


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки в пределах района

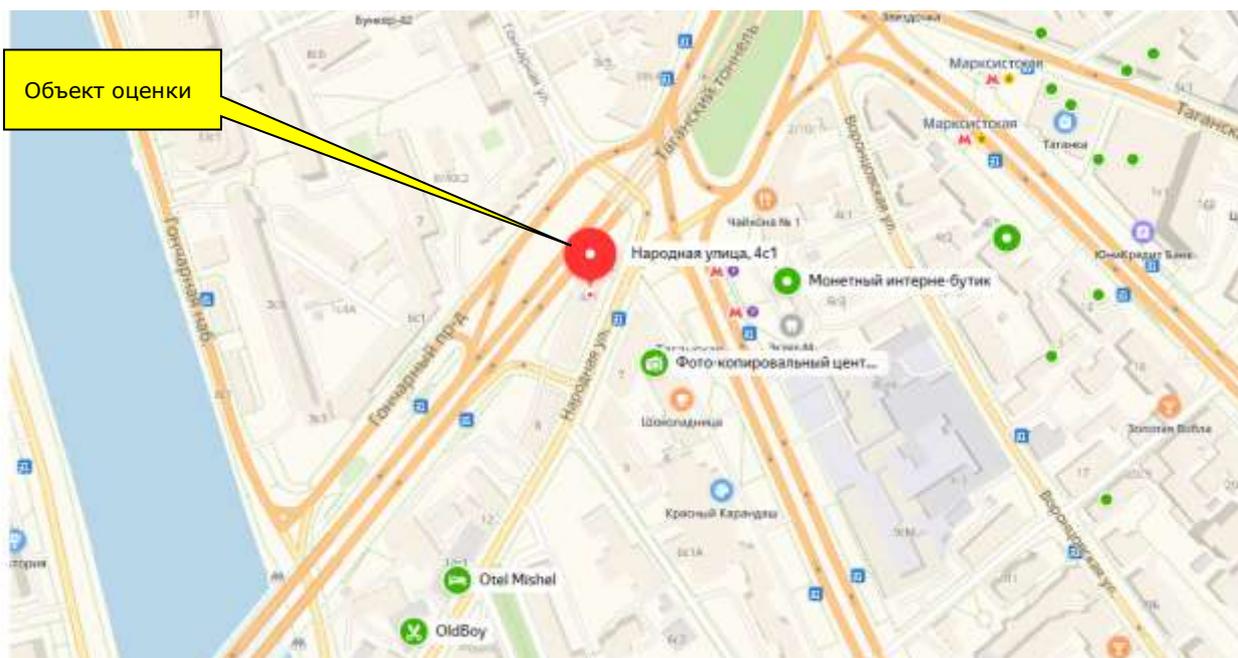
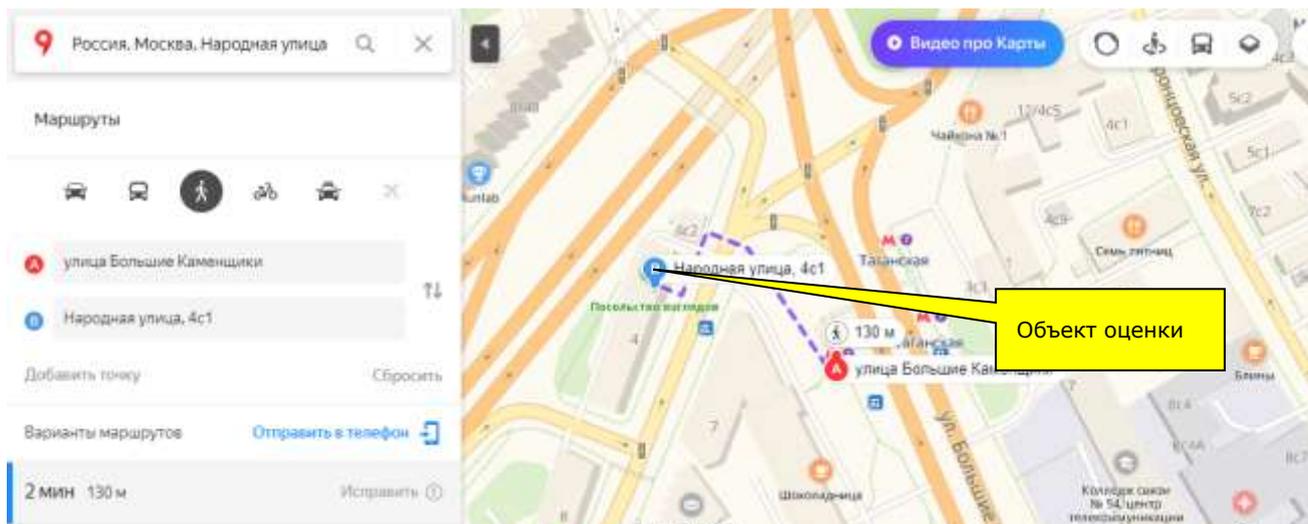


Рисунок 3. Местоположение Объекта оценки относительно станции метро



12.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр проводился 22.04.2019 г.

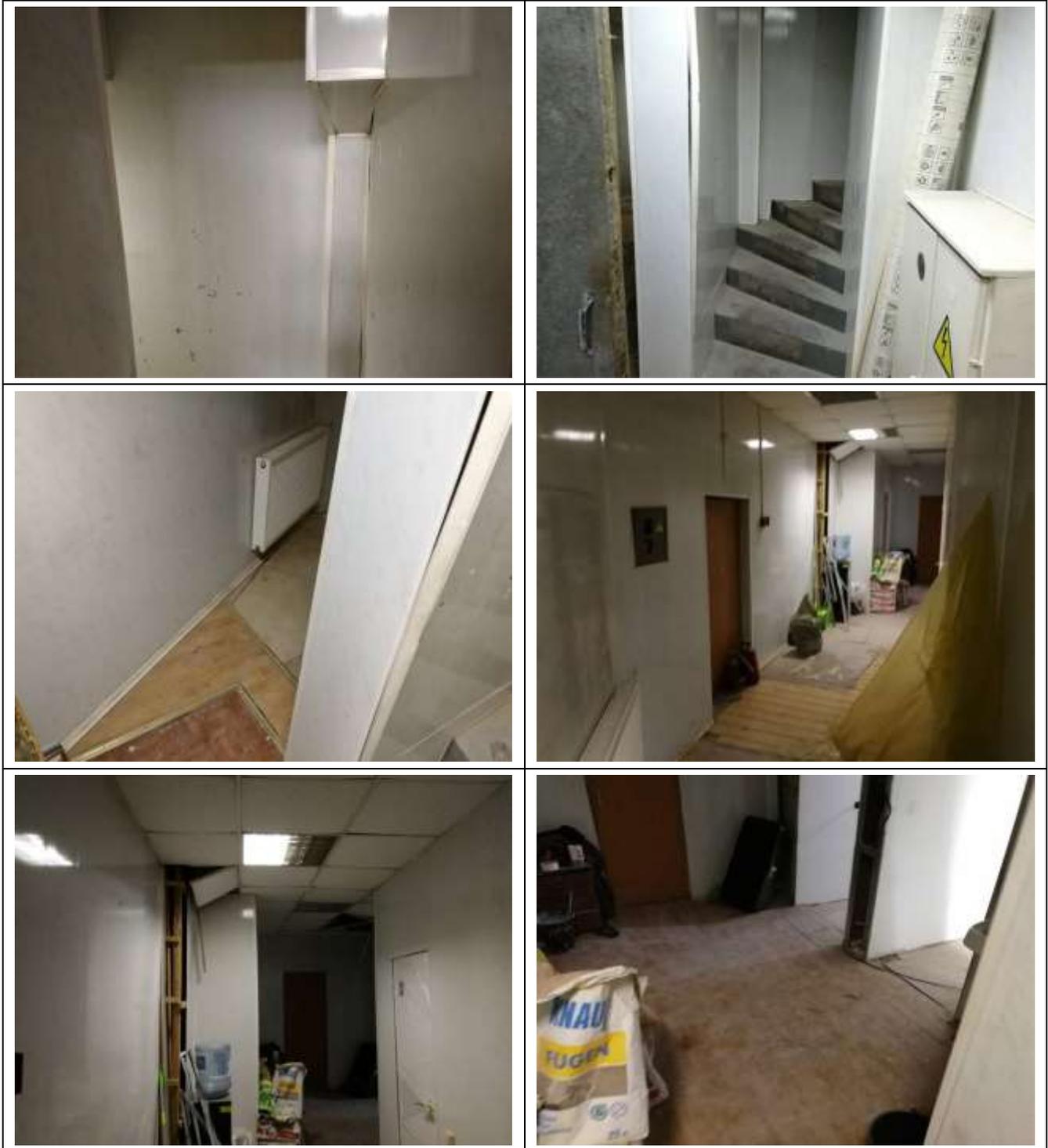
Фасад здания



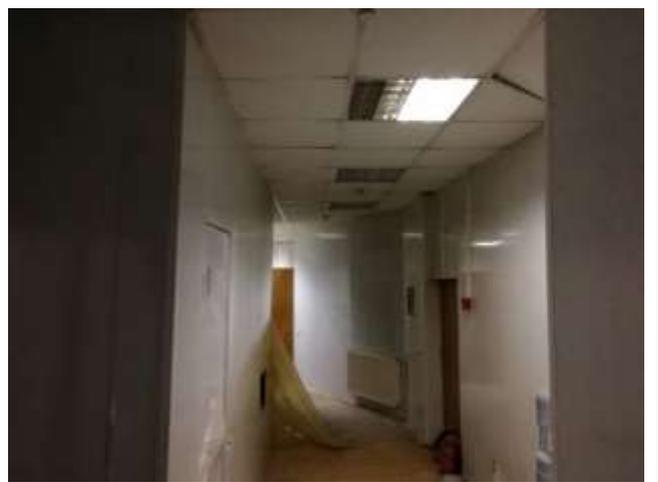
Вход

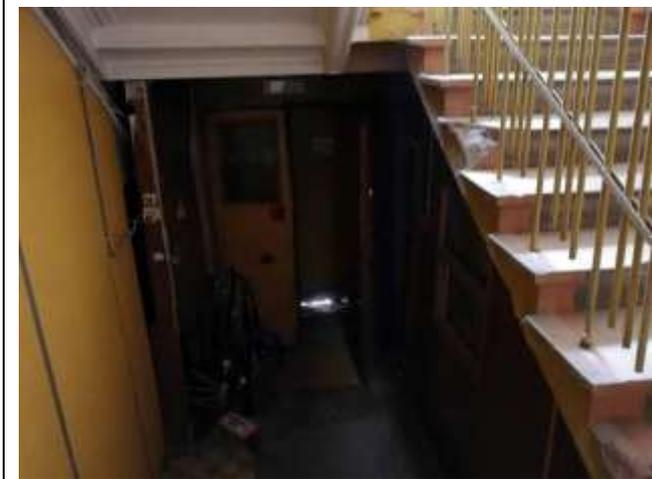


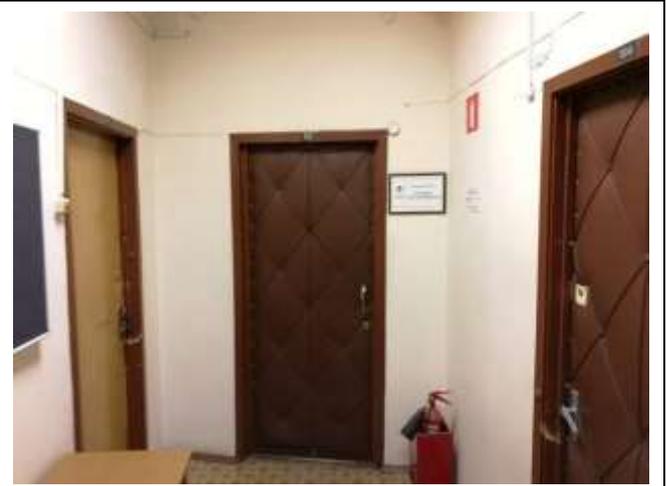
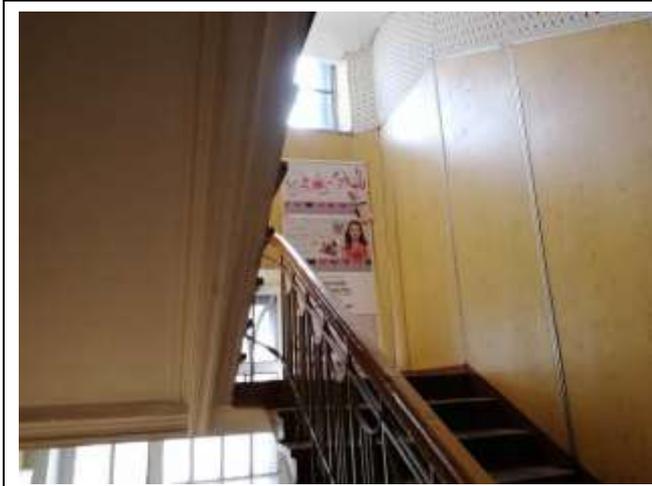
Внутренние помещения

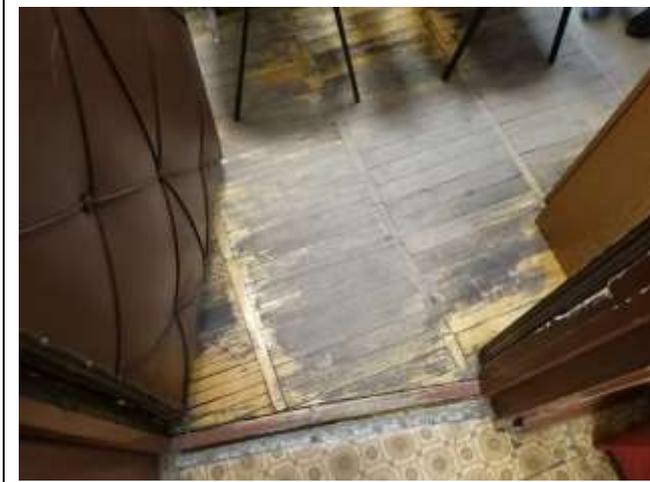


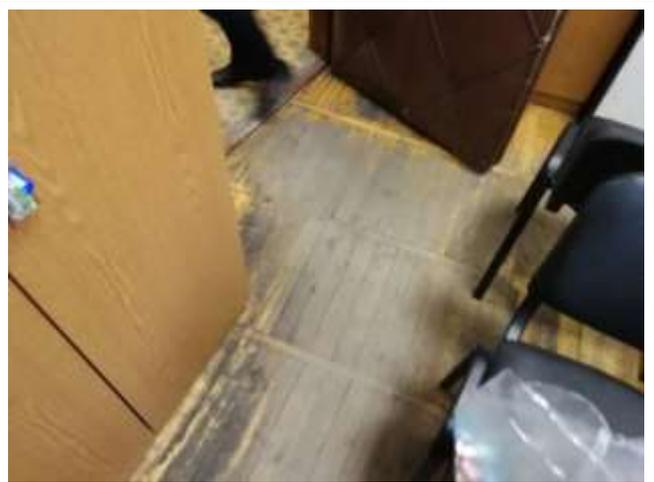






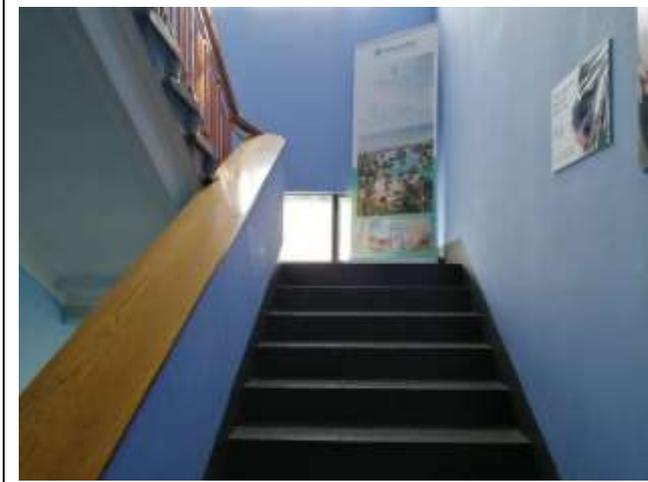
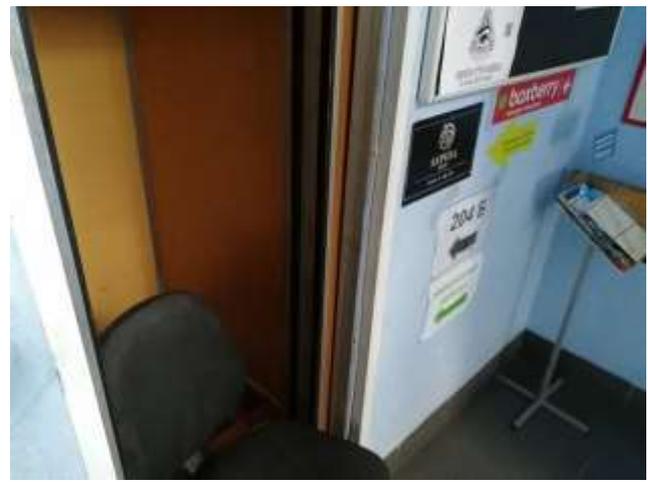


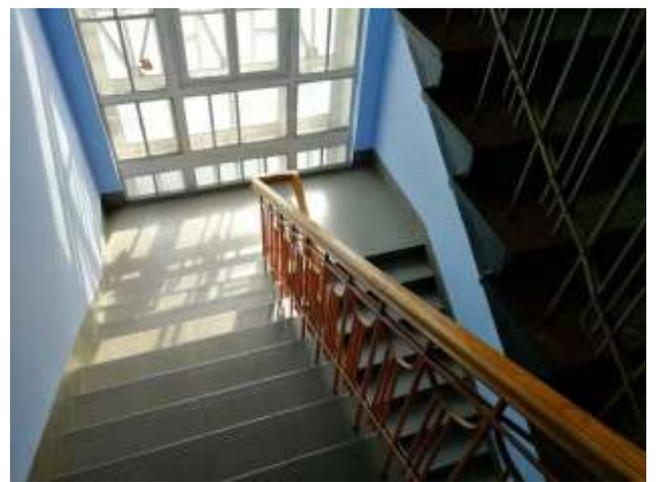
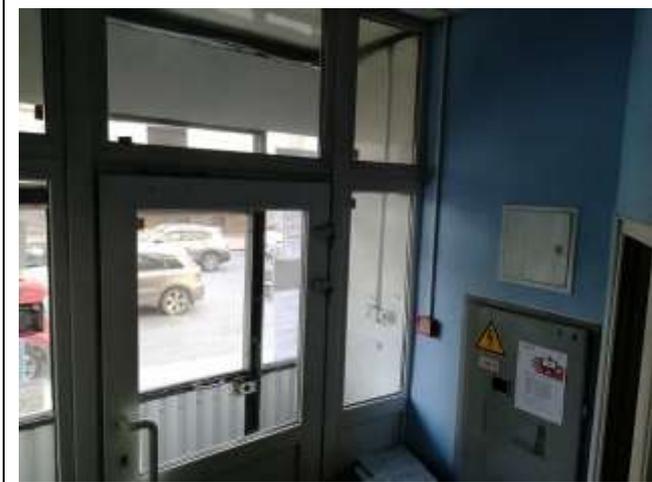
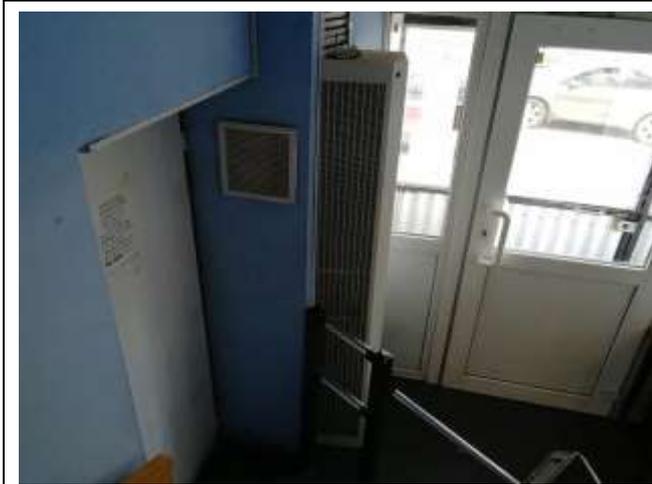


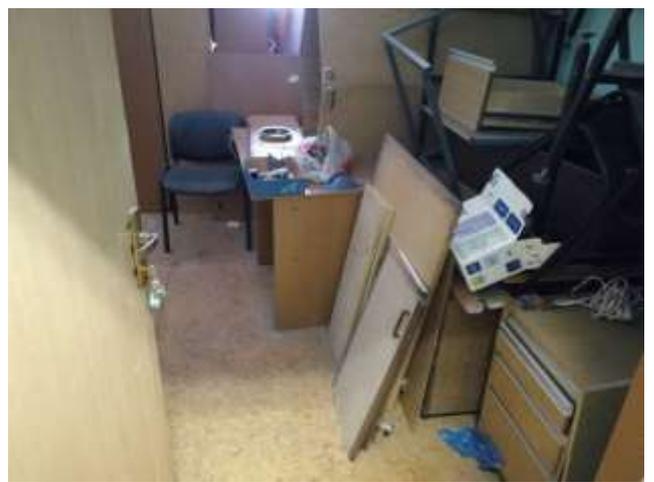
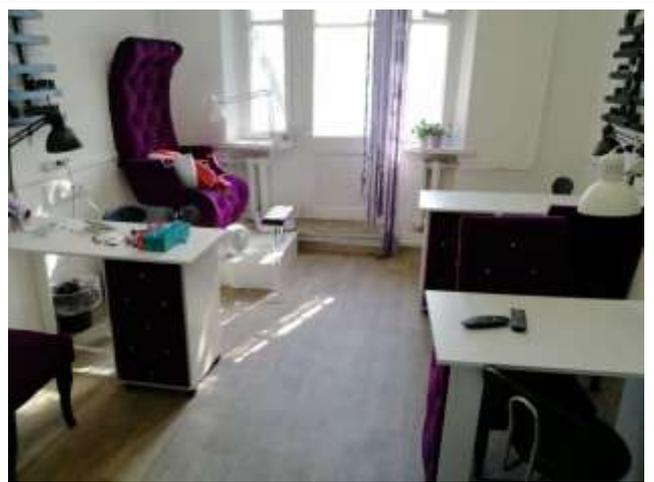


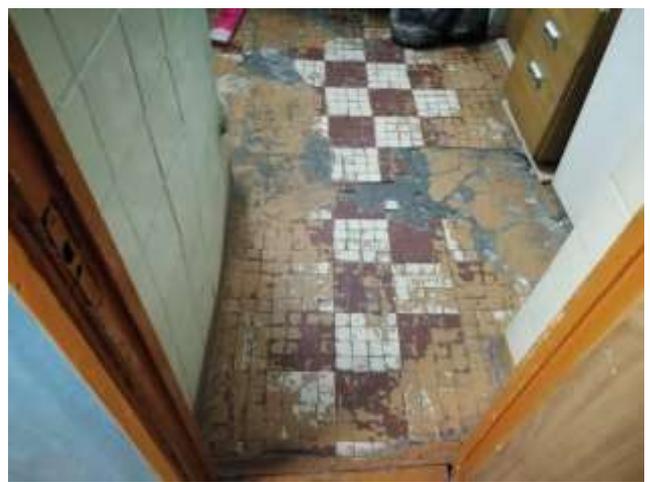


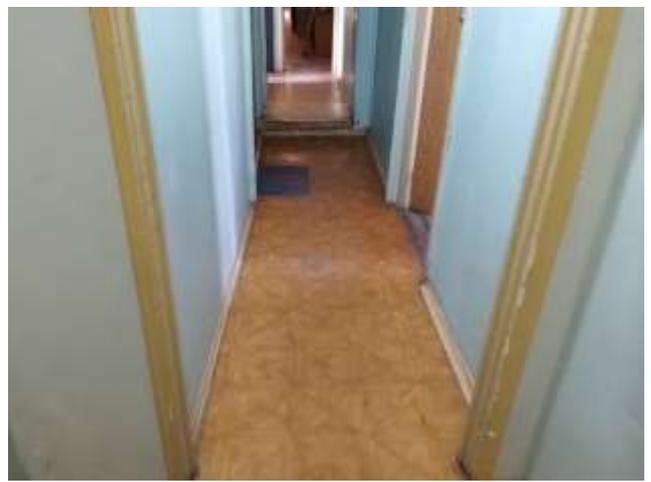
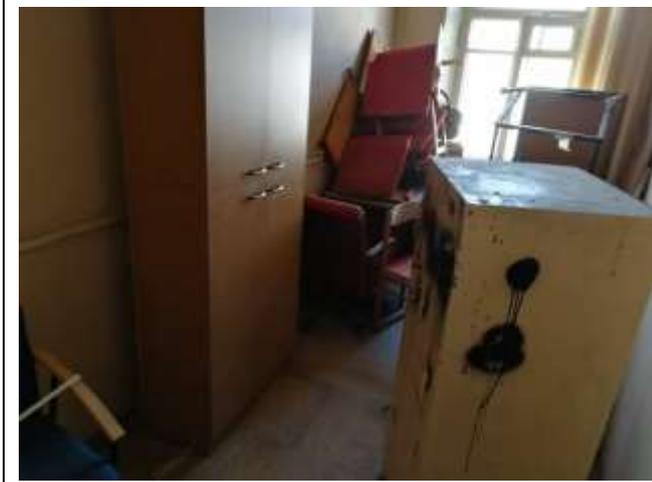






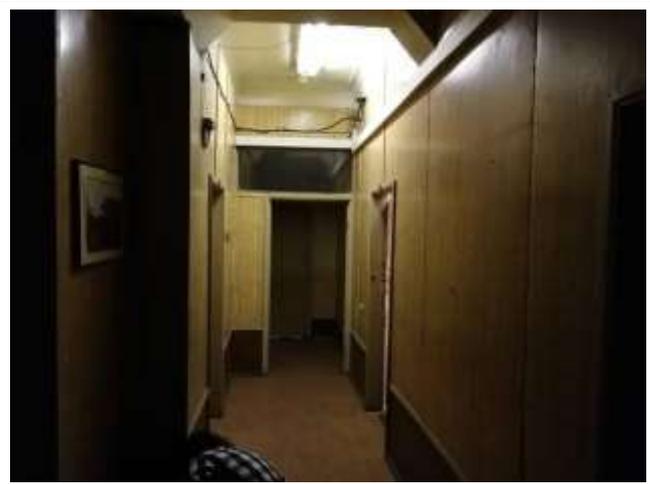


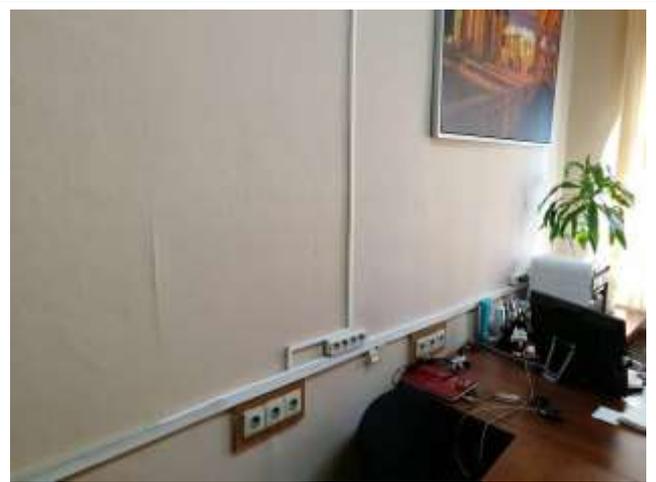




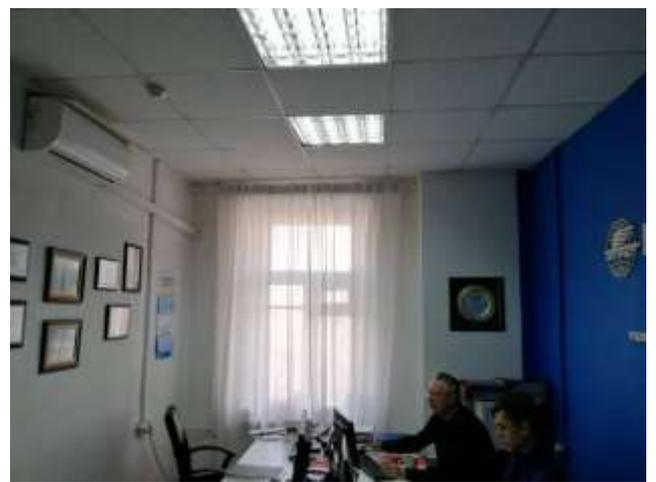
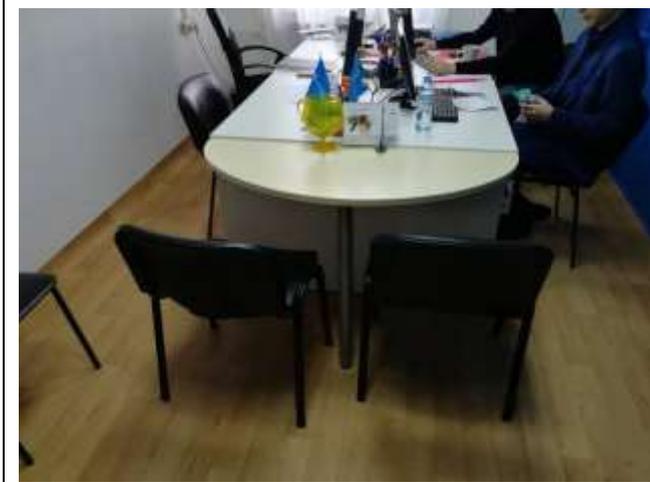






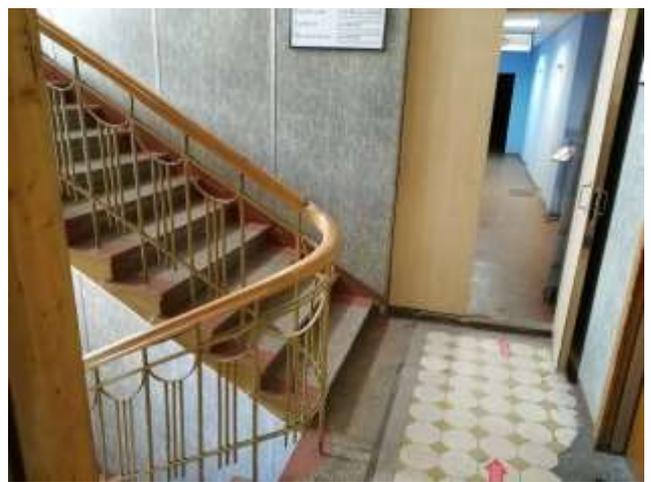


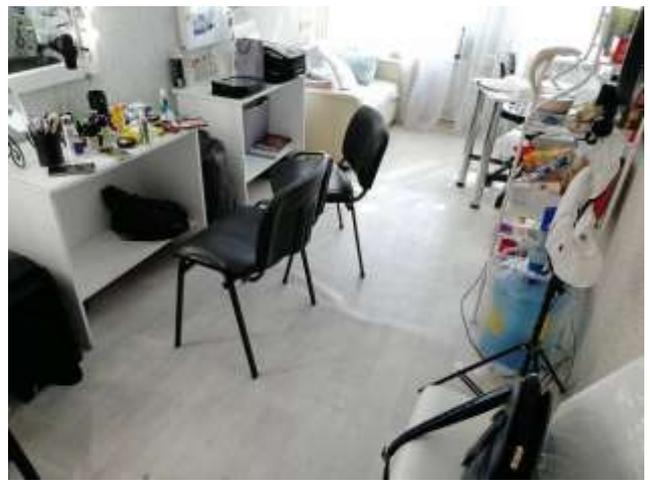


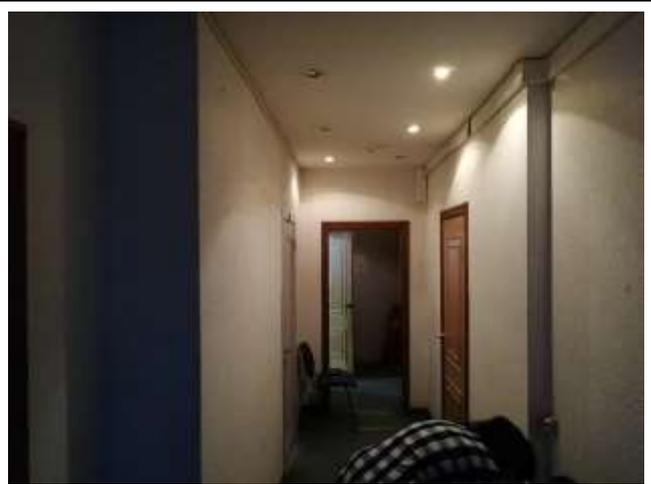


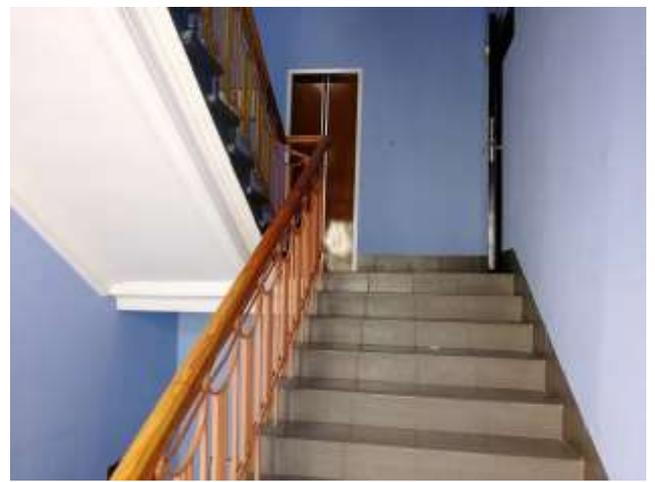


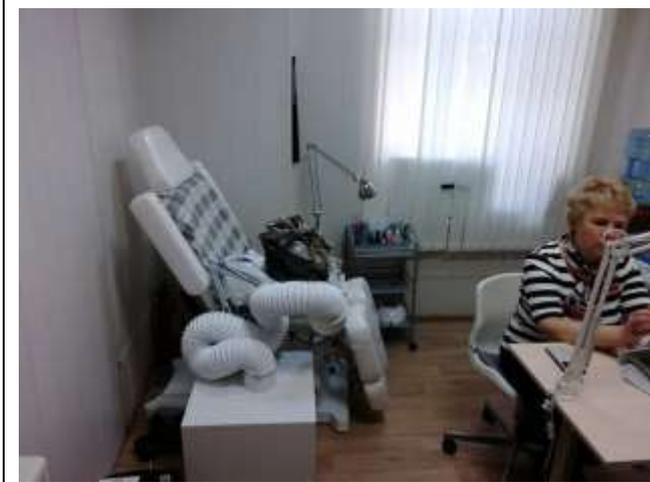




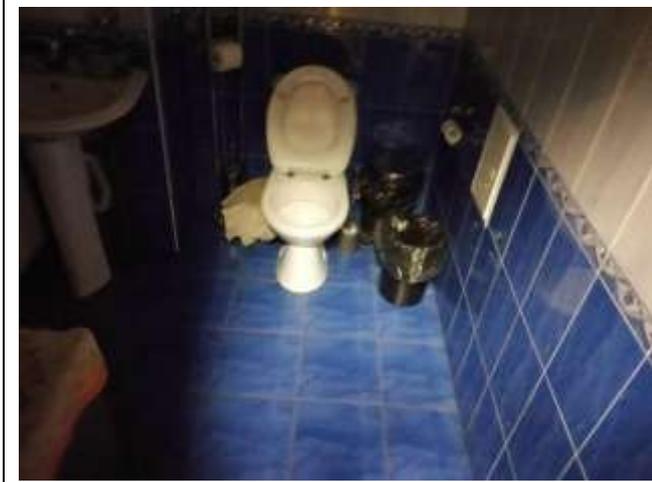
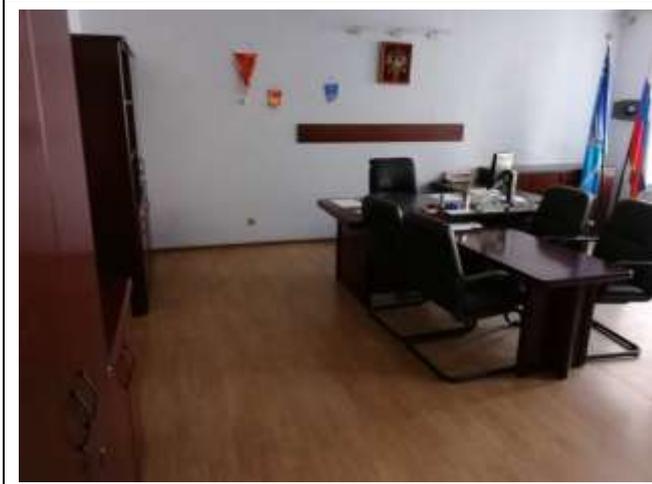




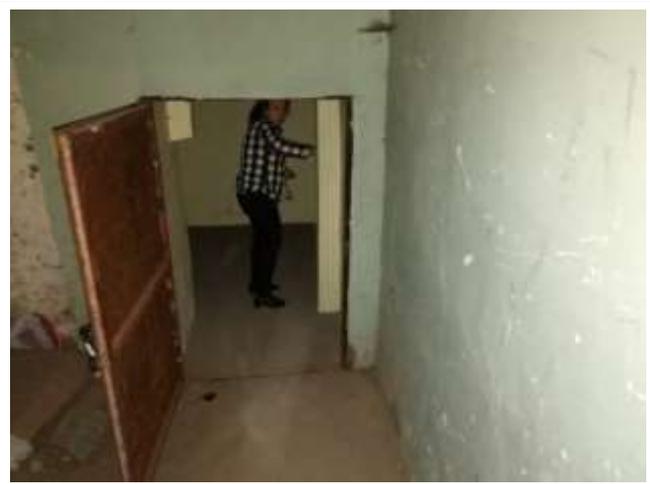














### 13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

#### 13.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

##### Картина экономики. Январь 2019 года

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г (в ноябре – 1,8 % г/г). Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков (см. «Картина экономики. Ноябрь 2018 года»).

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п. п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участниками соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти

почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче нефтяного газа и полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства строительных материалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии Министерство экономического развития Российской Федерации 25 января 2019 г. Страница 3 показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

*Источник информации: Министерство экономического развития РФ <http://economy.gov.ru>*

### 13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы.

В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи, автосервисы;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к сегменту коммерческой недвижимости - Помещение свободного назначения.

### 13.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

#### Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Январь 2019

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
<b>Значение</b>	658	153 006	873	1,33	175 361
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -58%	▼ -54%	▼ -54%	▲ +11%	0%
<b>К январю 2018</b>	▼ -48%	▼ -41%	▼ -44%	▲ +8%	▲ +5%

#### Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

#### Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
<b>Значение</b>	12	2 677	3	0,25	895 240
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -52%	▼ -74%	▼ -79%	▼ -57%	▲ +23%
<b>К январю 2018</b>	▼ -64%	▼ -75%	▼ -81%	▼ -49%	▲ +38%

#### Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
<b>Значение</b>	102	19 021	123	1,2	154 837
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -54%	▼ -51%	▼ -49%	▲ +10%	▼ -4%
<b>К январю 2018</b>	▼ -69%	▼ -62%	▼ -55%	▲ +41%	▼ -16%

### Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

#### Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
<b>Значение</b>	59	27 355	53	0,9	516 473
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -66%	▼ -50%	▼ -61%	▲ +14%	▲ +28%
<b>К январю 2018</b>	▼ -50%	▼ -31%	▼ -50%	▲ +1%	▲ +39%

#### Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
<b>Значение</b>	333	67 840	379	1,14	178 818
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -59%	▼ -54%	▼ -56%	▲ +9%	▲ +5%
<b>К январю 2018</b>	▼ -42%	▼ -35%	▼ -41%	▲ +2%	▲ +9%

### Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2019 г. сократилось на 47%, а их общая площадь – на 46%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 188 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 5% и составила 68 569 руб./кв.м. Снижение произошло за счет уменьшения цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади – на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц не изменилась и составила 183 951 руб./кв.м.

#### Производственно-складские помещения

ПСР	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
<b>Значение</b>	67	12 902	188	2,81	68 569
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -47%	▼ -48%	▼ -46%	▲ +3%	▼ -5%
<b>К январю 2018</b>	▼ -19%	▼ -38%	▼ -45%	▼ -32%	▲ +13%

#### Помещения свободного назначения

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
<b>Значение</b>	85	23 211	126	1,48	183 951
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -60%	▼ -58%	▼ -58%	▲ +6%	-0%
<b>К январю 2018</b>	▼ -36%	▼ -33%	▼ -31%	▲ +8%	▼ -3%

### Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Январь 2019

В январе 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади - на 26%.

Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в январе снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245\$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублевые ставки снизились на 10%.

Объем предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в январе снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объему предложения в январе были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее - торговые помещения (9%)

#### Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/ год
<b>Значение</b>	1 972	16 675	1 220	0,62	16 331
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -34%	▼ -23%	▼ -26%	▲ +13%	▼ -2%
<b>К январю 2018</b>	▼ -29%	▼ -16%	▼ -5%	▲ +35%	▼ -12%

### Торговая недвижимость

В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 376 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь - на 41%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв.м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади – на 41%. Объем предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв.м/год. , Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

#### Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	22	485	6,686	0,304	70 443
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -24%	▼ -15%	▼ -29%	▼ -7%	▲ +12%
<b>К январю 2018</b>	▼ -44%	▲ +3%	▼ -25%	▲ +32%	▲ +6%

#### Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	354	2 193	102,268	0,289	25 858
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -30%	▼ -45%	▼ -41%	▼ -16%	▼ -7%
<b>К январю 2018</b>	▼ -39%	▼ -57%	▼ -48%	▼ -14%	▼ -9%

### Офисная недвижимость

В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

#### Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	95	1 197	36,403	0,383	27 576
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -32%	▼ -29%	▼ -34%	▼ -4%	0%
<b>К январю 2018</b>	▼ -42%	▼ -15%	▼ -28%	▲ +24%	-0%

#### Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	974	9 190	489,695	0,503	15 965
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -38%	▼ -16%	▼ -26%	▲ +19%	0%
<b>К январю 2018</b>	▼ -34%	▼ -8%	▼ -17%	▲ +27%	▼ -1%

#### Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в январе 2019 г. снизился на 28% по количеству и на 21% по общей площади и составил 527 объектов общей площадью 584 тыс. кв.м.

Средняя ставка в январе сократилась на 1% и составила 6 322 руб./кв.м/год

#### Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	527	3 610	584,499	1,109	6 322
<b>К декабрю 2018</b>	▼ -28%	▼ -21%	▼ -21%	▲ +9%	▼ -1%
<b>К январю 2018</b>	▲ +7%	▲ +29%	▲ +34%	▲ +25%	▼ -6%

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review>

### 13.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

**Таблица 7. Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже**

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 34К10	1 852	222 240 000	120 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188838793/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188838793/</a>
2	Москва, Марксистская улица, 34к7	917,7	170 000 000	185 246	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/430055766277270753/">https://realty.yandex.ru/offer/430055766277270753/</a>
3	Москва, Малая Калитниковская улица, 9	1 500	225 000 000	150 000	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5154725448714672460/">https://realty.yandex.ru/offer/5154725448714672460/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191031566/">https://www.cian.ru/sale/commercial/191031566/</a>
4	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Большие Каменщики, 6С1	2 420	469 999 999	194 215	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205411521/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205411521/</a>
5	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Нижегородская ул., 32сА	1 670	120 000 000	71 857	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201331624/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201331624/</a>
6	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Гжельский пер., 13АС1	6 229	300 000 000	48 162	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/198426714/">https://www.cian.ru/sale/commercial/198426714/</a>

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
7	Москва, Марксистская улица, 14/16с1	1 735	566 400 000	326 455	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5152181269422170428/">https://realty.yandex.ru/offer/5152181269422170428/</a>
8	Москва, Большой Факельный переулок, 3с2	2 200	550 000 000	250 000	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5152181269421512083/">https://realty.yandex.ru/offer/5152181269421512083/</a>

Нескорректированная стоимость сопоставимых объектов составляет в среднем от 48 162 до 326 455 рублей за 1 кв.м.

**Таблица 8. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде**

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Величина арендной платы, руб./кв. м	Источник
1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 34к7	917	26 280	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203509875/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203509875/</a>
2	Москва, Воронцовская улица, 13/14	2 160	20 000	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5152181269420351285/">https://realty.yandex.ru/offer/5152181269420351285/</a>
3	Москва, Воронцовская улица, 4с1	812	23 941	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6299751944107321029/">https://realty.yandex.ru/offer/6299751944107321029/</a>
4	Москва, Таганская улица, 7	970	27 835	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108100341/">https://realty.yandex.ru/offer/6299751944108100341/</a>
5	Москва, улица Мельникова, 7с1	920	10 200	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5152181269421269853/">https://realty.yandex.ru/offer/5152181269421269853/</a>
6	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Сергея Радонежского, 13С1	1 302,7	21 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179827997/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179827997/</a>
7	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Сергея Радонежского, 15-17С23	3 500	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205897330/">https://www.cian.ru/rent/commercial/205897330/</a>
8	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Шлюзовая наб., 8С1	4 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205888359/">https://www.cian.ru/rent/commercial/205888359/</a>

Нескорректированная арендная ставка сопоставимых объектов составляет в среднем от 10 200 до 27 835 рублей за 1 кв.м в год.

### 13.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную

стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;

- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;

- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Основными ценообразующими факторами являются<sup>1</sup>:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта).

### **Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости**

#### **1. Коэффициенты уторгования**

Коэффициенты уторгования приведены и усреднены по данным СРД-23 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2018 г. [www.crsra.ru](http://www.crsra.ru), стр.16), «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г. (стр.285, 287)

Скидка на торг для помещений свободного назначения определялась как средняя величина между офисными и торговыми объектами.

**Таблица 9.**

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-23, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2018 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
офисы (среднее значение диапазона)	11,00%	7,00%	10,00%	9,60%
торговые (среднее значение диапазона)	10,00%	7,00%	10,00%	9,60%
псн (среднее между офисами и магазинами)	10,50%	7,00%	10,00%	9,60%
<b>Среднее значение поправки на торг принятое для расчета</b>				
	<b>Продажа</b>		<b>Аренда</b>	
офисы	10,5%		8,3%	
торговые	10,0%		8,3%	
псн (среднее между офисами и магазинами)	10,3%		8,3%	

#### **2. Операционные расходы**

Процент операционных расходов (расходы на содержание) определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. 2018 г. (стр. 55), где для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости процент расходов в

<sup>1</sup> Источник информации: <http://xn--35-9kcpplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>

среднем составляет 17,5% от Потенциального валового дохода (ПВД).

Процент эксплуатационных расходов и коммунальных платежей в составе арендной ставки определялся на основании справочника «RWAY» № 234, 2014 г., и «Справочника оценщика недвижимости Офисно-торговая недвижимость и сходные объекты 2018 г.»:

Операционные расходы (полностью, включая ЭР, КУ, фиксированные расходы) – 23,87% от ПВД:

- Коммунальные услуги - 5,97% от ПВД;
- Фиксированные расходы - 9,55% от ПВД;
- Эксплуатационные расходы - 8,35% от ПВД;
- Операционные расходы (без учета КУ) - 17,5% от ПВД.

Таким образом, для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости процент эксплуатационных расходов в среднем составляет 8%, процент коммунальных расходов в среднем составляет 6% в составе арендной ставки.

3. **Ставка капитализации** для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Ставки капитализации приведены и усреднены по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г. (стр. 82), Ассоциации СтатРиэлт, а также собственным расчетам Оценщика методом рыночной экстракции.

**Таблица 10. Расчет ставки капитализации для коммерческих объектов**

Назначение	Расчеты Оценщика <sup>2</sup>	Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода	Ассоциация «СтатРиэлт»
офисы (среднее значение диапазона)	10,50%	10,30%	12,00%
торговые (среднее значение диапазона)	10,20%	10,30%	11,00%
псн (среднее между офисами и магазинами)	10,35%	10,30%	11,50%
<b>Среднее значение ставки капитализации принятое для расчета</b>			
офисы		10,9%	
торговые		10,5%	
псн (среднее между офисами и магазинами)		10,7%	

4. **Вид права:** в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды».

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

Корректировка по данному фактору была определяется на основе данных информационного ресурса <http://zдание.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, цена объекта находится на одном уровне. Таким образом, предложения цен Аналогов не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

6. **Условия продажи (чистота сделки).** Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем,

<sup>2</sup> Обоснования используемых коэффициентов и показателей, а также принт-скрины аналогов, подобранных для расчета ставки капитализации, приведены в приложении к Отчету.

обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

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

8. **Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы.** Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Согласно исследованию RWAY, средние цены и арендные ставки за 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, представлены в таблице ниже:

**Таблица 11.**

<b>Средневзвешенные цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м (без учета НДС)</b>			
<b>Территориальные зоны</b>	<b>Торговый сегмент</b>	<b>Адм.-офисный сегмент</b>	<b>Произв.-складской сегмент</b>
<b>Бульварное Кольцо</b>	<b>726 770</b>	<b>337 030</b>	-
<b>Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо</b>	<b>494 670</b>	<b>310 350</b>	-
<b>Садовое Кольцо - ТТК, в т.ч. по районам:</b>	<b>352 340</b>	<b>255 970</b>	<b>55 800</b>
Беговой, Тверской	332 350	275 380	-
Пресненский	432 250	383 060	-
Дорогомилово	537 050	276 280	-
Арбат, Хамовники	325 240	325 750	-
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	261 690	196 650	-
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	255 560	191 780	53 260
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	301 320	211 380	57 800
Марьяна роща, Мещанский	323 710	262 830	-
<b>ТТК - МКАД</b>	<b>190 740</b>	<b>150 300</b>	<b>49 590</b>
<b>ТТК - ЧТК<sup>1</sup></b>	<b>208 200</b>	<b>167 040</b>	<b>49 180</b>
Восточный АО (вкл. ЦАО) <sup>2</sup>	190 110	119 160	40 990
Западный АО (вкл. ЦАО) <sup>2</sup>	243 850	213 070	-
Северный АО	229 960	198 840	64 670
Северо-Восточный АО	199 090	152 730	48 330
Северо-Западный АО	-	188 180	-
Юго-Восточный АО	190 120	128 350	42 090
Юго-Западный АО	233 770	179 700	62 520
Южный АО	176 550	142 530	57 990
<b>ЧТК - МКАД</b>	<b>175 690</b>	<b>126 180</b>	<b>49 730</b>
Восточный АО	160 040	81 660	46 050
Западный АО	223 200	155 430	48 300
Северный АО	172 740	138 860	44 770
Северо-Восточный АО	176 430	133 620	50 280
Северо-Западный АО	208 020	148 630	53 910
Юго-Восточный АО	162 420	126 010	54 210
Юго-Западный АО	182 910	143 350	53 140
Южный АО	147 550	102 880	50 570
<b>Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том</b>	<b>136 800</b>	<b>102 200</b>	<b>28 600</b>

<b>Средневзвешенные цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м (без учета НДС)</b>			
<b>Территориальные зоны</b>	<b>Торговый сегмент</b>	<b>Адм.-офисный сегмент</b>	<b>Произв.-складской сегмент</b>
<b>числе:</b>			
Выхино-Жулебино	175 210	100 890	28 230
Косино-Ухтомский	99 040	-	-
Митино	140 120	132 120	64 800
Северное и Южное Бутово	139 150	93 720	62 310
Солнцево	131 390	116 720	-
г. Зеленоград	175 260	80 470	42 370
<sup>1</sup> ЧТК рассматривается как условная граница между срединной и периферийной частью Москвы.			
<sup>2</sup> В целях данного исследования Западная и Юго-Западная территории ЦАО, входящие в зону ТТК-ЧТК, были присоединены к Западному АО Москвы; Северо-Восточная территория ЦАО присоединена к Восточному АО Москвы соответственно.			
<b>Допущение:</b> Из выборки были исключены подвальные, включающие подвал и цокольные помещения, объекты в неудовлетворительном состоянии, с дизайнерским ремонтом, а также вблизи ст. метро (до 200 метров вкл. / в пределах 2-минутной шаговой доступности, за исключением зон Бульварное Кольцо и Бульварное Кольцо – Садовое Кольцо). В производственно-складском сегменте при расчете средневзвешенных значений не учитывались предложения объектов в неудовлетворительном состоянии.			

Источник: RWAY

**Таблица 12.**

<b>Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м/год (без учета НДС и ЭР)</b>			
<b>Территориальные зоны</b>	<b>Торговый сегмент</b>	<b>Адм.-офисный сегмент</b>	<b>Произв.-складской сегмент</b>
<b>Бульварное Кольцо</b>	<b>58 760</b>	<b>30 910</b>	<b>-</b>
<b>Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо</b>	<b>48 650</b>	<b>25 740</b>	<b>5 030</b>
<b>Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:</b>	<b>32 920</b>	<b>20 810</b>	<b>5 560</b>
Беговой, Тверской	36 300	22 660	6 690
Пресненский	36 110	28 590	5 780
Дорогомилово	50 440	19 340	7 750
Арбат, Хамовники	36 400	25 250	5 750
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	29 950	18 040	5 160
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	25 150	17 250	5 030
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	31 560	18 650	5 440
Марьяна роща, Мещанский	29 890	19 400	5 670
<b>ТТК - МКАД</b>	<b>22 050</b>	<b>14 200</b>	<b>5 130</b>
<b>ТТК – ЧТК<sup>1</sup></b>	<b>24 230</b>	<b>14 610</b>	<b>4 990</b>
Восточный АО (вкл. ЦАО) <sup>2</sup>	21 880	11 880	4 640
Западный АО (вкл. ЦАО) <sup>2</sup>	31 630	16 880	4 600
Северный АО	24 960	16 460	5 840
Северо-Восточный АО	24 930	12 980	5 280
Северо-Западный АО	29 780	15 960	5 340
Юго-Восточный АО	21 530	11 040	5 180
Юго-Западный АО	28 220	16 970	6 360
Южный АО	20 730	13 940	4 870
<b>ЧТК - МКАД</b>	<b>20 440</b>	<b>13 470</b>	<b>5 190</b>
Восточный АО	18 180	9 940	5 010
Западный АО	26 030	13 580	5 630
Северный АО	19 650	12 770	4 980
Северо-Восточный АО	19 470	9 890	5 250
Северо-Западный АО	22 720	15 420	5 660
Юго-Восточный АО	19 750	11 050	4 880
Юго-Западный АО	24 750	16 020	5 330
Южный АО	19 490	11 460	5 370
<b>Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:</b>	<b>16 970</b>	<b>12 960</b>	<b>4 780</b>
Выхино-Жулебино	18 620	12 160	5 330
Косино-Ухтомский	18 820	11 800	5 010
Митино	16 140	13 770	5 340
Северное и Южное Бутово	16 450	13 930	5 440
Солнцево	14 730	11 920	5 340
г. Зеленоград	17 500	10 580	4 010
<sup>1</sup> ЧТК рассматривается как условная граница между срединной и периферийной частью Москвы.			

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м/год (без учета НДС и ЭР)			
Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент	Произв.-складской сегмент
<sup>2</sup> В целях данного исследования Западная и Юго-Западная территории ЦАО, входящие в зону ТТК-ЧТК, были присоединены к Западному АО Москвы; Северо-Восточная территория ЦАО присоединена к Восточному АО Москвы соответственно.			
<b>Допущение:</b> Из выборки были исключены подвальные, включающие подвал и цокольные помещения, объекты в неудовлетворительном состоянии, с дизайнерским ремонтом, а также вблизи ст. метро (до 200 метров вкл. / в пределах 2-минутной шаговой доступности, за исключением зон Бульварное Кольцо и Бульварное Кольцо – Садовое Кольцо). В производственно-складском сегменте при расчете средневзвешенных значений не учитывались предложения объектов в неудовлетворительном состоянии.			

Источник: RWAY

**Таблица 13. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для продажи (максимальное значение соответствует индексу 1,00)**

Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент
<b>Бульварное Кольцо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо</b>	<b>0,68</b>	<b>0,92</b>
<b>Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:</b>	<b>0,48</b>	<b>0,76</b>
Беговой, Тверской	0,46	0,82
Пресненский	0,59	1,14
Дорогомилово	0,74	0,82
Арбат, Хамовники	0,45	0,97
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	0,36	0,58
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	0,35	0,57
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	0,41	0,63
Марьино роща, Мещанский	0,45	0,78
<b>ТТК - МКАД</b>	<b>0,26</b>	<b>0,45</b>
<b>ТТК – ЧТК</b>	<b>0,29</b>	<b>0,50</b>
Восточный АО (вкл. ЦАО)	0,26	0,35
Западный АО (вкл. ЦАО)	0,34	0,63
Северный АО	0,32	0,59
Северо-Восточный АО	0,27	0,45
Северо-Западный АО	-	0,56
Юго-Восточный АО	0,26	0,38
Юго-Западный АО	0,32	0,53
Южный АО	0,24	0,42
<b>ЧТК - МКАД</b>	<b>0,24</b>	<b>0,37</b>
Восточный АО	0,22	0,24
Западный АО	0,31	0,46
Северный АО	0,24	0,41
Северо-Восточный АО	0,24	0,40
Северо-Западный АО	0,29	0,44
Юго-Восточный АО	0,22	0,37
Юго-Западный АО	0,25	0,43
Южный АО	0,20	0,31
<b>Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:</b>	<b>0,19</b>	<b>0,30</b>
Выхино-Жулебино	0,24	0,30
Косино-Ухтомский	0,14	-
Митино	0,19	0,39
Северное и Южное Бутово	0,19	0,28
Солнцево	0,18	0,35
г. Зеленоград	0,24	0,24

**Таблица 14. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для аренды (максимальное значение соответствует индексу 1,00)**

Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент
<b>Бульварное Кольцо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>
<b>Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:</b>	<b>0,56</b>	<b>0,67</b>
Беговой, Тверской	0,62	0,73
Пресненский	0,61	0,92
Дорогомилово	0,86	0,63

Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент
Арбат, Хамовники	0,62	0,82
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	0,51	0,58
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	0,43	0,56
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	0,54	0,60
Марьино роща, Мещанский	0,51	0,63
<b>ТТК - МКАД</b>	<b>0,38</b>	<b>0,46</b>
<b>ТТК - ЧТК</b>	<b>0,41</b>	<b>0,47</b>
Восточный АО (вкл. ЦАО)	0,37	0,38
Западный АО (вкл. ЦАО)	0,54	0,55
Северный АО	0,42	0,53
Северо-Восточный АО	0,42	0,42
Северо-Западный АО	0,51	0,52
Юго-Восточный АО	0,37	0,36
Юго-Западный АО	0,48	0,55
Южный АО	0,35	0,45
<b>ЧТК - МКАД</b>	<b>0,35</b>	<b>0,44</b>
Восточный АО	0,31	0,32
Западный АО	0,44	0,44
Северный АО	0,33	0,41
Северо-Восточный АО	0,33	0,32
Северо-Западный АО	0,39	0,50
Юго-Восточный АО	0,34	0,36
Юго-Западный АО	0,42	0,52
Южный АО	0,33	0,37
<b>Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:</b>	<b>0,29</b>	<b>0,42</b>
Выхино-Жулебино	0,32	0,39
Косино-Ухтомский	0,32	0,38
Митино	0,27	0,45
Северное и Южное Бутово	0,28	0,45
Солнцево	0,25	0,39
г. Зеленоград	0,30	0,34

Данные о влиянии параметра «Расположение относительно АО» были сгруппированы по местоположению относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы, в дальнейших расчетах будут использованы в следующем виде.

**Таблица 15. Влияние параметра «Расположение относительно АО»**

Территориальные зоны	Торговый сегмент		Адм.-офисный сегмент	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
БК	1,00	1,00	1,00	1,00
БК-СК	0,68	0,83	0,92	0,83
Северо-Запад (СК-ТТК)	0,46	0,62	0,82	0,73
Запад (СК-ТТК)	0,59	0,61	1,14	0,92
Юго-Запад (СК-ТТК)	0,74	0,86	0,82	0,63
Юг (СК-ТТК)	0,45	0,62	0,97	0,82
Юго-Восток (СК-ТТК)	0,36	0,51	0,58	0,58
Восток (СК-ТТК)	0,35	0,43	0,57	0,56
Северо-Восток (СК-ТТК)	0,41	0,54	0,63	0,60
Север (СК-ТТК)	0,45	0,51	0,78	0,63
Восточный АО (ТТК-ЧТК)	0,26	0,37	0,35	0,38
Западный АО (ТТК-ЧТК)	0,34	0,54	0,63	0,55
Северный АО (ТТК-ЧТК)	0,32	0,42	0,59	0,53
Северо-Восточный АО (ТТК-ЧТК)	0,27	0,42	0,45	0,42
Северо-Западный АО (ТТК-ЧТК)	-	0,51	0,56	0,52
Юго-Восточный АО (ТТК-ЧТК)	0,26	0,37	0,38	0,36
Юго-Западный АО (ТТК-ЧТК)	0,32	0,48	0,53	0,55
Южный АО (ТТК-ЧТК)	0,24	0,35	0,42	0,45
Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,22	0,31	0,24	0,32
Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,31	0,44	0,46	0,44
Северный АО (ЧТК-МКАД)	0,24	0,33	0,41	0,41
Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,24	0,33	0,40	0,32
Северо-Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,29	0,39	0,44	0,50
Юго-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,22	0,34	0,37	0,36
Юго-Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,25	0,42	0,43	0,52
Южный АО (ЧТК-МКАД)	0,20	0,33	0,31	0,37
Выхино-Жулебино (за МКАД)	0,24	0,32	0,30	0,39

Территориальные зоны	Торговый сегмент		Адм.-офисный сегмент	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Косино-Ухтомский (за МКАД)	0,14	0,32	-	0,38
Митино (за МКАД)	0,19	0,27	0,39	0,45
Северное и Южное Бутово (за МКАД)	0,19	0,28	0,28	0,45
Солнцево (за МКАД)	0,18	0,25	0,35	0,39
г. Зеленоград (за МКАД)	0,24	0,30	0,24	0,34

Корректировка рассчитывалась путём соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон г. Москвы.

#### 9. Удаленность от станции метро.

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы установлено, что объекты, расположенные в непосредственной близости от станций метро, пользуются повышенным спросом, в связи с престижностью месторасположения, и их стоимость выше, нежели стоимость объектов, находящихся на более значительном удалении.

Как правило, сортировка выборки по параметру «Удаленность от метро», была произведена и разделена на следующие неравновеликие интервалы:

- удаленность от метро до 5 минут пешком;
- удаленность от метро от 5 минут до 10 минут пешком;
- удаленность от метро от 10 минут до 15 минут пешком;
- транспортная удаленность от метро.

Удаленность от метро в разрезе объектов-аналогов определялась на основании информационно-поискового сервиса Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps/>. В данном источнике указано расстояние от объекта до ближайшей станции метро (в метрах), а также удаленность в временном контексте (в минутах). Кроме того, наблюдается следующая зависимость – за 1 минуту в среднем можно пройти 100 метров.

Согласно проведенному исследованию<sup>3</sup>, зависимость цен (арендных ставок) для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

**Таблица 16.**

Наименование		Объект-Аналог			
		До 5 мин. пешком	От 5 до 10 мин. пешком	От 10 до 15 мин. пешком	В трансп. доступности
Объект-оценки	До 5 мин. пешком	0%	6%	14%	22%
	От 5 до 10 мин. пешком	-6%	0%	7%	15%
	От 10 до 15 мин. пешком	-12%	-6%	0%	7%
	В транспортной доступности	-18%	-13%	-7%	0%

10. **Расположение внутри квартала, «красная линия», ориентация входа относительно линии застройки.** Одним из основных ценообразующих является линия домов: 1-ая линия домов или 2-ая линия домов. Объекты, расположенные во второй линии ценятся дешевле, поскольку являются более трудно находимыми и менее привлекательными с коммерческой точки зрения, например, с точки зрения возможности размещения логотипа фирмы или световой рекламы.

Как правило, понятие «красной линии» относится к крупным магистралям и крупным улицам города. В оценочной практике красная линия характеризуется максимальной интенсивностью движения пешеходно-транспортного потока, престижностью месторасположения, минимальной шаговой доступностью от метро и остановок транспорта.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от расположения относительно квартала («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.150):

<sup>3</sup> Источник информации: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

**Таблица 17.**

Показатель	Для крупной улицы	Для второстепенной улицы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,85
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,85

**Таблица 18. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала**

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1	1,18	1,25
Первая линия второстепенной улицы	0,85	1	1,18
Внутриквартально/вход со двора	0,80	0,85	1

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Данный фактор не является ценообразующим для офисных помещений выше 1-го этажа, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

#### 11. Наличие витринных окон

Витринные окна отличаются от обычных не только по своей функции, но и по конструкции. Витрины бывают открытого, закрытого и комбинированного типа.

Витрины открытого типа или витрины на просмотр - через стекло виден весь магазин.

Витрина закрытого типа - витрину от зала отделяет специальная перегородка. Тут основной акцент делается на экспозиции, по которой можно составить представление о магазине. Стилистика таких витрин должна соответствовать с внутренним убранством магазина. Витрины закрыто-открытого типа - пространство зала видно частично, а остальное отгорожено специальной перегородкой.

Легкие и прозрачные цельностеклянные витрины сегодня встречаются не только в торговых центрах, но и в ресторанах, аптеках, кафе, и др.<sup>4</sup>

Наличие витринных окон оказывает влияние на стоимость и величину арендной ставки коммерческой недвижимости. По данным информационно-аналитического Бюллетеня RWAY №235 за октябрь 2014 года, стр. 109 (копия страниц издания с указанной информацией представлена в приложении к настоящему отчету): помещения с витринными окнами на 15-20% стоят дороже, чем помещения без витринных окон.

В расчетах используется среднее значение из доверительного интервала - 18% (обратная корректировка составит 0,85 (0,85 = 1/1,18)).

При анализе влияния рассматриваемого фактора на ставку арендной платы, Оценщик исходит из допущения, что размер корректировок (прямой и обратной) будет аналогичным, указанным выше.

**Таблица 19.**

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной цены помещения с витринными окнами к удельной цене такого же помещения без витринных окон	1,18

<sup>4</sup> Источник информации: <http://www.oknaplastpro.ru/okna.php?info=Vitrinnie-Okna>

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной цены помещения без витринных окон к удельной цене такого же помещения с витринными окнами	0,85

12. **Общая площадь.** В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м, как правило, уменьшается.

Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.189,197):

Эту зависимость описывают следующие уравнения:

$$y = 1,5458x^{-0,097} \text{ (для цен) или } y = 1,4756x^{-0,107} \text{ (для арендных ставок),}$$

где:

y – коэффициент корректировки;

x – площадь помещения, кв.м.

Для объектов, сопоставимых с аналогами, площадью менее 100 кв.м, корректировка не вводится, в связи с их небольшой площадью.

13. **Тип объекта.** В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от типа объекта («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.208):

**Таблица 20.**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,84	0,92
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,96

14. **Этаж расположения.** Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость офисно-торговых площадей. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от этажа расположения («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.218):

**Таблица 21.**

г.Москва (цены/арендные ставки)				
Этаж расположения	Аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
<b>1 этаж</b>	1,00	1,299	1,34	1,41
<b>2 этаж и выше</b>	0,78	1,00	1,04	1,10
<b>Цоколь</b>	0,75	0,96	1,00	1,05
<b>Подвал</b>	0,71	0,91	0,95	1,00

Данный фактор не является ценообразующим для офисных помещений выше 1-го этажа, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

15. **Наличие и тип парковки.** Выгодное расположение офисных и торговых объектов (в центре города, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта и метро) связано с проблемой наличия свободных парковочных мест для сотрудников и клиентов. Для качественных объектов коммерческой недвижимости наличие паркинга является одним из обязательных условий. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.172):

**Таблица 22.**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.173):

**Таблица 23.**

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1	0,91	0,82
стихийная	1,10	1	0,9
организованная	1,22	1,11	1

16. **Доступ к объекту.** Данный фактор учитывает фактор беспрепятственного доступа к объекту недвижимости. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.179):

**Таблица 24.**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,75	0,85

17. **Отдельный вход.** Наличие отдельного входа в помещении облегчает доступ персонала и посетителей в данное помещение, положительным образом сказывается на имидже компании и дает возможность собственникам и арендаторам помещений устанавливать более гибкий режим работы объекта, наиболее соответствующий потребностям бизнеса, проводить автономную от администрации и собственников здания политику эксплуатации помещений.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия отдельного входа («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.223):

**Таблица 25.**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,82	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,82	0,91

Для офисов, расположенных выше 1-го этажа, данный фактор не является ценообразующим, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

18. **Состояние отделки помещений.** В текущих рыночных условиях различают ремонт «стандартный» и «евро» (ремонт, проведенный с использованием импортных материалов и технологий). Соответственно, евроремонт, как правило, дороже стандартного ремонта.

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

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

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Евро») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонт" в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

**Таблица 26. Краткие характеристики видов ремонтных работ**

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандарт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Люкс	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

В результате собеседования с представителями компаний «<http://msk.saturn.net/>», тел. 8(800)100-21-12, «<http://stroy-gin.ru/>», тел. +7(495)924-34-84, «[http://moscow.petrovichstd.ru/contacts/map\\_bases/](http://moscow.petrovichstd.ru/contacts/map_bases/)», тел. +7(499)334-88-88, Оценщиком были выяснены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ (см. таблицу ниже).

**Таблица 27. Данные о стоимости строительных материалов**

Наименование	Требующиеся материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м площади по полу	Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	2500	2 700
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	3000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	2600	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	7200	7 400
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	8000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	7000	
Евро	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство и оборудование	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	16500	17 500
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	18000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	18000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	8400	9 000
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	10000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	8600	

На основании рыночных данных (см. таблицу ниже) Исполнитель рассчитал возможную величину затрат, необходимых для приведения объекта в состоянии «Без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

**Таблица 28. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки**

п/п	Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работ руб. за 1 кв.м площади по полу	Стоимость соотв. материалов, руб. 1 кв.м площади по полу	Всего, руб. за 1 кв.м площадь и по полу	Среднее значение, руб. за 1 кв.м площади по полу
1	Косметически	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.p">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.p</a>	2 400	2700	5 100	5 023

п/п	Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работ руб. за 1 кв.м площади по полу	Стоимость соотв. материалов, руб. 1 кв.м площади по полу	Всего, руб. за 1 кв.м площади и по полу	Среднее значение, руб. за 1 кв.м площади по полу
	й ремонт	hp				
		<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	2 000		4 700	
		<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	2 400		5 100	
		<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	2 490		5 190	
2	Стандарт	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	4 900	7400	12 300	12 398
		<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	4 600		12 000	
		<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	5 490		12 890	
		<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	5 000		12 400	
3	Люкс (евроремонт)	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	11 400	17500	28 900	26 723
		<a href="http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html">http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html</a>	8 000		25 500	
		<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	7 490		24 990	
		<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	10 000		27 500	
4	Стандартный капитальный ремонт	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	7 400	9000	16 400	15 920
		<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	7 700		16 700	
		<a href="http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html">http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html</a>	5 000		14 000	
		<a href="http://evdom.ru/remont/types/major/">http://evdom.ru/remont/types/major/</a>	7 500		16 500	
		<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	7 000		16 000	

Следующим шагом на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}},$$

где:

$K_{\text{сост}}$  - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв.м;

$C_{\text{отд.об}}$  - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв.м;

$C_{\text{отд.ан}}$  - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв.м.

**Таблица 29. Значения корректировки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв.м площади по полу для Московского региона, руб. с НДС**

Объект оценки/Объект аналог	Без отделки	Требует капитального ремонта	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандарт	Евроремонт
Без отделки	0	3 522	-7 375	-12 398	-26 723
Требует капитального ремонта	-3 522	0	-10 897	-15 920	-30 245
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	7 375	10 897	0	-5 023	-19 348
Стандарт	12 398	15 920	5 023	0	-14 325
Люкс	26 723	30 245	19 348	14 325	0

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций г. Москвы (список организаций приведен ниже в таблице), Оценщик выяснил информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для приведения подсобных/вспомогательных помещений в рабочее состояние.

**Таблица 30. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки**

Название компании	Источник информации	Контактный телефон	Стоимость, руб. за 1 кв.м
Компания «ЛюксЭлитСтрой»	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/">http://www.luxelitstroy.ru/</a>	8(499)7556860; 8(916)3037447	4000-7000
ООО «СтройСервис-Т»	<a href="http://www.gsst.ru/">http://www.gsst.ru/</a>	8(495)9611631	3500-5500
ООО «1000 Ремонтов»	<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/</a>	8(499)7033396	3500-4500
Компания «ЕвроДом»	<a href="http://evdom.ru/">http://evdom.ru/</a>	8(495)2550693	5500-6500

Расчет поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, исходит из экономической предпосылки, что арендная плата должна покрывать расходы при эксплуатации объекта.

Исходными параметрами для определения величины поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, методом «обратной капитализации» является, стоимость отделочных работ нежилых помещений за 1 кв.м площади по полу.

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$P_{co} = CO * K,$$

где:

$P_{co}$  – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

$CO$  – стоимость отделочных работ нежилых помещений за 1 кв.м площади по полу;

$K$  – ставка капитализации.

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ<sup>5</sup> на дату оценки, как безрисковой ставки доходности.

Ключевая ставка – это минимальная процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам на срок в 1 неделю, и одновременно это максимальная ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства.

Корректировка на состояние отделки арендных ставок нежилых помещений за 1 кв.м площади по полу для Московского региона, с НДС, руб./кв.м в год – для доходного подхода.

**Таблица 31. Значения корректировки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв.м площади по полу для Московского региона, руб. с НДС для арендных ставок**

Объект оценки/Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандарт	Евро
Без отделки	0	273	-572	-961	-2 071
Требуется капитальный ремонт	-273	0	-845	-1 234	-2 344
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	572	845	0	-389	-1 499
Стандарт	961	1 234	389	0	-1 110
Евро	2 071	2 344	1 499	1 110	0

19. **Физическое состояние здания.** Под физическим износом конструктивного элемента и здания в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата их стоимости.

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970

<sup>5</sup> Источник: <http://www.cbr.ru/>

г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице:

**Таблица 32.**

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Размер корректирующего коэффициента, учитывающего степень различия в состоянии зданий объекта оценки и объекта-аналога, как правило, определяется исходя из степени различия физических износов этих зданий.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от физического состояния здания («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.236):

**Таблица 33.**

Цены офисно-торговых объектов	Аналог		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительно
хорошее	1	1,22	1,72
удовлетворительное	0,82	1	1,41
неудовлетворительное	0,58	0,71	1
Арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительно
хорошее	1	1,20	1,67
удовлетворительное	0,83	1	1,39
неудовлетворительное	0,60	0,72	1

20. **Процент недозагрузки.** Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Коэффициент принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

Для помещений, общей площадью менее 100 кв.м, применяется коэффициент недозагрузки в минимальном размере.

Недогрузка помещений («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.39):

**Таблица 34.**

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные	10,3%	6,4%	14,3%

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал
типы объектов недвижимости		

21. **Тип площади.** Коммерческие площади делятся на два типа: это основная (площади, соответствующие функциональному назначению здания/помещения) и вспомогательные площади (вспомогательная – это площадь для кладовых, бытовых, складских и других помещений, то есть помещений, которые не предназначены для функционального процесса, соответствующего назначению здания). В большинстве случаев, вспомогательные помещения представляют интерес только для узкого круга потенциальных покупателей (например, они не имеют отдельного входа, доступ в них осуществляется через соседние помещения или помещение имеет форму узкого коридора). Такие помещения стоят значительно меньше, чем основные площади.

Зависимость арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия вспомогательной площади («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.210):

**Таблица 35.**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

22. **Наличие санузла.** На рынке коммерческой недвижимости встречаются помещения, которые не имеют в своём составе помещений под санузлы, уборные. Отсутствие такого удобства также влияет на стоимость объекта, т.к. создаёт дискомфорт при коммерческой эксплуатации помещения, а устройство санузлов сопряжено со множеством согласований и получением разрешения на перепланировку / переоборудование нежилого помещения.

По мнению Оценщика, диапазон корректировки по данному фактору составляет 4 – 6%, в среднем 5%.

### 13.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам 2018 года составит порядка \$3,2 млрд (или 200 млрд рублей). Такое значение сопоставимо с уровнем 2015 года (\$3,3 млрд), однако на 30% уступает показателю 2016 года (\$4,6 млрд) и на 38% ниже показателя в 2017 года (\$5,2 млрд). Стоит отметить, что около 30% прогнозируемого годового объема сделок с недвижимостью находятся в стадии переговоров и, по ожиданиям специалистов CBRE, должны конвертироваться в закрытые сделки до конца этого года.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость со стороны российских компаний в 2018 году сократится в два раза. Ожидается, что объем вложения со стороны зарубежных компаний (без учета СНГ) останется на прежнем уровне, как и в 2017 году, а в процентном соотношении вырастет на 10 п.п. с 18% до 28%. В структуре иностранных инвестиций по-прежнему доминирует западный капитал.

Оценщиком были найдены и проанализированы предложения к продаже и аренде аналогичных оцениваемому помещений, расположенных непосредственно в городе Москве, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней стоимости и арендной ставке за 1 кв.м вышеназванных площадей:

Нескорректированная стоимость сопоставимых объектов составляет в среднем от 48 162 до 326 455 рублей за 1 кв.м.

Нескорректированная арендная ставка сопоставимых объектов составляет в среднем от 10 200 до 27 835 рублей за 1 кв.м в год.

#### 14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с разделом VI ФСО №7 «Оценка недвижимости» **наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений на основе аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

**Физическая возможность** – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

**Допустимость с точки зрения законодательства** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

**Финансовая целесообразность** – допустимый с точки зрения закона порядок

использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

**Максимальная продуктивность** – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Максимальная стоимость объекта достигается за счет формирования предельной продуктивности (максимизации вклада) по каждому фактору путем оптимизации соответствующих технико-экономических характеристик объекта на основе принципов оценки и в соответствии с окружающей экономической средой с учетом физических, юридических и финансовых ограничений.

Ниже приведены результаты анализа наиболее эффективного использования применительно к объекту исследования.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в г. Москва, сегментации рынка коммерческой недвижимости, приведенной в разделе «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость», а также исходя из технических особенностей оцениваемого Объекта, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования оцениваемого Объекта, следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственное-складское.

В силу того, что оцениваемый Объект относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности:

**Таблица 36. Качественный анализ возможных функций использования нежилого помещения**

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал объекта
торговая	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ высокий уровень пешеходных и автомобильных потоков;</li> <li>▪ престижность местоположения;</li> <li>▪ наличие отдельного входа с улицы;</li> <li>▪ удобная планировка объекта с достаточной торговой зоной;</li> <li>▪ наличие витринных окон;</li> <li>▪ состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещений соответствует требованиям, предъявляемым к торговым объектам на современном рынке коммерческой недвижимости;</li> <li>▪ наличие условий для погрузо-разгрузочных работ;</li> <li>▪ достаточные условия для парковки;</li> <li>▪ и др.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ низкий уровень (отсутствие) пешеходных и автомобильных потоков;</li> <li>▪ расположение на высоком этаже;</li> <li>▪ отсутствие отдельного входа с улицы;</li> <li>▪ ограничение доступа к объекту (например, вход через проходную);</li> <li>▪ планировка, не позволяющая выделить торговую зону;</li> <li>▪ отсутствие витринных окон или окон, выходящих на улицу;</li> <li>▪ состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещений не соответствует требованиям, предъявляемым к торговым объектам на современном рынке коммерческой недвижимости;</li> <li>▪ отсутствие условий для погрузо-разгрузочных работ;</li> <li>▪ отсутствие парковки;</li> <li>▪ и др.</li> </ul>
офисная	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ престижность местоположения;</li> <li>▪ наличие лифта, при условии расположения объекта на высоком этаже;</li> <li>▪ наличие отдельного входа;</li> <li>▪ удобная планировка объекта для размещения офиса;</li> <li>▪ состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещений</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ низкая престижность местоположения;</li> <li>▪ расположение на территории предприятия;</li> <li>▪ планировка не соответствует оптимальной для размещения офиса;</li> <li>▪ недостаточный уровень естественной инсоляции;</li> <li>▪ состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещений не соответствует</li> </ul>

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал объекта
	<p>соответствует требованиям, предъявляемым к офисным объектам на современном рынке коммерческой недвижимости;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ хорошая транспортная доступность;</li> <li>▪ хорошая обеспеченность общественным транспортом;</li> <li>▪ достаточные условия для парковки;</li> <li>▪ и др.</li> </ul>	<p>требованиям, предъявляемым к офисным объектам на современном рынке коммерческой недвижимости;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ неудовлетворительная транспортная доступность;</li> <li>▪ низкий уровень обеспеченности общественным транспортом;</li> <li>▪ отсутствие условий для парковки;</li> <li>▪ и др.</li> </ul>
производственно-складская	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ расположение на территории предприятия;</li> <li>▪ достаточная высота потолков;</li> <li>▪ наличие условий (в том числе специального оборудования) для погрузо-разгрузочных работ;</li> <li>▪ достаточные условия для подъезда, парковки и маневрирования крупногабаритного грузового автотранспорта;</li> <li>▪ хорошая транспортная доступность;</li> <li>▪ и др.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ расположение в жилом доме;</li> <li>▪ расположение на высоком этаже, при условии отсутствия в здании лифта;</li> <li>▪ отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ;</li> <li>▪ ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта;</li> <li>▪ неудобная планировка для размещения производственно-складского объекта;</li> <li>▪ и др.</li> </ul>

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования **недвижимого имущества коммерческого назначения**, Исполнитель пришел к следующим выводам:

**Физически возможные варианты использования.** Оцениваемые нежилые помещения здания позволяют использовать их без замены конструктивных элементов и перепланировки.

**Законодательно разрешенные варианты использования.** Законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных целях нет.

**Финансовая целесообразность.** По мнению Оценщика, использование объекта в качестве коммерческого является финансово оправданным. С учетом большого спроса на ликвидные помещения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта в аренду по ставке, отличной нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а собственник только получает вознаграждение за пользование помещениями. Следовательно, указанный выше вариант использования объекта для собственника являются финансово оправданными.

**Максимальная продуктивность.** На этапе максимальной продуктивности Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта Оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта (локальное местоположение, удаленность/близость от/к метро, застройку квартала, занимаемый этаж, функциональное назначение, особенность доступа и входа, конструктивно-планировочное решение), а также наиболее вероятное его позиционирование на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта недвижимости в следующем качестве: Помещение свободного назначения.

## 15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 15.1. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Оценка **рыночной стоимости объектов недвижимости** базируется на следующих принципах:

1. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

2. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

3. 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».

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: сравнительного, доходного и затратного. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других.

## 15.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

**Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения затратного подхода**

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;

- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м<sup>2</sup> площади или на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям, продаваемых на рынке, например, строительство под ключ.

В соответствии с п.24 ФСОН<sup>№7</sup>, 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.

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода при расчете стоимости встроенного нежилого помещения.*

#### **Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения сравнительного подхода**

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

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

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;

- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;

- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

**Метод валового рентного мультипликатора** можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона:

- ✓ <http://www.zdanie.info>;
- ✓ <http://www.restate.ru/>;
- ✓ <https://www.cian.ru/>;
- ✓ <https://www.avito.ru/>;
- ✓ <http://www.kvmetr.ru/>;
- ✓ <http://www.selibo.ru/>;
- ✓ <http://www.realty.dmir.ru/>;
- ✓ <http://www.office.realty-guide.ru/>;
- ✓ <http://www.classifieds24.ru/>;
- ✓ <http://www.mtk.ru/>;
- ✓ <http://www.moskva.doski.ru/>;
- ✓ <https://web.archive.org/>.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

*Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов. Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж.*

## **Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения доходного подхода**

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Учитывая нестабильную рыночную ситуацию, отсутствие свободной достоверной информации о размере ставки дисконтирования и достоверном прогнозировании дохода в условиях сложившейся экономической ситуации в стране, что в итоге может привести к неточности в результатах оценки, Оценщик принял решение не использовать данный метод.

*В соответствии с вышесказанным, для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества будет применен доходный подход – метод прямой капитализации.*

**Вывод: по результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при установлении рыночной стоимости объекта оценки применить сравнительный и доходный подходы.**

## **16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **16.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

#### **Метод сравнения продаж**

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что рынок установит цену для оцениваемого Объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов аналогичного качества и полезности.

Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью».

Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов недвижимости, выступающих в качестве заменителя оцениваемого Объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый Объект. В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого Объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый Объект.

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж. Формула расчета выглядит следующим образом<sup>6</sup>:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{0i},$$

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

где

$C_0$  – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

$k$  – количество аналогов;

$C_{0i}$  – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога;

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость Объекта оценки.

Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость Объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

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

#### *Исходные данные для верификации*

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение площадью 3442,6 кв.м - Помещение свободного назначения. В качестве объектов-аналогов подбирались встроенные нежилые помещения аналогичного назначения.

#### *Формирование репрезентативной выборки*

<sup>6</sup> Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости», Спб.: Питер, 2001 г.

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка единых объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций, сопоставимость в обеспеченности земельным участком и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок помещений аналогичного назначения в г. Москве, оценщик выбрал 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

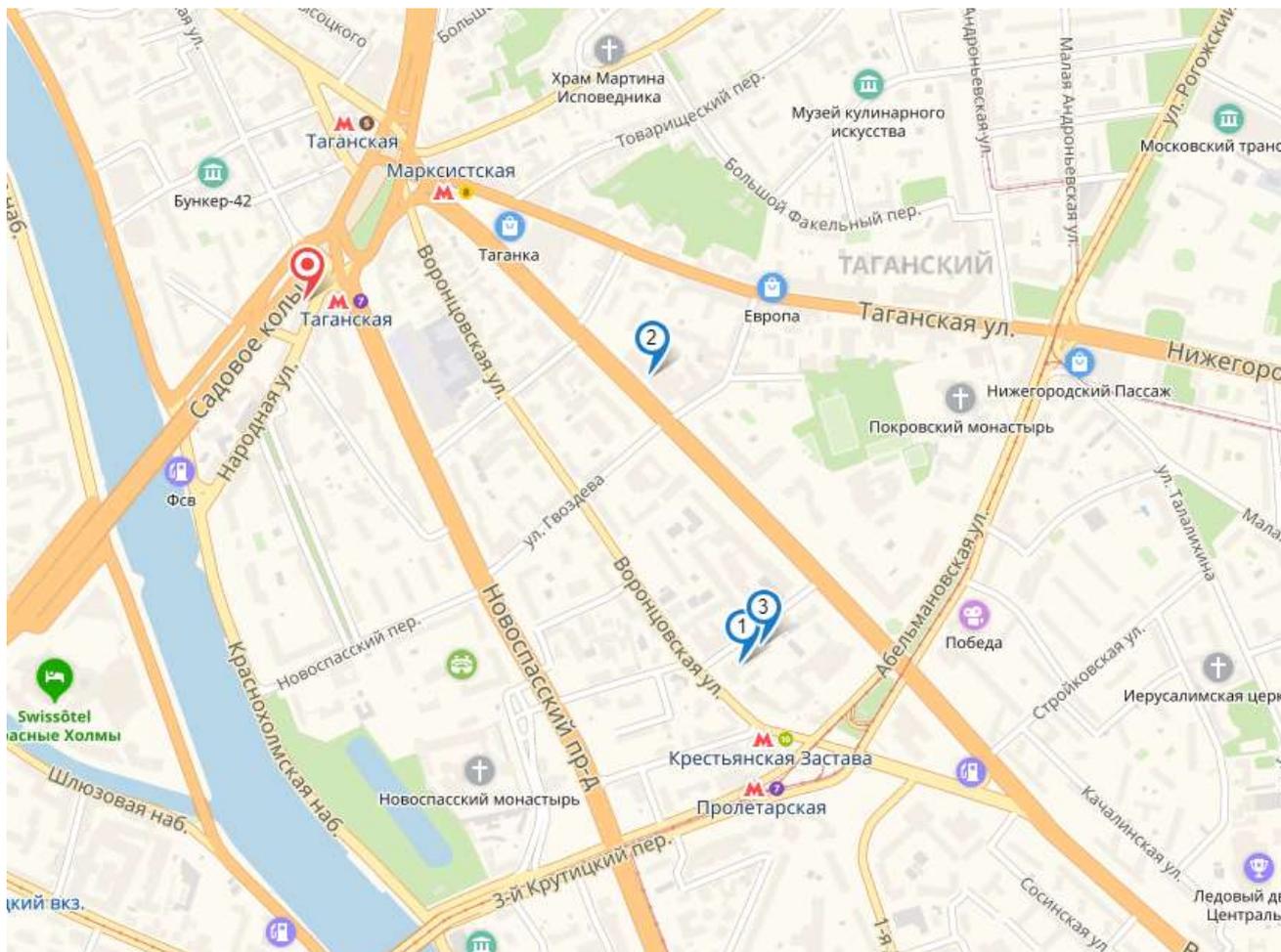
#### *Обоснование выбора единицы сравнения*

Можно выделить четыре основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

**Рисунок 4. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

**Таблица 37. Характеристика объектов-аналогов и определение рыночной стоимости объекта оценки**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Текущее назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	г. Москва, ул. Народная, д.4, строен.1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 34К10	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 3С1	Москва, Марксистская улица, 34к10
Территориальная принадлежность согласно сегментации	Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)
Ближайшая станция метро	Таганская	Крестыанская застава	Марксистская	Крестыанская застава
Удаленность от метро	До 5 мин.пешком	До 5 мин.пешком	До 5 мин.пешком	До 5 мин.пешком
Тип парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Расположение относительно красной линии	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Наличие отдельного входа	Есть	Нет	Есть	Нет
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>3 442,60</b>	<b>1 852,00</b>	<b>768,70<sup>7</sup></b>	<b>693,00</b>
Этаж расположения	Цоколь, 1, 2, 3, 4, 5, 6 этаж	4 этаж	2 этаж	6 этаж
<i>Площадь помещений, расположенных в подвале, кв.м</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв.м</i>	360,40	0,00	0,00	0,00
<i>Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв.м</i>	462,80	0,00	0,00	0,00
<i>Площадь помещений, расположенных на 2 этаже и выше, кв.м</i>	2 619,40	1 852,00	768,70	693,00
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Класс качества и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Цена предложения, руб.</b>		<b>222 240 000</b>	<b>103 774 500</b>	<b>82 222 000</b>
<b>Цена предложения, руб./кв.м</b>		<b>120 000</b>	<b>135 000</b>	<b>118 646</b>

<sup>7</sup> В процессе общения с представителем продавца, оценщиком было выявлено, что есть возможность купить дополнительно соседнее помещение 13 кв.м по ставке 135 000 руб./кв.м, таким образом аналог №2 имеет организованный отдельный вход ( 8-999-255-70-94 Александр).

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188838793/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188838793/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203034680/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203034680/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5154725448714672460/">https://realty.yandex.ru/offer/5154725448714672460/</a>
Контакты		+7 495 637-89-75	+7 495 230-28-26	+7 495 970-52-98
Дата предложения/оценки	22.04.2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<b>Введение корректировок</b>				
<b>Цена предложения, руб./кв.м с НДС</b>		<b>120 000</b>	<b>135 000</b>	<b>118 646</b>
<b>Юридические права и ограничения</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		120 000	135 000	118 646
<b>Условия финансирования</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		120 000	135 000	118 646
<b>Условия продажи</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		120 000	135 000	118 646
<b>Дата сделки (предложения)</b>	<b>22.04.2019 г.</b>	<b>Актуально на дату оценки</b>	<b>Актуально на дату оценки</b>	<b>Актуально на дату оценки</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		120 000	135 000	118 646
<b>Тип данных</b>	<b>Сделка (условно)</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Величина корректировки		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная цена, руб./кв.м		107 640	121 095	106 425
<b>Местоположение</b>	<b>Юго-Восток (СК-ТТК), г. Москва, ул. Народная, д.4, строен.1</b>	<b>Юго-Восток (СК-ТТК), Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 34К10</b>	<b>Юго-Восток (СК-ТТК), Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 3С1</b>	<b>Юго-Восток (СК-ТТК), Москва, Марксистская улица, 34к10</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		107 640	121 095	106 425
<b>Ближайшая станция метро</b>	<b>Таганская</b>	<b>Крестьянская застава</b>	<b>Марксистская</b>	<b>Крестьянская застава</b>
<b>Удаленность от метро</b>	<b>До 5 мин.пешком</b>	<b>До 5 мин.пешком</b>	<b>До 5 мин.пешком</b>	<b>До 5 мин.пешком</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		107 640	121 095	106 425
<b>Расположение относительно красной линии</b>	<b>Первая линия магистральной улицы</b>	<b>Первая линия второстепенной улицы</b>	<b>Внутриквартально/вход со двора</b>	<b>Первая линия второстепенной улицы</b>
Величина корректировки		18,0%	25,0%	18,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		127 015	151 369	125 582
<b>Общая площадь помещений, м<sup>2</sup></b>	<b>3 442,60</b>	<b>1 852,00</b>	<b>768,70</b>	<b>693,00</b>
Величина корректировки		-5,8%	-13,5%	-14,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		119 648	130 934	107 498
<b>Этаж расположения</b>	<b>Цоколь, 1, 2, 3, 4, 5, 6 этаж</b>	<b>4 этаж</b>	<b>2 этаж</b>	<b>6 этаж</b>
Величина корректировки		3,0%	3,0%	3,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		123 237	134 862	110 723
<b>Наличие отдельного входа</b>	<b>Есть</b>	<b>Нет</b>	<b>Есть</b>	<b>Нет</b>
Величина корректировки		14,9%	0,0%	14,9%
Скорректированная цена, руб./кв.м		141 599	134 862	127 221
<b>Наличие витринных окон</b>	<b>Нет</b>	<b>Нет</b>	<b>Нет</b>	<b>Нет</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		141 599	134 862	127 221
<b>Тип объекта</b>	<b>нежилое встроенное помещение</b>	<b>нежилое встроенное помещение</b>	<b>нежилое встроенное помещение</b>	<b>нежилое встроенное помещение</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		141 599	134 862	127 221
<b>Доступ к объекту</b>	<b>Свободный</b>	<b>Свободный</b>	<b>Свободный</b>	<b>Свободный</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		141 599	134 862	127 221
<b>Тип парковки</b>	<b>стихийная</b>	<b>стихийная</b>	<b>организованная</b>	<b>стихийная</b>
Величина корректировки		0,0%	-10,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		141 599	121 376	127 221
<b>Физическое состояние конструктивных элементов здания</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		141 599	121 376	127 221
<b>Наличие санузла</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		141 599	121 376	127 221
<b>Класс качества и состояние внутренней отделки</b>	<b>Стандартная отделка, требующая косметический ремонт</b>	<b>Стандартная отделка</b>	<b>Стандартная отделка</b>	<b>Стандартная отделка</b>
Величина корректировки		-5 023	-5 023	-5 023
Скорректированная цена, руб./кв.м		<b>136 576</b>	<b>116 353</b>	<b>122 198</b>
Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), %		26,9%	-3,9%	14,8%
<b>Коэффициент весомости</b>		0,1029	0,7100	0,1871
Коэффициент вариации, %	6,8%			
<b>Средневзвешенная стоимость, с НДС, руб./кв.м</b>	<b>119 528</b>			
<b>Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.</b>	<b>411 487 093</b>			

Источник: расчеты Оценщика

\* Принт-скрины объектов-аналогов представлены в Приложении к Отчету.

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет (округлённо до тысяч):

**411 487 000 рублей с учетом НДС.**

### **Определение элементов сравнения**

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете используются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по техническим характеристикам и местоположению с оцениваемым объектом.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости, так же было выяснено, что все объекты имеют стихийную парковку, расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, данные параметры не корректировались.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта анализировались следующие корректировки:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- местоположение;
- удаленность от метро;
- общая площадь;
- этаж расположения;
- физическое состояние здания;
- расположение относительно линии застройки;
- наличие отдельного входа;
- наличие и тип парковки;
- состояние внутренней отделки объекта и пр.

### **Введение и обоснование корректировок**

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав на помещения не вводится, так как и объекты-аналоги, и исследуемый объект передаются на правах собственности.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения по продаже объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, аренда в кредит). В данном случае Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли/продажи осуществляется за счет собственных средств покупателя / продавца. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при продаже не требуется.

Поправка на условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Цель оценки предполагает расчет права собственности. Условия продажи объектов-аналогов предполагают рыночные условия.

Поправка на дату предложения

В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, цена объекта находится на одном уровне. Таким образом, предложения цен Аналогов не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки. Все предложения по аренде объектов - аналогов зафиксированы в течение полугода до даты определения стоимости и актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Поправка на величину НДС

Расчет производится с учетом НДС. Цены предложения аналогов являются предлагаемыми ценами, которые могут не включать НДС. Для корректного сравнения необходимо предлагаемые цены аналогов привести к единому базису, а именно: с НДС в составе цены. Аналоги, не включающие НДС, корректировались на сумму НДС.

Для дальнейших расчетов все предлагаемые цены приняты как с НДС.

Поправка на возможность торга

Информация о ценах сделок по продаже с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» и составила для аналогичных помещений -10,3%.

Поправка на местоположение

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 38.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Территориальная принадлежность согласно сегментации	Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на удаленность от метро

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 39.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от метро	До 5 мин.пешком	До 5 мин.пешком	До 5 мин.пешком	До 5 мин.пешком
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на линию застройки и ориентацию входа

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 40.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение относительно красной линии	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вх од со двора	Первая линия второстепенной улицы
Корректирующий коэффициент, %		18,0%	25,0%	18,0%

Данный фактор не является ценообразующим для офисных помещений выше 1-го этажа, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

Поправка на площадь

Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади объекта оценки, Оценщиком были определены корректировки на площадь по всем объектам-аналогам. Расчет проведен на основании данных в разделе «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 41.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	3 442,60	1 852,00	768,70	693,00
Корректирующий коэффициент, %		-5,8%	-13,5%	-14,4%

Для объектов, сопоставимых с аналогами, площадью менее 100 кв.м, корректировка не вводится, в связи с их небольшой площадью.

Поправка на этаж расположения

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 42.**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м, в т.ч.		3 442,6	1 852,0	768,7	693,0
подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,75	360,4	-	-	-
1-ый этаж	1,00	462,8	-	-	-
2 этаж и выше	0,78	2 619,4	1 852,0	768,7	693,0
Доля площади подвала к общей площади объекта		0%	0%	0%	0%
Доля площади цоколя к общей площади объекта		10%	0%	0%	0%
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		13%	0%	0%	0%
Доля площади 2-го этажа к общей площади объекта		76%	100%	100%	100%
Удельный показатель коэффициента		0,80	0,78	0,78	0,78
Корректирующий коэффициент			1,026	1,026	1,026
Корректирующий коэффициент, %			3,0%	3,0%	3,0%

Данный фактор не является ценообразующим для офисных помещений выше 1-го

этажа, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

Поправка на наличие отдельного входа

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 43.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректирующий коэффициент, %		14,9%	0,0%	14,9%

Для офисов, расположенных выше 1-го этажа, данный фактор не является ценообразующим, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

Поправка на наличие витринных окон

Корректировка имеет значение для торговых помещений (однако Оценщик анализирует и другие типы помещений на соответствие данному параметру) и определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости». В расчетах используется среднее значение из доверительного интервала – 18% (обратная корректировка составит 0,85 (0,85 = 1/1,18)).

**Таблица 44.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на тип объекта

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 45.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на доступ к объекту

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 46.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на тип парковки

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 47.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	-10,0%	0,0%

Поправка на физическое состояние здания

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 48.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент, %		0%	0%	0%

Поправка на наличие санузла

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 49.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на состояние отделки

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 50.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс качества и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректирующий коэффициент, руб.		-5 023	-5 023	-5 023

**Внесение весовых коэффициентов**

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S<sub>A</sub> – сумма корректировок по всем аналогам;

S<sub>1..n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма корректировок n-го аналога;

S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> – сумма корректировок 1-го аналога;

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

## 16.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### **Метод прямой капитализации**

В соответствии с ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При оценке доходной недвижимости источником доходов в расчетах обычно принимают арендную плату, поступающую от сдачи объекта в аренду. Данный подход является наиболее распространенным. Это объясняется тем, что можно с большой уверенностью утверждать, что уровень арендной платы отражает уровень дохода, который приходится непосредственно на оцениваемый объект недвижимости.

Вместе с тем существует несколько типов собственности, имеющих одну общую черту – все они по своему функциональному назначению предназначены для ведения специфического бизнеса. К подобным объектам относятся гостиницы, спортивно-оздоровительные комплексы, автозаправочные станции и т.д.

Так как оцениваемое здание не является специализированным объектом и может использоваться для различных целей, Оценщик использовал в качестве источника доходов – доходы от сдачи помещений различного назначения в аренду.

Формула для расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{I}{R},$$

где

V – рыночная стоимость объекта оценки;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

#### ***Последовательность определения стоимости***

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле.

#### ***Расчет рыночной стоимости нежилого помещения доходным подходом***

Учитывая, расположение, планировку и отделку помещений оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект возможно использовать в качестве помещения следующего назначения: Помещение свободного назначения.

Масштаб объекта и его конструктивные характеристики позволяют сделать вывод о том, что помещения могут сдаваться в аренду целиком.

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта – 3442,6 кв.м.

#### ***Определение рыночной арендной ставки***

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной

платы, аналогичных по своим характеристикам помещениям оцениваемого объекта.

*Исходные данные для верификации*

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде помещений аналогичных оцениваемому. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок.

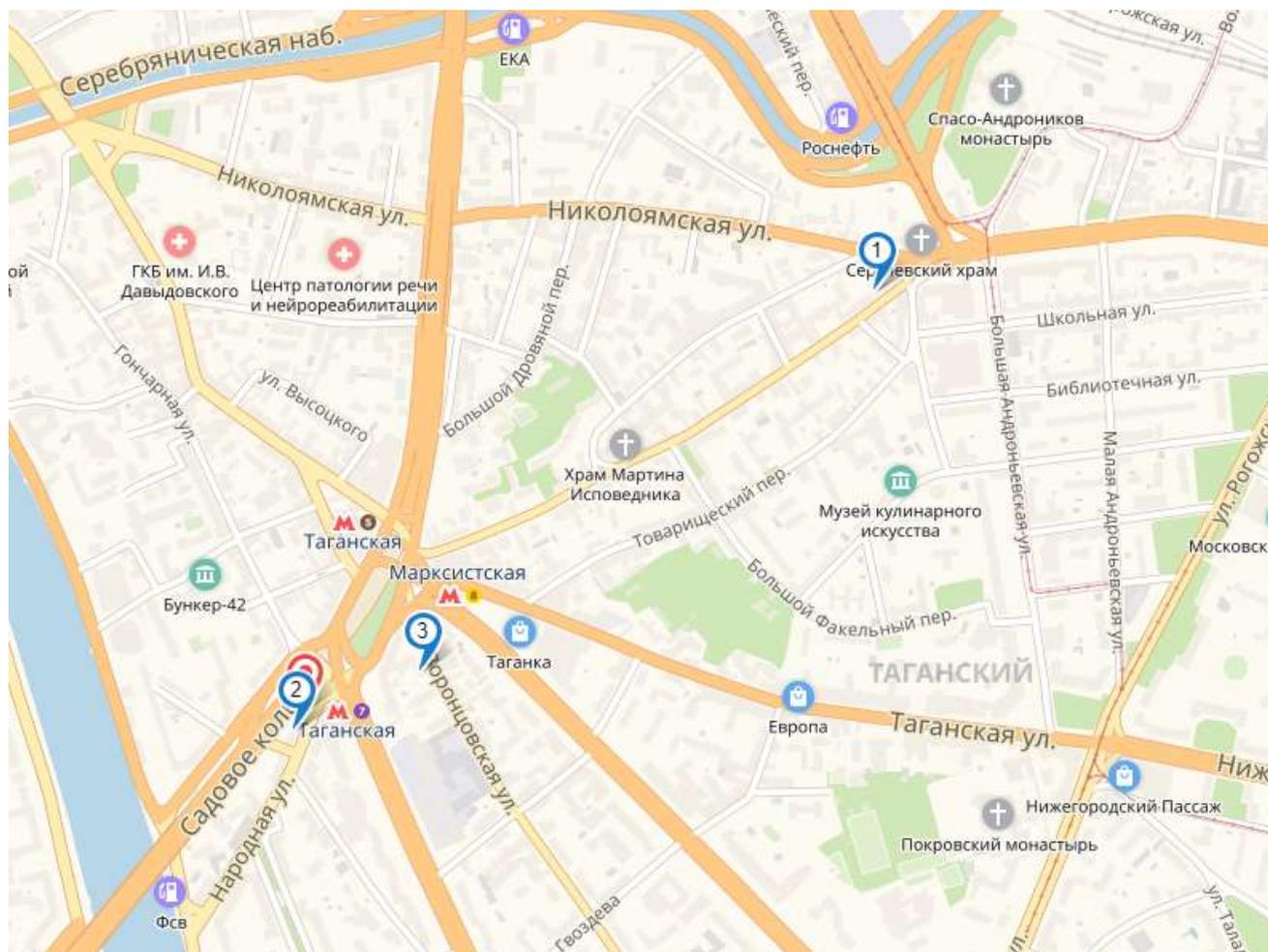
В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

*Формирование репрезентативной выборки*

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка аналогичных оцениваемому объектов со сходными характеристиками.

**Рисунок 5. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте**



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

**Таблица 51. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы за помещения оцениваемого объекта**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	отдельно стоящее здание	нежилое встроенное помещение	отдельно стоящее здание
Текущее назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Имущественные права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Адрес	г. Москва, ул. Народная, д.4, строен.1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 31С2	Москва, Народная улица, 4с1	Москва, Воронцовская улица, 4с1
Территориальная принадлежность согласно сегментации	Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)
Ближайшая станция метро	Таганская	Площадь Ильича	Таганская	Таганская
Удаленность от метро	До 5 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	До 5 мин.пешком	До 5 мин.пешком
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	организованная
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Расположение относительно красной линии	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Нет	Есть
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>3 442,60</b>	<b>804,00</b>	<b>900,00</b>	<b>812,00</b>
Этаж расположения	Цоколь, 1, 2, 3, 4, 5, 6 этаж	1,2 этаж	6 этаж	1, 2 этаж, антресоль, мансарда
<i>Площадь помещений, расположенных в подвале, кв.м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв.м</i>	<i>360,40</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв.м</i>	<i>462,80</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>244,80</i>
<i>Площадь помещений, расположенных на 2 этаже и выше, кв.м</i>	<i>2619,40</i>	<i>804,00</i>	<i>900,00</i>	<i>567,20</i>
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Класс качества и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка <sup>8</sup>	Стандартная отделка
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Арендная ставка, руб./кв.м в год</b>		<b>17 000</b>	<b>18 000</b>	<b>22 167</b>

<sup>8</sup> В процессе общения с представителем продавца, оценщиком были уточнены дополнительные параметры аналога № 2.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Эксплуатационные расходы	<i>Включены</i>	Включены	Включены	Включены
Коммунальные платежи	<i>Не включены</i>	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203032289/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203032289/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4826931718771322646/">https://realty.yandex.ru/offer/4826931718771322646/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/2967404577943942031/">https://realty.yandex.ru/offer/2967404577943942031/</a>
Контакты		+7 495 180-32-03	+7 495 923-34-09	+7 495 769-19-49
Дата предложения/оценки	22.04.2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<b>Введение корректировок</b>				
<b>Арендная ставка, руб./кв.м в год с учетом НДС</b>		<b>17 000</b>	<b>18 000</b>	<b>22 167</b>
<b>Эксплуатационные расходы</b>	<b>Включены</b>	<b>Включены</b>	<b>Включены</b>	<b>Включены</b>
<b>Коммунальные платежи</b>	<b>Не включены</b>	<b>Не включены</b>	<b>Не включены</b>	<b>Не включены</b>
Величина корректировки на ЭР		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки на КП		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки общая		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		17 000	18 000	22 167
<b>Юридические права и ограничения</b>	<b>Право пользования</b>	<b>Право пользования</b>	<b>Право пользования</b>	<b>Право пользования</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		17 000	18 000	22 167
<b>Условия финансирования</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		17 000	18 000	22 167
<b>Условия аренды</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		17 000	18 000	22 167
<b>Дата сделки (предложения)</b>	<b>22.04.2019 г.</b>	<b>Актуально на дату оценки</b>	<b>Актуально на дату оценки</b>	<b>Актуально на дату оценки</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		17 000	18 000	22 167
<b>Тип данных</b>	<b>Сделка (условно)</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Величина корректировки		-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		15 589	16 506	20 327
<b>Местоположение</b>	<b>Юго-Восток (СК-ТТК), г. Москва, ул. Народная, д.4, строен.1</b>	<b>Юго-Восток (СК-ТТК), Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 31С2</b>	<b>Юго-Восток (СК-ТТК), Москва, Народная улица, 4с1</b>	<b>Юго-Восток (СК-ТТК), Москва, Воронцовская улица, 4с1</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		15 589	16 506	20 327
<b>Ближайшая станция метро</b>	<b>Таганская</b>	<b>Площадь Ильича</b>	<b>Таганская</b>	<b>Таганская</b>
<b>Удаленность от метро</b>	<b>До 5 мин.пешком</b>	<b>От 5 до 10 мин.пешком</b>	<b>До 5 мин.пешком</b>	<b>До 5 мин.пешком</b>
Величина корректировки		6,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		16 524	16 506	20 327
<b>Расположение относительно красной линии</b>	<b>Первая линия магистральной улицы</b>	<b>Первая линия второстепенной улицы</b>	<b>Первая линия магистральной улицы</b>	<b>Первая линия второстепенной улицы</b>
Величина корректировки		18,0%	0,0%	18,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		19 498	16 506	23 986
<b>Общая площадь помещений, м<sup>2</sup></b>	<b>3 442,60</b>	<b>804,00</b>	<b>900,00</b>	<b>812,00</b>
Величина корректировки		-14,4%	-13,4%	-14,3%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		16 690	14 294	20 556
<b>Этаж расположения</b>	<b>Цоколь, 1, 2, 3, 4, 5, 6 этаж</b>	<b>1,2 этаж</b>	<b>6 этаж</b>	<b>1, 2 этаж, антресоль, мансарда</b>
Величина корректировки		3,0%	3,0%	-6,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		17 191	14 723	19 323
<b>Наличие отдельного входа</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Нет</b>	<b>Есть</b>
Величина корректировки		0,0%	14,9%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		17 191	16 917	19 323
<b>Наличие витринных окон</b>	<b>Нет</b>	<b>Нет</b>	<b>Нет</b>	<b>Нет</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		17 191	16 917	19 323
<b>Тип объекта</b>	<b>нежилое встроенное помещение</b>	<b>отдельно стоящее здание</b>	<b>нежилое встроенное помещение</b>	<b>отдельно стоящее здание</b>
Величина корректировки		-8,7%	0,0%	-8,7%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		15 695	16 917	17 642
<b>Доступ к объекту</b>	<b>Свободный</b>	<b>Свободный</b>	<b>Свободный</b>	<b>Свободный</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		15 695	16 917	17 642
<b>Тип парковки</b>	<b>стихийная</b>	<b>стихийная</b>	<b>стихийная</b>	<b>организованная</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	-10,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		15 695	16 917	15 878

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Физическое состояние конструктивных элементов здания</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		15 695	16 917	15 878
<b>Наличие санузла</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		15 695	16 917	15 878
<b>Класс качества и состояние внутренней отделки</b>	<b>Стандартная отделка, требующая косметический ремонт</b>	<b>Стандартная отделка</b>	<b>Стандартная отделка</b>	<b>Стандартная отделка</b>
Величина корректировки		-389	-389	-389
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		<b>15 306</b>	<b>16 528</b>	<b>15 489</b>
Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), %		-1,8%	0,1%	-23,8%
<b>Коэффициент весомости</b>		0,0524	0,9436	0,0040
<i>Коэффициент вариации, %</i>	3,4%			
<b>Средневзвешенная арендная ставка, с НДС, без КУ, руб./кв.м</b>	<b>16 460</b>			

Источник: расчеты Оценщика

\* Принт-скрины объектов-аналогов представлены в Приложении к Отчету.

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне **16 460 руб./кв.м/год**, с НДС, с учетом операционных и эксплуатационных расходов, за исключением коммунальных платежей. Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку<sup>9</sup>.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв.м/год нежилого помещения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв.м/год.

3. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

### **Определение поправок**

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик рассмотрел корректировки по следующим параметрам:

- поправка на торг;
- поправка на величину НДС в арендной ставке;
- поправка на линию расположения;
- поправка на удаленность от метро;
- поправка на площадь;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на этаж расположения;
- корректировка на наличие коммунальных платежей и пр.

#### Поправка на наличие коммунальных платежей

В качестве базы для дальнейших расчетов выступает арендная ставка с учетом всех расходов, за исключением коммунальных платежей. Согласно данным раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» эксплуатационные расходы составляют 8%, коммунальные платежи составляют 6% от арендной ставки.

**Таблица 52.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Величина корректировки на ЭР		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки на КП		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки общая		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости

<sup>9</sup> «Оценка недвижимости» авторы А.Г.Грязнова, М.А. Федотова

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав на помещения не вводится, так как и объекты-аналоги, и оцениваемые объекты недвижимости передаются на права пользования на условиях аренды.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения по аренде объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, аренда в кредит). В данном случае Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок аренды осуществляется за счет собственных средств арендатора. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при аренде не требуется.

Поправка на условия аренды (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Условия коммерческой аренды объектов-аналогов не предполагают никаких дополнительных платежей помимо коммунальных расходов, которые оплачиваются отдельно. Таким образом, корректировка по данному фактору не требуется.

Поправка на дату предложения

В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, цена объекта находится на одном уровне. Таким образом, предложения цен Аналогов не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки. Все предложения по аренде объектов - аналогов зафиксированы в течение полугода до даты определения стоимости и актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Поправка на величину НДС в арендной ставке

Расчет арендной ставки производится с учетом НДС. Цены предложения аналогов являются предлагаемыми ставками аренды, которые могут не включать НДС. Для корректного сравнения ставок аренды, необходимо предлагаемые ставки аренды привести к единому базису, а именно: с НДС в составе арендной ставки. Аналоги, не включающие НДС, корректировались на сумму НДС.

Для дальнейших расчетов все предлагаемые ставки приняты как с НДС.

Поправка на возможность торга

Информация о ценах сделок по аренде с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» и составила для аналогичных помещений -8,3%.

Поправка на местоположение

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 53.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Территориальная принадлежность сегментации	согласно Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)	Юго-Восток (СК-ТТК)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на удаленность от метро

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 54.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от метро	До 5 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	До 5 мин.пешком	До 5 мин.пешком
Корректирующий коэффициент, %		6,0%	0,0%	0,0%

Поправка на линию застройки и ориентацию входа

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 55.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение относительно красной линии	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Корректирующий коэффициент, %		18,0%	0,0%	18,0%

Данный фактор не является ценообразующим для офисных помещений выше 1-го этажа, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

Поправка на площадь

Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади объекта оценки, Оценщиком были определены корректировки на площадь по всем объектам-аналогам. Расчет проведен на основании данных в разделе «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 56.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	3 442,60	804,00	900,00	812,00
Корректирующий коэффициент, %		-14,4%	-13,4%	-14,3%

Для объектов, сопоставимых с аналогами, площадью менее 100 кв.м, корректировка не вводится, в связи с их небольшой площадью.

Поправка на этаж расположения

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 57.**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м, в т.ч.		3 442,6	804,0	900,0	812,0
подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,75	360,4	-	-	-
1-ый этаж	1,00	462,8	-	-	244,8
2 этаж и выше	0,78	2 619,4	804,0	900,0	567,2
Доля площади подвала к общей		0%	0%	0%	0%

площади объекта					
Доля площади цоколя к общей площади объекта		10%	0%	0%	0%
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		13%	0%	0%	30%
Доля площади 2-го этажа к общей площади объекта		76%	100%	100%	70%
Удельный показатель коэффициента		0,80	0,78	0,78	0,85
Корректирующий коэффициент			1,026	1,026	0,941
Корректирующий коэффициент, %			3%	3%	-6%

Данный фактор не является ценообразующим для офисных помещений выше 1-го этажа, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

Поправка на наличие отдельного входа

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 58.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Нет	Есть
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	14,9%	0,0%

Данный фактор не является ценообразующим для офисных помещений выше 1-го этажа, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

Поправка на наличие витринных окон

Корректировка имеет значение для торговых помещений (однако Оценщик анализирует и другие типы помещений на соответствие данному параметру) и определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости». В расчетах используется среднее значение из доверительного интервала - 18% (обратная корректировка составит 0,85 ( $0,85 = 1/1,18$ )).

**Таблица 59.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на тип объекта

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 60.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	отдельно стоящее здание	нежилое встроенное помещение	отдельно стоящее здание
Корректирующий коэффициент, %		-8,7%	0,0%	-8,7%

Поправка на доступ к объекту

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 61.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

#### Поправка на тип парковки

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 62.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	организованная
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	-10,0%

#### Поправка на физическое состояние здания

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 63.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент, %		0%	0%	0%

#### Поправка на наличие санузла

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 64.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

#### Поправка на состояние отделки

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

**Таблица 65.**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс качества и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректирующий коэффициент, руб.		-389	-389	-389

### **Прочие доходы**

Оценщик считает, что для оцениваемого объекта прочие доходы не характерны.

### **Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A,$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м<sup>2</sup>;

A – размер арендной ставки, руб./год/м<sup>2</sup>.

### Определение действительного валового дохода (ДВД)

Согласно данным раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» процент недозагрузки составляет 10,3%.

Для помещений, общей площадью менее 100 кв.м, применяется коэффициент недозагрузки в минимальном размере.

### Расчет операционных расходов

Согласно данным раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» составляют 17,5% от ПВД.

### Расчет чистого операционного дохода

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

### Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}) = (\text{ДВД} - \text{Ро}),$$

где:

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

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

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ро – операционные расходы, руб./год.

### Расчет ставки капитализации

Согласно данным раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» ставка капитализации для аналогичных оцениваемому объектам составляет 10,7%.

**Таблица 66. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости**

Показатель	Значение
Арендопригодная площадь, кв.м	3 442,6
Средняя арендная ставка, руб./кв.м/год	16 460
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>56 665 196</b>
Недогрузка, %	10,3%
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>50 828 681</b>
Операционные расходы, %	17,5%
Операционные расходы, руб.	9 916 409
Чистый операционный доход, руб.	40 912 272
Коэффициент капитализации, %	10,7%
<b>Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с НДС, руб.</b>	<b>382 357 682</b>

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет (округленно до тысяч):

**382 358 000 рублей с учетом НДС**

## 17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к

оценке.<sup>10</sup>

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости были применены сравнительный и доходный подходы. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

**Таблица 67. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход к оценке	С учетом НДС (округленно), руб.	Без учета НДС (округленно), руб.
Сравнительный подход	411 487 000	342 906 000
Доходный подход	382 358 000	318 632 000
Затратный подход	Не применялся	Не применялся

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Руководствуясь опытом Оценщика, принимая во внимание преимущества и недостатки используемых подходов, а также исходя из принципов достаточности и обоснованности использованной информации, Оценщик использовал следующую модель согласования результатов.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта, руб.;

C<sub>i</sub> – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

K<sub>i</sub> – весовые коэффициенты каждого из подходов (сумма  $\sum K_i = 1$ ).

Описанными выше различными методами в рамках сравнительного и доходного подходов Оценщику удалось найти два ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для расчета весов использованных методов были проделаны следующие вычисления:

- построение матрицы (таблицы) факторов, присвоив каждому подходу четыре

<sup>10</sup> П. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

- вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- определение суммы баллов каждого подхода;
  - определение суммы баллов всех используемых подходов;
  - по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов рассчитывается расчетный вес подхода в процентах;
  - округление расчетных весов подходов в целях использования данных весов для согласования.

На основе округленных весов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. Расчет весовых коэффициентов представлен в таблице ниже.

**Таблица 68. Расчет весовых коэффициентов**

Критерий	Подход/Баллы	
	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	5
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	5	5
Общее количество баллов	20	20
	<b>40</b>	
Итоговые весовые коэффициенты	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>

Рыночная стоимость объекта недвижимости определится, как взвешенная, полученная каждым из подходов, и составит на дату оценки:

**Таблица 69. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки**

Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	382 358 000	0,500
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	411 487 000	0,500
Результаты затратного подхода, руб. с учетом НДС	не применялся	
<b>Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС</b>	<b>396 923 000</b>	
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС</b>	<b>115 297</b>	
<b>Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС</b>	<b>330 769 000</b>	
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС</b>	<b>96 081</b>	

**Анализ существенности / несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами**

В соответствии с п. 25 ФСО №1 «Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для определения интервала (диапазона) стоимости, полученной для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости, были использованы данные Справочника "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)" (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2017 г.).

**Таблица 70. Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении различных подходов**

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	не применялся	411 487 000	382 358 000

Развитость рынка	-	Активный	Активный
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	12	16,5
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Не применялся	362 108 560	319 268 930
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	Не применялся	460 865 440	445 447 070

Результаты, полученные в рамках подходов, пересекаются, следовательно, расхождение результатов оценки следует признать **несущественным**.

### **Суждение о границах интервала для итоговой стоимости оценки**

Используя величину согласованной оценки и значение полуширины интервала неопределенности, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости.

Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта определяется на основе данных справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г., стр.94-96.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$C = k_a a + k_b b,$$

Где:

$k_a, k_b$  - весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию:  $k_a + k_b = 1$

$a[a_{min}, a_{max}]$  - оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом

$b[b_{min}, b_{max}]$  - оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом

$c[c_{min}, c_{max}]$  - оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.

**Таблица 71. Расчет границ интервала**

Показатель	Значение
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>396 923 000</b>
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	38 884 457
<b>Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС</b>	<b>358 038 543</b>
<b>Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС</b>	<b>435 807 457</b>

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 22.04.2019 г. составляет:

<b>Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС</b>	<b>396 923 000</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС</b>	<b>115 297</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС</b>	<b>330 769 000</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС</b>	<b>96 081</b>

В том числе:

в т.ч.	Площадь, кв. м	Стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	Стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС
Итоговая рыночная стоимость помещения площадью 3 399,5 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006020:4264 округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	3399,5	<b>391 953 000</b>	<b>326 628 000</b>
Итоговая рыночная стоимость помещения площадью 13,9 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006020:4265 округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	13,9	<b>1 603 000</b>	<b>1 336 000</b>
Итоговая рыночная стоимость помещения площадью 29,2 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006020:4266 округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	29,2	<b>3 367 000</b>	<b>2 805 000</b>

Оценщик

Ершов А.А.

## 18. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №297 от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №298 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №299 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №611 от 25 сентября 2014 г.
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
7. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
9. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
10. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
11. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
13. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. – Москва, «Финансы и статистика», 1998.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В. Рутгайзера, М, "Дело", 2008 г.
15. "Справочник оценщика недвижимости" Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород.
16. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД)», издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
17. «Сборник рыночных корректировок (СРК)», издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
18. Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
19. Интернет сайты.
20. Иные источники, ссылки на которые указаны в тексте настоящего Отчета.

19. ПРИЛОЖЕНИЯ

19.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ









СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ  
INSURANCE COMPANY

6, Nagornyy prезд, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/1481533221**  
**страхования ответственности оценщика**

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашева д.17 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, кор. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса 14 января 2019 г. Валюта страхования: Российские рубль

Страхователь:	Ершов Александр Алексеевич, Дата рождения: 16.10.1971 г. Адрес по месту регистрации: 677027 Россия, Республика Саха (Якутия), г. Якутск ул. Орджоникидзе, д. 46, корп. 1 кв. 36 Паспорт: 4616 408464 Член СРО оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» E-mail: info@gorislavtsev.ru тел. 8495 280 7330
Представитель страховщика:	Копышева О.Б. Код 19935

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.01.2019г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 25.01.2020г.
2. Объект страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации и законным интересам Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 26 января 2019 года.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3.000.000 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	4.500 (Четыре тысячи пятьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 26.01.2019г. включительно

Страхователь



Страховщик



BLANK\_RESO\_POLIS\_0319

<p><b>10. Действия Страхователя при наступлении события, являющегося признаком страхового случая:</b></p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно и в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователем, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или вести какие-либо переговоры в их пользу.</p>
<p><b>11. Условия страховой выплаты:</b></p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличии у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размер суммы, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после ввучения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, вышедшие следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p><b>12. Прочие условия:</b></p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возмещает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p><b>13. Предлагаемые документы:</b></p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:   
 М.П. \_\_\_\_\_

Страховщик:   
 М.П. \_\_\_\_\_



**ПОЛИС № 022-073-002868/18-1**

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

Настоящий Полис выдан и подтверждает то, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002868/18 от 30.10.2018 г. (далее - Договор) и Дополнительное соглашение №1 от 08.11.2018г. к Договору в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления Страхователя.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** ООО "АКГ "Азимут"  
**ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:** 101000, г. Москва, переулок Потаповский, д.5, стр.4, эт.6, пом.XXXII, ком.13,14  
**ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:** 5 000 000 (Пять миллионов) рублей  
**ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5 000 000 (Пять миллионов) рублей  
**ФРАНШИЗА:** Не установлена  
**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 7 000 (Семь тысяч) рублей  
**ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** Единовременно, безналичным платежом  
**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):** с «13» ноября 2018 г. по «12» ноября 2019 г.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Обязанности страхования имеются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности оценщика Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности Общественного стандарта, и выполнения работ Страхователем (Дополнительным лицом) осуществляющей оценочную деятельность.

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда 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 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховый случай является установленный наступлением и занесению тому риском арбитражного суда или признанием Страхователем факт:  
- нарушение договора на проведение оценки бездействия (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба  
- причинения вреда имуществу третьих лиц бездействия (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.  
Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №00/18 от 25.01.2018г.  
  
(Потапова Е.Ю.)  
М.П. «08» ноября 2018г.

Страхователь:  
ООО "АКГ "Азимут"  
Генеральный директор на основании Устава  
  
(Федорова Н.А.)  


## 19.2. КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

### **Информационные и аналитические издания и базы**

Согласно п. 11 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Далее Оценщиком приводятся скриншоты интернет страниц, на основании которых Оценщиком сделаны выводы. В случае, даже если будет отсутствовать свободный доступ к источнику, то пользователи Заключения могут основываться на информации, представленной в копии источника (скриншоте интернет-издания).

Следует учитывать, что если определение рыночной стоимости осуществляется на ретроспективную дату, то использование типичных источников информации, различных баз предложений в сети Интернет не всегда представляется возможным. В профессиональных источниках оценочной деятельности вопрос ретроспективной оценки рассматривается также, и одним из вариантов является применение архива интернет-страниц.

Вся информация по объектам Аналогам актуальна на дату оценки и получена в результате телефонных переговоров с собственником и (или) представителями собственника (ов). Оценщик подтверждает, что на дату оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

## Аналоги для определения стоимости в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

https://www.cian.ru/sale/commercial/188838793/

**Свободное назначение, 1 852 м<sup>2</sup>**  
 в административном здании «на ул. Марксистская, 34к10»  
 Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 34К10 [На карте](#)  
 🟢 Крестьянская застава - 2 мин. пешком 🟡 Пролетарская - 4 мин. пешком

Ипотека от 2 107 878 ₽/мес  
 "Предварительный расчет"  
 Оставить заявку

222 240 000 ₽ +  
 120 000 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
 ILM  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2009 года  
 Еще 84 объекта

+7 495 637-89-75  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Эксклюзивы ILM  
 Нет отзывов



13 фото

Площадь	Этаж	Помещение
1 852 м <sup>2</sup>	4 из 4	Свободно

Назначение: офис  
 Офисное помещение площадью 1 852 кв.м. В 2х минутах пешком от станций м."Пролетарская" и м.Крестьянская Застава.  
 Административное здание, просторные кабинеты, высокие потолки и большие окна обеспечивающие естественное освещение.  
 Эффективная планировка этажа. Удобная транспортная доступность. Оперативный показ.  
 Возможен торг.

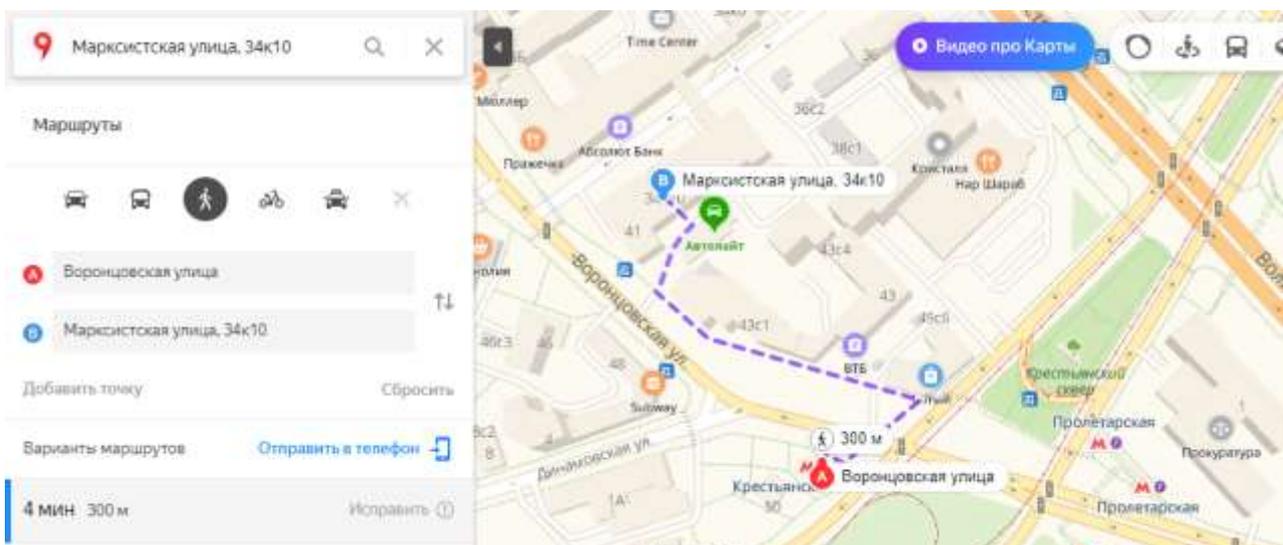
Клубный дом Nabokov  
 15 апартаментов с отделкой по проекту британского бюро domnabokov.ru  
 Москва

Склад 1 440 м<sup>2</sup> за 4 250 000 руб!  
 Комплект склада 24\*80 высотой 7 м за 4 250 000. С комплектом документации АР, КМ, ЮЖ!  
 mebobox.ru

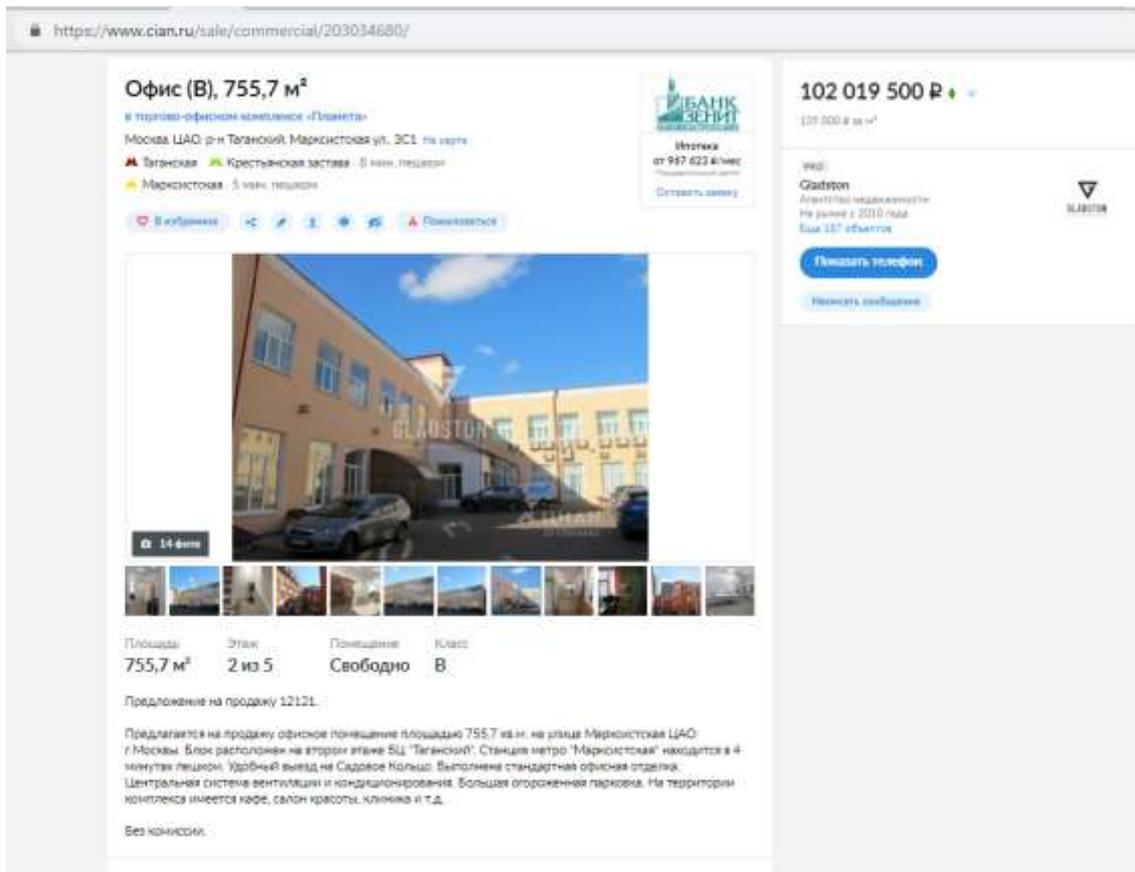
Склад 1 440 м<sup>2</sup> за 4 250 000 руб!  
 Комплект склада 24\*80 высотой 7 м за 4 250 000. С комплектом документации АР, КМ, ЮЖ!  
 mebobox.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188838793/>

В ходе телефонных переговоров была уточнена информация о линии застройки, площади, этаже расположения, наличии отдельного входа, состоянии внутренней отделки.

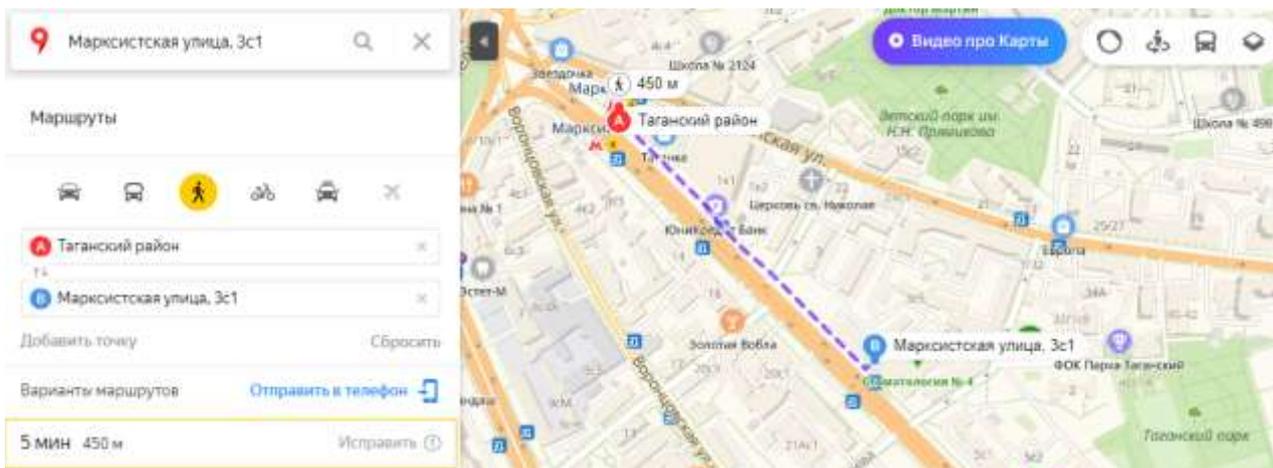


Аналог № 2



<https://www.cian.ru/sale/commercial/203034680/>

В ходе телефонных переговоров была уточнена информация о линии застройки, площади, этаже расположения, наличии отдельного входа, состоянии внутренней отделки.



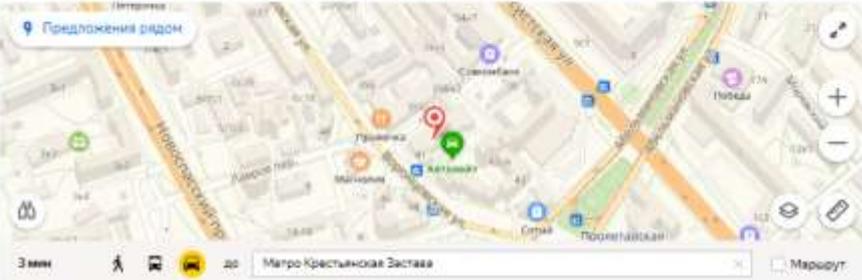
### Аналог №3

<https://realty.yandex.ru/offer/2959307301302721450/>

**Офис, 693 м²**  
 Москва, Марксистская улица, 34к10  
 Кресты́нская застава 4 мин. | Таганская 13 мин. | Волгоградский проспект 10 мин.

В избранное | класс С

3 часа назад | Просмотры 290

**82,22 млн ₽** ▲  
 118 645 ₽ за м²  
 Показать телефон  
 Black Tower  
 87400390

**МИЦ СТРОИТ**  
 Квартиры от 2,8 млн р.  
 Листовые + Подвалы  
 Район: ООС-Строительный  
 Подробная информация на сайте  
[www.domostroybba.ru](http://www.domostroybba.ru)

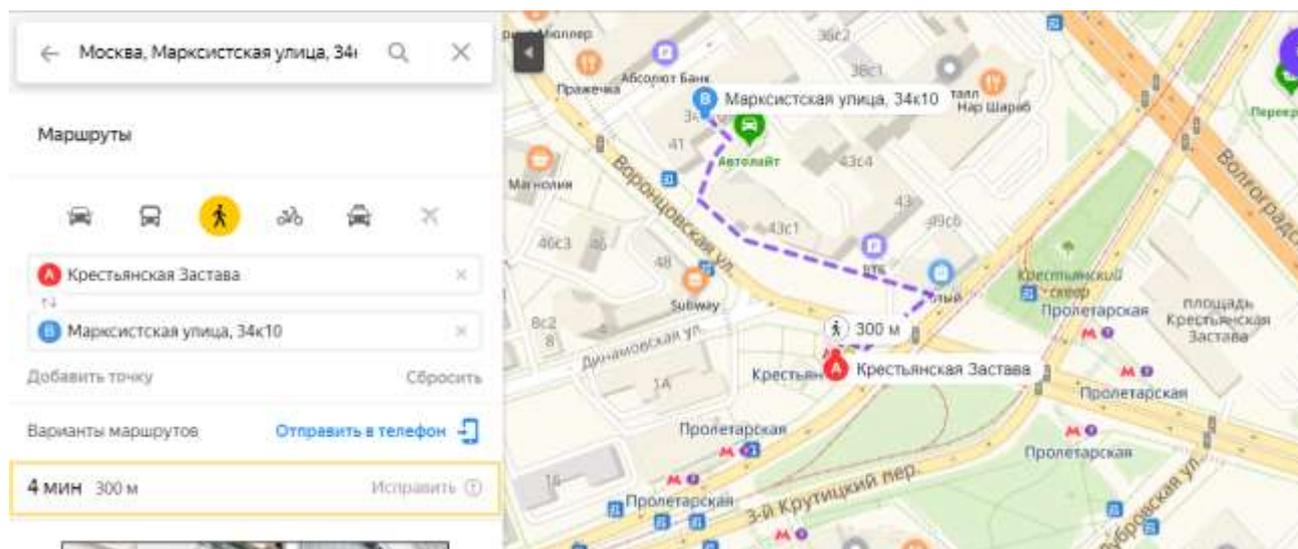
693 м²  
 офис

Объявление обновлено 3 часа назад, размещено 17 декабря 2018

Класс Бизнес-центра	С
Интернет	есть
Кондиционер	нет
Охрана	есть
Пропускная система	есть
Мест на парковке	7
Заведение питания в здании	есть
Пожарная сигнализация	есть
Лифт	есть
Вход	отдельный
Вентиляция	есть

<https://realty.yandex.ru/offer/2959307301302721450/>

В ходе телефонных переговоров была уточнена информация о линии застройки, площади, этаже расположения, наличии отдельного входа, состоянии внутренней отделки.



## Аналоги для определения стоимости в рамках доходного подхода

### Аналог №1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/203032289/>

**Свободное назначение (В), 804 м<sup>2</sup>**  
 в здании «на ул. Александра Солженицына, 31с2»  
 Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 31С2 [На карте](#)  
 ▲ Таганская - 10 мин. пешком ▲ Марксистская - 10 мин. пешком  
 ▲ Площадь Ильича - 8 мин. пешком

В избранное  [Пожаловаться](#)



24 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
804 м <sup>2</sup>	1 из 2	Свободно	В

Назначение: офис, банк, медицинский центр, стоматология  
 БЕЗ КОМИССИИ! Особняк класса В. Сдаётся под офис, банк или медцентр здание целиком площадью 804 кв.м. Стандартная отделка. Электрическая мощность 110 кВт. Договор аренды здания в рублях. НДС включен. Александра Солженицына ул., д. 31с2. 10 минут пешком от метро Таганская. ЛОТ 24494

**1 139 000 ₽/мес.**   
 17 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год

**PRO**  
**Университет Мегapolis**  
 Отдел аренды.  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2004 года  
 Еще 714 объектов

**+7 495 180-32-03**  
 Пожалуйста, опишите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

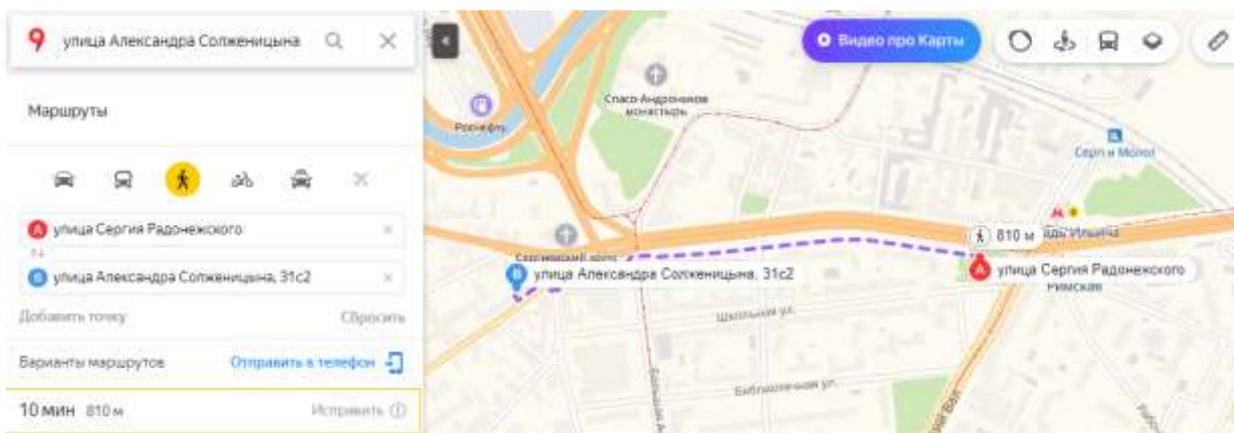
[Написать сообщение](#)



«Башня Федерации»  
 В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м2. Доходность до 14%  
 Тел.: (495) 191-13-21

<https://www.cian.ru/rent/commercial/203032289/>

В ходе телефонных переговоров была уточнена информация о линии застройки, площади, этаже расположения, наличии отдельного входа, состоянии внутренней отделки.



Аналог №2

<https://realty.yandex.ru/offer/4826931718771322646/>

**Офис, 900 м²**  
 Москва, Народная улица, 4с1  
 М Таганская 3 мин. Третьяковская 13 мин.

1,35 млн Р в месяц  
 +7 495 923-34-09  
 British Property




900 м²  
 офис

6 ЭТАЖ

Без предоплаты, комиссия 0%, без обеспечительного платежа, прямая аренда

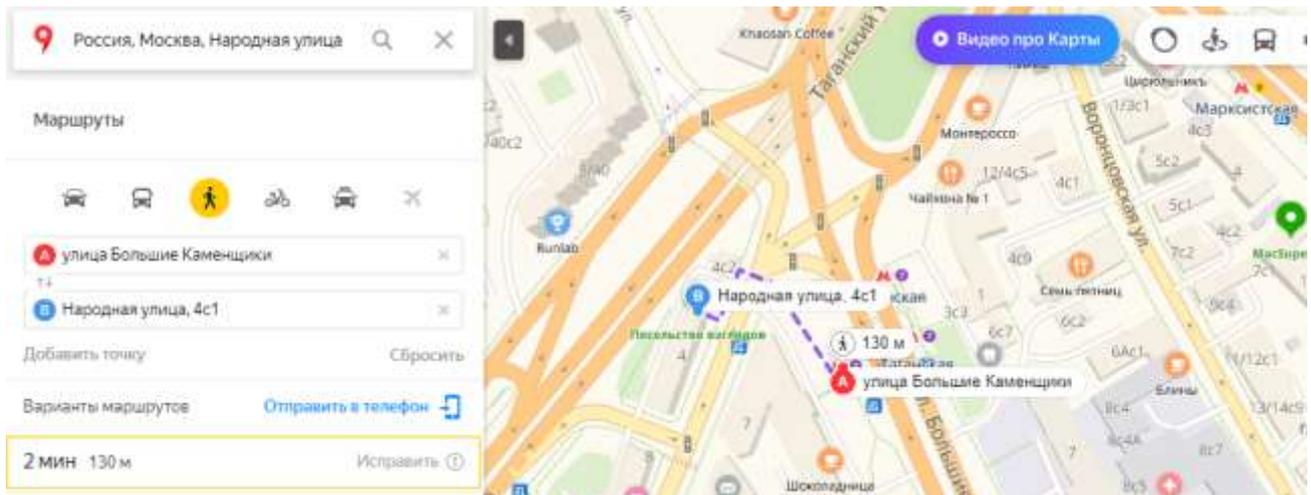
Объявление обновлено 26 апреля, размещено 19 декабря 2017

Название Бизнес-центра	Народник, 4с1
Интернет	есть
Кондиционер	есть
Страна	есть
Пропускная система	есть
Доступ на объект 24/7	есть
Пожарная сигнализация	есть
Лифт	есть
Электроснабжение	есть
Вентиляция	есть
Отопление	есть



<https://realty.yandex.ru/offer/4826931718771322646/>

В ходе телефонных переговоров была уточнена информация о линии застройки, площади, этаже расположения, наличии отдельного входа, состоянии внутренней отделки.



Аналог №3

https://realty.yandex.ru/offer/2967404577943942031/

**Офис, 812 м²**  
 Москва, Воронцовская улица, 4с1  
 М Таганская 3 мин. Крестынская застава 13 мин. Третьяковская 13 мин.

В избранное КЛАСС А

18 марта Просмотров: 525




812 м²  
общая

1 ЭТАЖ  
на 3-х зданиях

**Описание от арендодателя**

Лот 32. Офисный особняк. Первая линия домов. Огороженная территория со своей парковкой. Ранее располагался банк. Назначение: представительство компании, офис, банк или другое назначение.  
 ИФНС 5 Площади в аренду: Целиком здание: 812 м2.  
 1 этаж - 244,8 м2.  
 2 этаж - 250,8 м2.  
 А2 - 92,3 м2 (антресоль 2 этажа)  
 мансарда - 221 м2.  
 Арендная ставка: 1 500 000 руб/мес., включая НДС. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Планы БТИ по запросу.  
 Парковка: на территории 10 м/м в ставку.  
 Дополнительная информация:  
 Класс здания: В+.  
 Вход: пропускная система.  
 Вентиляция: приточно-вытяжная.  
 Кондиционирование: сплит-системы.  
 Здание: нежилое.  
 Планировка: смешанная.

Арендная ставка: 1 500 000 руб/мес., включая НДС. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Планы БТИ по запросу.  
 Парковка: на территории 10 м/м в ставку.  
 Дополнительная информация:  
 Класс здания: В+.  
 Вход: пропускная система.  
 Вентиляция: приточно-вытяжная.  
 Кондиционирование: сплит-системы.  
 Здание: нежилое.  
 Планировка: смешанная.  
 Отделка: за выездом арендатора.  
 Этаж: 1.  
 Этажность: 3.  
 Парковка: наземная.  
 Банковское помещение: да.  
 Лифты: нет.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:  
 +7 495 769-19-49 Кандвик агентство

**Без предоплаты, комиссия 0%, обеспечительный платеж 100%, прямая аренда**

Объявление обновлено 18 марта, размещено 14 января 2015

1,5 млн Р в месяц ▼  
 1 этаж из 3  
 +7 495 769-19-49  
 Кандвик  
 агентство

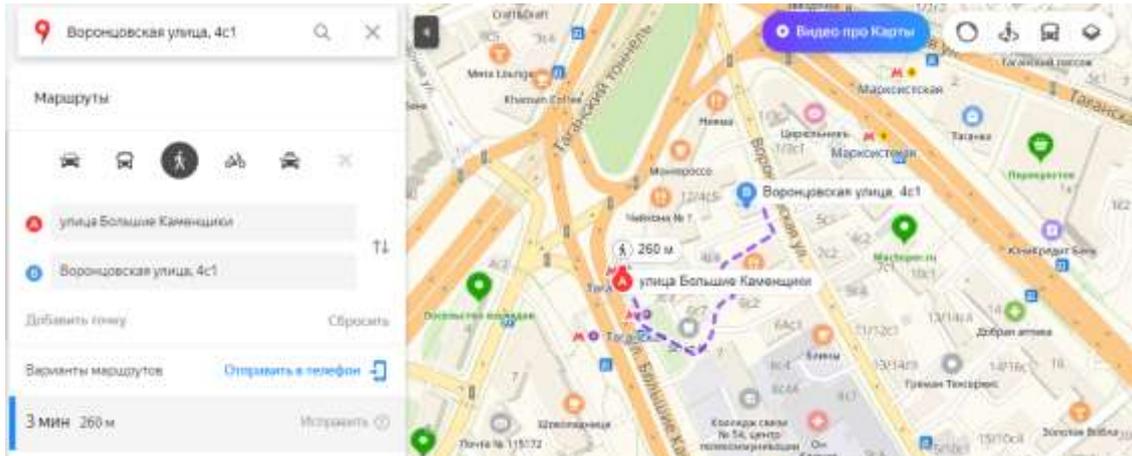
**ИЗУМРУДНЫЕ ХОЛМЫ**  
**РЯДОМ «ЛЕГКОЕ МЕТРО»**



Группа Эталон г. Красноярск

<https://realty.yandex.ru/offer/2967404577943942031/>

В ходе телефонных переговоров была уточнена информация о линии застройки, площади, этаже расположения, наличии отдельного входа, состоянии внутренней отделки.



19.3. ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ПОПРАВКИ

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	
Крупные города									
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 170

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

### Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 174

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

### Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 15

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

### Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по отдельным городам<sup>8</sup>

Таблица 35

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%
4	Нижний Новгород	11,1%	8,2%	13,9%
5	Хабаровск	11,6%	8,5%	14,7%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	12,2%	8,8%	15,6%
8	Воронеж	11,6%	9,2%	14,0%
9	Краснодар	11,5%	8,4%	14,6%

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

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам**

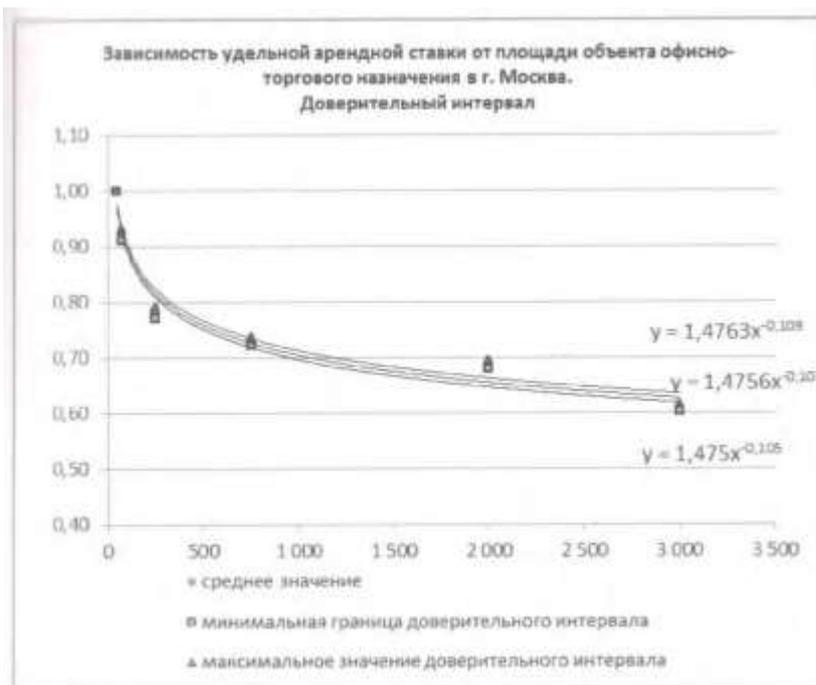
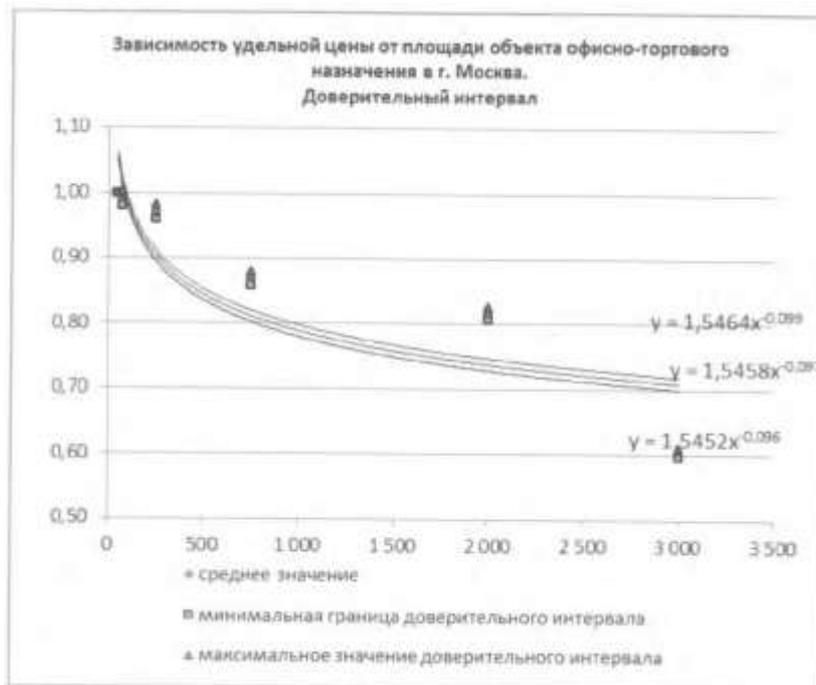
Таблица 61

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,75	0,86
2	Тамбов	0,79	0,74	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,82	0,76	0,87
6	Нальчик	0,80	0,77	0,83
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,80	0,76	0,85
9	Краснодар	0,79	0,73	0,85

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 62

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,74	0,86
2	Тамбов	0,80	0,75	0,85
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,81	0,75	0,86
6	Нальчик	0,80	0,78	0,83
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,80	0,75	0,86
9	Краснодар	0,80	0,74	0,86



**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 106

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,90	0,86	0,94
2	Тамбов	0,88	0,84	0,91
3	Москва	0,88	0,84	0,92
4	Нижний Новгород	0,89	0,85	0,93
5	Хабаровск	0,89	0,85	0,94
6	Нальчик	0,89	0,87	0,91
7	Ижевск	0,91	0,87	0,95
8	Воронеж	0,89	0,85	0,93
9	Краснодар	0,89	0,83	0,94

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 107

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,93	0,89	0,97
2	Тамбов	0,90	0,87	0,94
3	Москва	0,92	0,89	0,96
4	Нижний Новгород	0,92	0,88	0,96
5	Хабаровск	0,92	0,89	0,96
6	Нальчик	0,92	0,90	0,94
7	Ижевск	0,93	0,90	0,96
8	Воронеж	0,92	0,89	0,96
9	Краснодар	0,92	0,87	0,96

**Таблица 113**

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и доверительный интервал**
**Таблица 86**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**
**Таблица 87**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

**Матрицы коэффициентов**
**Таблица 88**

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 93

Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,78	0,72	0,84
2	Тамбов	0,81	0,77	0,84
3	Москва	0,80	0,74	0,86
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,81	0,75	0,86
6	Нальчик	0,80	0,78	0,82
7	Ижевск	0,77	0,71	0,83
8	Воронеж	0,80	0,74	0,85
9	Краснодар	0,80	0,74	0,86

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 94

Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,77	0,71	0,83
2	Тамбов	0,80	0,76	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,79	0,74	0,85
5	Хабаровск	0,80	0,75	0,86
6	Нальчик	0,80	0,78	0,82
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,79	0,74	0,84
9	Краснодар	0,80	0,74	0,86

**Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 119

Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,85	0,81	0,89
2	Тамбов	0,85	0,81	0,90
3	Москва	0,87	0,82	0,91
4	Нижний Новгород	0,85	0,80	0,90
5	Хабаровск	0,85	0,80	0,89
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,85	0,80	0,90
8	Воронеж	0,85	0,81	0,89
9	Краснодар	0,84	0,78	0,89

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 120

Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,85	0,81	0,89
2	Тамбов	0,85	0,80	0,89
3	Москва	0,87	0,82	0,91
4	Нижний Новгород	0,84	0,79	0,89
5	Хабаровск	0,85	0,81	0,90
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,85	0,80	0,90
8	Воронеж	0,85	0,81	0,90
9	Краснодар	0,84	0,78	0,89

**Элемент сравнения – физическое состояние объекта**

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 135

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

Таблица 136

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

**Важная информация.** Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

*Элемент сравнения – тип площади*

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 108

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

### 1.1.2. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

#### Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

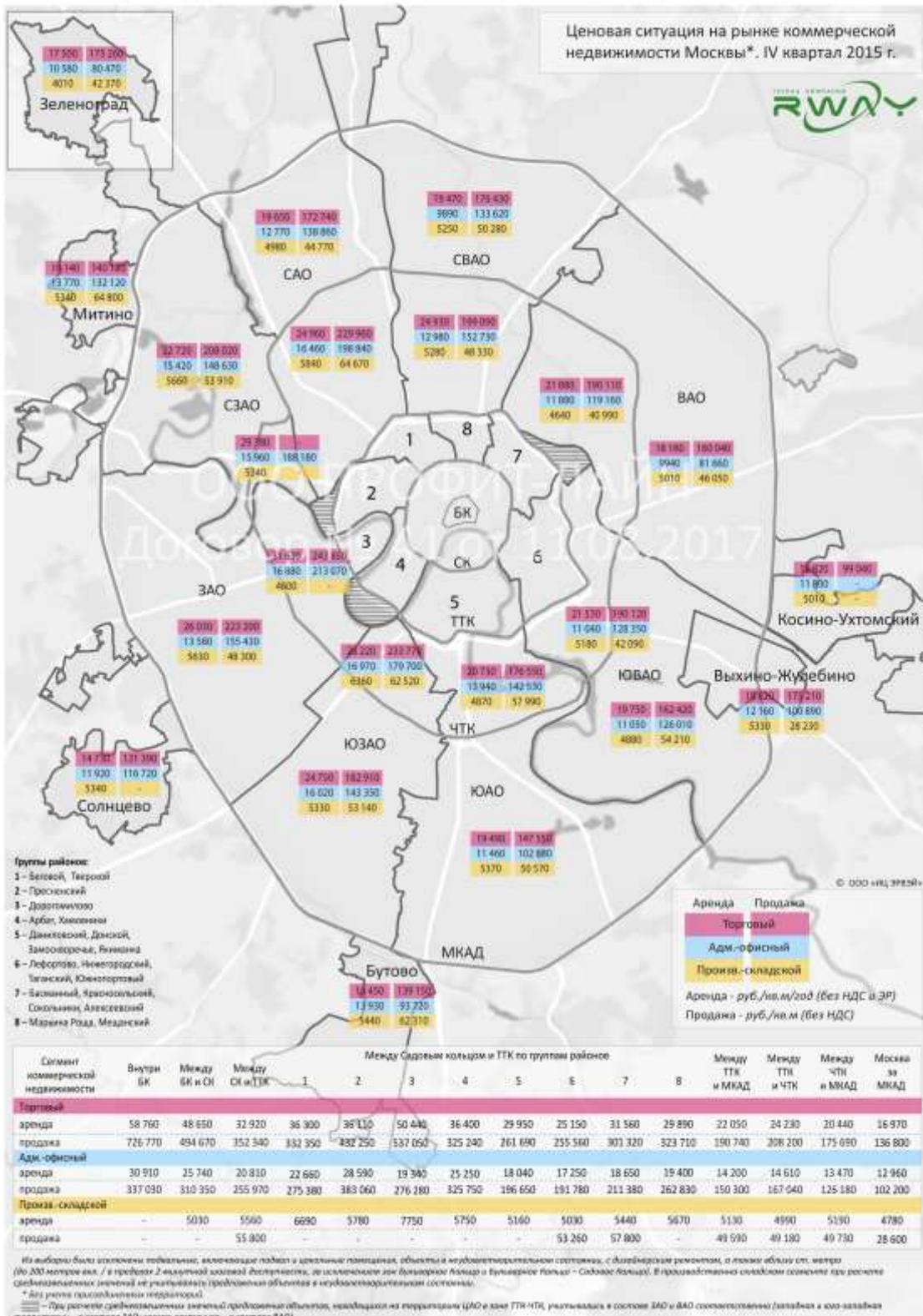
### 1.2.2. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

#### Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке

Таблица 3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,0	18,6	21,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0	20,5	23,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5	17,8	20,7
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококлассная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5



## Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение). Объекты-аналоги, подобранные Оценщиком – объекты офисного и торгового назначения, расположенные в г. Москвы.

Информация, используемая в качестве выбора объектов - аналогов, расчет ставки капитализации приведен ниже.

## Расчет ставки капитализации для офисных объектов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	<a href="https://retail.realtor.ru/moscow/26102/">https://retail.realtor.ru/moscow/26102/</a>	<a href="https://retail.realtor.ru/moscow/27652/">https://retail.realtor.ru/moscow/27652/</a>	<a href="https://retail.realtor.ru/moscow/30193/">https://retail.realtor.ru/moscow/30193/</a>
Назначение	офис	офис	офис
Площадь, кв.м	12223	247	623,4
Потенциальный валовый доход, руб.	252 000 000	7 200 000	24 000 000
Недозагрузка, %	10,3%	10,3%	10,3%
Действительный валовый доход, руб.	226 044 000	6 458 400	21 528 000
Операционные расходы, %	17,8%	17,8%	17,8%
Операционные расходы, руб.	44 856 000	1 281 600	4 272 000
Чистый операционный доход, руб.	181 188 000	5 176 800	17 256 000
Цена предложения к продаже, руб. с учетом НДС	1 690 000 000	60 000 000	193 000 000
Корректировка на торг	0,900	0,900	0,900
Рыночная стоимость, руб.	1 521 000 000	54 000 000	173 700 000
Коэффициент капитализации	0,119	0,096	0,099
<b>Среднее значение, %</b>	<b>10,5%</b>		

### Расчет ставки капитализации для торговых объектов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	<a href="https://alterainvest.ru/msk/products/detail/2026425">https://alterainvest.ru/msk/products/detail/2026425</a>	<a href="https://alterainvest.ru/msk/products/detail/2026384">https://alterainvest.ru/msk/products/detail/2026384</a>	<a href="https://alterainvest.ru/msk/products/detail/2026384">https://alterainvest.ru/msk/products/detail/2026384</a>
Назначение	магазин	магазин	магазин
Площадь, кв.м	450,0	371	562
Потенциальный валовый доход, руб.	9 261 000	4 800 000	9 204 000
Недозагрузка, %	10,3%	10,3%	10,3%
Действительный валовый доход, руб.	8 307 117	4 305 600	8 255 988
Операционные расходы, %	17,5%	17,5%	17,5%
Операционные расходы, руб.	1 620 675	840 000	1 610 700
Чистый операционный доход, руб.	6 686 442	3 465 600	6 645 288
Цена предложения к продаже, руб. с учетом НДС	69 000 000	47 000 000	64 000 000
Корректировка на торг	0,900	0,900	0,900
Рыночная стоимость, руб.	62 100 000	42 300 000	57 600 000
Коэффициент капитализации	0,108	0,082	0,115
<b>Среднее значение, %</b>	<b>10,2%</b>		

Для помещений свободного назначения ставка капитализации определялась как среднее между ставками капитализации для офисных и торговых объектов.

По «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г. определяется недозагрузка помещений.

Процент операционных расходов (расходы на содержание) определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., где для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости процент расходов в среднем составляет 17,5% от Потенциального валового дохода (ПВД).

Корректировка на торг. Коэффициенты уторгования приведены и усреднены по данным СРД-23 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-23, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2018 г. [www.crcpa.ru](http://www.crcpa.ru)), «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Назначение	Расчеты Оценщика	Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода	Ассоциация «СтатРиелт»
офисы (среднее значение диапазона)	10,50%	10,30%	12,00%
торговые (среднее значение диапазона)	10,20%	10,30%	11,00%
псн (среднее между офисами и магазинами)	10,35%	10,30%	11,50%
<b>Среднее значение ставки капитализации принятое для расчета</b>			
офисы		10,9%	
торговые		10,5%	
псн (среднее между офисами и магазинами)		10,7%	

## Принтскрины Аналогов для ставки капитализации Офисные помещения

retail.realtor.ru    Закрытая продажа: здание 12223 м<sup>2</sup> улица Шухова, ЮАО

**PENNY LANE REALTY**    ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ    Новинки    Продажа    Аренда    Арендный бизнес    Инвест проект

**Закрытая продажа здания 12223 кв.м ЮАО улица Шухова**    12223.00 м<sup>2</sup>    1 690 000 000 ₪

215 просмотров    Лист 28110    Добавить в избранное    Версия для печати    Цена 138,584 ₪ за м<sup>2</sup>    Скачать презентацию



Тип сделки	Закрытая продажа
Город	Москва
Расстояние пешком до метро	6 мин.
Этаж	1
Отделка	с ремонтом
Район (Округ)	ЮАО
Улица	Шухова
Высота потолка	3.0 м.
Наличие арендатора	С арендатором
Год постройки	1930
Тип объекта	здание
Доходность %	14.9%
Окупаемость	6 лет
Месячный арендный поток	21 000 000 руб.

retail.realtor.ru    Закрытая продажа: помещение 247 м<sup>2</sup> переулок Волховский, ЦАО

**PENNY LANE REALTY**    ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ    Новинки    Продажа    Аренда    Арендный бизнес    Инвест проект

**Закрытая продажа помещения 247 кв.м ЦАО переулок Волховский**    247.00 м<sup>2</sup>    60 000 000 ₪

283 просмотра    Лист 27802    Добавить в избранное    Версия для печати    Цена 242,915 ₪ за м<sup>2</sup>    Скачать презентацию



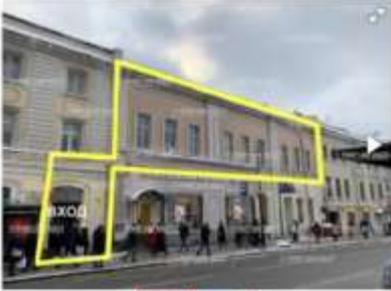
Тип сделки	Закрытая продажа
Город	Москва
Этаж	1
Район (Округ)	ЦАО
Улица	Волховский
Высота потолка	3.1 м.
Эл. мощность	80 квт.
Наличие арендатора	С арендатором
Год постройки	1974
Тип объекта	помещение
Доходность %	12%
Окупаемость	8 лет
Месячный арендный поток	600 000 руб.

retail.realtor.ru Продажа помещения 623.40 кв.м. в г. Москва ЦАО ул. Маросейка, 2/15с1 на Retail.Realtor.Ru

**PENNY LANE REALTY** Торговая Недвижимость  
 Новости Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект

**Продажа помещения 623.40 кв.м. ЦАО ул. Маросейка, 2/15с1** **623.40 м<sup>2</sup>** **193 000 000 ₺**

88 просмотров 100 000 000 Добавить в избранное Выезд для просмотра Показать еще цены



Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Китай-город
Этаж	2
Район (Округ)	ЦАО
Улица	Маросейка
Наличие арендатора	С арендатором
Тип объекта	помещение
Доходность %	12.4%
Окупаемость	8 лет
Месячный арендный поток	2 000 000 руб.

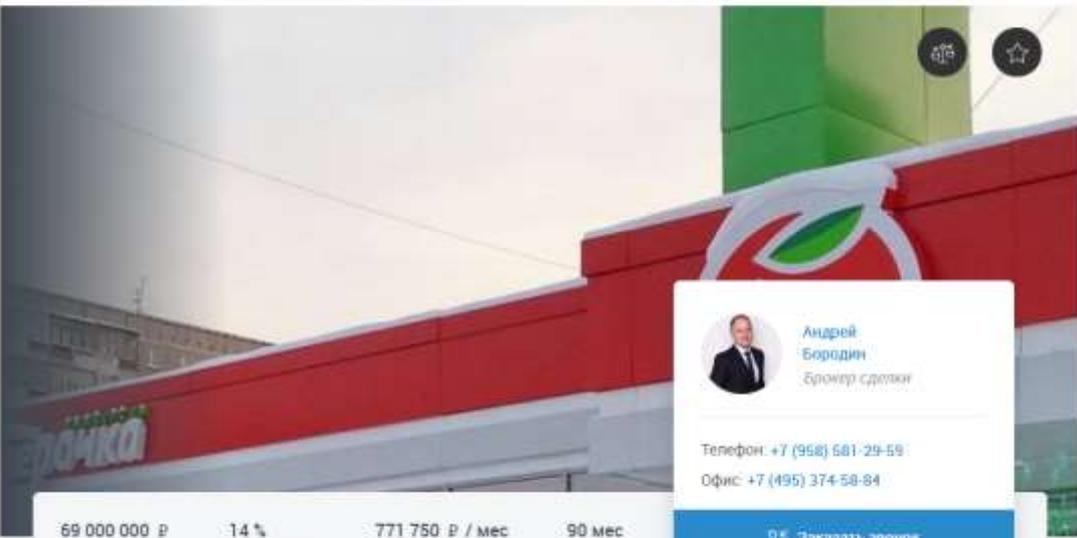
Карта Спутник

### Торговые помещения

alterainvest.ru Продам: Арендный бизнес 450 м2, г Москва, ЮАО, ст метро Аннино, ул Брусилова,3 — купить в Москве | Готовый...

**Арендный бизнес 450 м2, г Москва, ЮАО, ст метро Аннино, ул Брусилова,3** **69 000 000 ₺**

id #2024051 • 09.01.2019 | 116 просмотров Ваш промокод: 3329729 предложить свою цену



Андрей Бородин  
 Брокер сделки

Телефон: +7 (958) 581-29-59  
 Офис: +7 (495) 374-58-84

**69 000 000 ₺** Цена объекта  
**14 %** Доходность  
**771 750 ₺ / мес** Прибыль  
**90 мес** Окупаемость

Заказать звонок

getalrealtor.ru Продажа помещения 370.70 кв.м. в г. Королев проезд Циолковского, 2 на RealEstate.ru

**PENNY LANE REALTY** ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Новинки Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект

**Продажа помещения 370.70 кв.м. проезд Циолковского, 2** 370.70 м<sup>2</sup> 47 000 000 ₪

492 просмотра 01.11.19 Добавить в избранное Версия для печати



Тип сделки	Продажа
Город	Королев
Этаж	1
Отделка	с ремонтом
Улица	Циолковского
Наличие арендатора	С арендатором
Год постройки	1995
Тип объекта	помещение
Доходность %	10.2%
Окупаемость	9 лет
Сроки договора аренды	До 2026
Месячный арендный поток	400 000 руб.

Королев, Московский обл.  
Проезд Циолковского, 2

alterainvest.ru Продам: Арендный бизнес, 562 м2, г Москва, ст метро Дубровка, ул Петра Романова, 6 — купить в Москве | Готов...

**Арендный бизнес, 562 м2, г Москва, ст метро Дубровка, ул Петра Романова, 6** 64 000 000 ₪

id #2023939 • 09.01.2019 | 85 просмотров Ваш промокод: 3379729

предложить свою цену



**УНИВЕРСАМ**

**МАГНИТ**

Андрей Бородин  
Брокер сделки

Телефон: +7 (958) 581-29-59  
Офис: +7 (495) 374-58-84

64 000 000 ₪ Цена объекта	15 % Доходность	767 000 ₪ / мес Прибыль	84 мес Окупаемость	Заказать звонок
------------------------------	--------------------	----------------------------	-----------------------	-----------------

**19.4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО  
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993  
Телефон: (495)777-7777, факс: (495) 652-66-52  
E-mail: dfgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi  
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,  
ИНН/КПП 7705031674/770301001

Первому заместителю руководителя  
Департамента экономической политики и  
развития города Москвы

А.Э. Сибрину

О направлении перечня  
документов для проведения оценки  
нежилых помещений

Уважаемый Александр Эдуардович!

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО НПВО «НГС-Оргпроектэкономика».

Определением от 27.09.2017 Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-55965/17-88-71 «Б» за Департаментом признан статус залогового кредитора.

Согласно ч. 4 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В целях недопущения причинения ущерба бюджету города Москвы прошу Вас поручить ответственному структурному подразделению провести оценку рыночной стоимости недвижимого имущества и по результатам направить в Департамент отчет об оценке рыночной стоимости нижеуказанных объектов:

№ п/п	Адрес, описание объекта (площадь)	Указание помещений согласно БТИ
1	г. Москва, ул. Народная, д. 4, стр. 1 (3 442, 6 кв.м) – единый комплекс	в том числе: 3 399, 5 кв.м - цоколь, пом. 1, 29,2 кв.м – 1 этаж, пом. 3 13,9 кв.м – 2 этаж, пом. 1

Выписки из технических паспортов, поэтажные планы и экспликации в отношении вышеуказанных нежилых помещений прилагаются.

В случае необходимости, прошу дополнительно сообщить перечень необходимых документов для проведения оценки рыночной стоимости вышеуказанных нежилых помещений.

Приложение: на 34 л. в 1 экз.

Исп. Хасянова Г.Р.  
21-756

И.В. Александрова

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

По адресу: г.Москва, Центральный административный округ, Народная ул., д. 4, стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота	
			без	в т.ч.			летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
ц	1	кабинет	24.1	24.1					400	
	2	кабинет	12.6	12.6					400	
	3	кабинет	6.7	6.7					400	
	4	коридор	5.5		5.5				400	
	5	кабинет	10.2	10.2					400	
	6	кабинет	14.2	14.2					400	
	7	коридор	10.9		10.9				400	
	8	шкаф	1.1		1.1				400	
	9	коридор	7		7				400	
	10	уборная	0.8		0.8				400	
	11	коридор	14.4		14.4				400	
	12	кабинет	8.5	8.5					400	
	13	шкаф	1.1		1.1				400	
	14	кабинет	19.2	19.2					400	
	15	кабинет	38.1	38.1					400	
	16	кабинет	19.4	19.4					400	
	17	прочее	1.6		1.6				400	
	A	клетка лестничная	15.1		15.1				400	
	a	клетка лестничная	12		12				400	
Итого по помещению			222.5	153	69.5	0	0	0		
Нежилые всего			222.5	153	69.5	0	0	0		
Общая площадь (с летним)			222.5							

Помещение N III Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота	
			без	в т.ч.			летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
ц	1	кабинет	10.7	10.7					400	
	2	кабинет	4.8	4.8					400	
	3	кабинет	7.3	7.3					400	
	4	кабинет	19.7	19.7					400	
	5	кабинет	16.4	16.4					400	
	6	кабинет	2.7	2.7					400	
	7	кабинет	2.7	2.7					400	
	8	кабинет	7.3	7.3					400	
	9	кабинет	5.5	5.5					400	
	10	кабинет	2.6	2.6					400	
	11	кабинет	7.4	7.4					400	
	12	кабинет	23.2	23.2					400	
	13	кабинет	5.9	5.9					400	
	0	клетка лестничная	10.2		10.2				400	

в клетка лестничная 11.5 11.5 400

Итого по помещению	137.9	116.2	21.7	0	0	0	0
Нежилые всего	137.9	116.2	21.7	0	0	0	0
Общая площадь (с летним)	137.9						

Помещение № 7 Тип: Учрежденческое Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	№ Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади					Высота		
			без		летних					
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.		проч.	
1	1	коридор		12.2		12.2				330
	2	кабинет		13.6	13.6					330
	3	кабинет		8.8	8.8					330
	3а	кабинет		10.8	10.8					330
	4	кабинет		11.3	11.3					330
	5	кабинет		8.5	8.5					330
	6	кабинет		14.3	14.3					330
	7	служебное		2.9		2.9				330
	8	уборная		1.2		1.2				330
	9	кабинет		9.3	9.3					330
	10	умывальная		5		5				330
	11	кладовая		1.5		1.5				330
	А	клетка лестничная		15.1		15.1				330
	а	лифт		1.4		1.4				330

Итого по помещению	115.9	76.6	39.3	0	0	0	0
Нежилые всего	115.9	76.6	39.3	0	0	0	0
Общая площадь (с летним)	115.9						

Помещение № 8 Тип: Учрежденческое Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	№ Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади					Высота		
			без		летних					
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.		проч.	
1	1	коридор		17.2		17.2				330
	2	кабинет		12.1	12.1					330
	3	кабинет		14.1	14.1					330
	4	кабинет		13.7	13.7					330
	5	кабинет		23.5	23.5					330
	6	кабинет		19.8	19.8					330
	7	уборная		0.9		0.9				330
	8	умывальная		4.9		4.9				330
	9	кладовая		1.5		1.5				330
	10	зал конференций		110	110					330
	11	кладовая		1.4		1.4				330
	12	пом. подсобное		1		1				330
	13	пом. подсобное		5		5				330
	Б	клетка лестничная		13		13				330
	в	кладовая		0.7		0.7				330

Итого по помещению	238.8	193.2	45.6	0	0	0	0
--------------------	-------	-------	------	---	---	---	---

Нежилые всего	238,8	193,2	45,6	0	0	0
Общая площадь (с летним)	238,8					

Помещение N III Тип: Учрежденческие Последнее обследование 24.01.2000 ф.23

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади					Высота	
			без	в т.ч.		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.		проч.
1	1	склад	8,9		8,9				330
	1а	склад	15,8		15,8				330
	2	склад	3,7		3,7				330
	3	уборная	0,8		0,8				330
Итого по помещению			29,2	0	29,2	0	0	0	
----- Нежилые всего			29,2	0	29,2	0	0	0	
Общая площадь (с летним)			29,2						

Помещение N I Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади					Высота	
			без	в т.ч.		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.		проч.
1	1	кабинет	40,6		40,6				330
	2	кладовая	1,3		1,3				330
	3	мочная	5,8		5,8				330
	Б	клетка лестничная	8,9		8,9				330
	б	лифт	1,4		1,4				330
	б1	служебное	7,8		7,8				330
	Д	клетка лестничная	13,1		13,1				330
Итого по помещению			78,9	40,6	38,3	0	0	0	
----- Нежилые всего			78,9	40,6	38,3	0	0	0	
Общая площадь (с летним)			78,9						

Помещение N I Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади					Высота	
			без	в т.ч.		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.		проч.
2	1	коридор	11,6		11,6				330
	2	кабинет	15,7		15,7				330
	3	кабинет	19,4		19,4				330
	4	кабинет	14,6		14,6				330
	5	кабинет	11,2		11,2				330
	6	кабинет	9		9				330
	7	кабинет	15		15				330
	8	кладовая	2,8		2,8				330
	9	уборная	1,1		1,1				330
	10	умывальная	4,9		4,9				330
	11	кабинет	9,9		9,9				330

12	кладовая	1.5	1.5	330
A	клетка лестничная	16.2	16.2	330

<b>Итого</b>	по помещению	132.9	94.8	38.1	0	0	0
	Нежилые всего	132.9	94.8	38.1	0	0	0
<b>Общая площадь (с летним)</b>		132.9					

Помещение N II Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	12.2	12.2					330
	2	кабинет	14.5	14.5					330
	3	кабинет	24.7	24.7					330
	4	кабинет	17.6	17.6					330
	5	кабинет	16.6	16.6					330
	6	умывальная	5.1		5.1				330
	7	уборная	0.9		0.9				330
	8	коридор	19		19				330
	9	кладовая	1.5		1.5				330
	B	клетка лестничная	13.6		13.6				330
<b>Итого</b>	по помещению		125.7	85.6	40.1	0	0	0	
	Нежилые всего		125.7	85.6	40.1	0	0	0	
<b>Общая площадь (с летним)</b>		125.7							

Помещение N III Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	10.9	10.9					330
	2	кабинет	13.2	13.2					330
	3	кабинет	24.7	24.7					330
	4	кабинет	18	18					330
	5	кабинет	11.2	11.2					330
	6	кабинет	10.1	10.1					330
	7	умывальная	4.7		4.7				330
	8	уборная	0.9		0.9				330
	9	коридор	16.9		16.9				330
	10	коридор	2.9		2.9				330
	11	кладовая	1.4		1.4				330
	B	клетка лестничная	16.3		16.3				330
<b>Итого</b>	по помещению		131.2	88.1	43.1	0	0	0	
	Нежилые всего		131.2	88.1	43.1	0	0	0	
<b>Общая площадь (с летним)</b>		131.2							

Помещение N IV Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	NN Комп.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	комната приема	26.2	26.2					330
	2	кабинет	28.3	28.3					330
	3	кабинет	38	38					330
	4	комн. для отдыха	15.4		15.4				330
	5	кладовая	1.6		1.6				330
	6	уборная	3.4		3.4				330
	7	уборная	0.9		0.9				330
	8	коридор	2		2				330
	Д	клетка лестничная	13.3		13.3				330
д	кладовая	0.7		0.7				330	
Итого по помещению			129.8	92.5	37.3	0	0	0	
Нежилые всего			129.8	92.5	37.3	0	0	0	
Общая площадь (с летним)			129.8						

Помещение N I Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф. 25

Этаж	NN Комп.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	15.9	15.9					330
	2	кабинет	18.5	18.5					330
	3	кабинет	15.8	15.8					330
	4	кабинет	11.5	11.5					330
	5	кабинет	9.2	9.2					330
	6	кабинет	15.2	15.2					330
	7	коридор	12		12				330
	8	кладовая	2.9		2.9				330
	9	уборная	1.2		1.2				330
	10	умывальная	4.8		4.8				330
	11	кабинет	9.7	9.7					330
	12	кладовая	1.5		1.5				330
	А	клетка лестничная	16.2		16.2				330
Итого по помещению			134.4	95.8	38.6	0	0	0	
Нежилые всего			134.4	95.8	38.6	0	0	0	
Общая площадь (с летним)			134.4						

Помещение N II Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф. 25

Этаж	NN Комп.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	12.1	12.1					330
	2	кабинет	14.5	14.5					330
	3	кабинет	25.1	25.1					330
	4	кабинет	23.4	23.4					330
	5	коридор	14.2		14.2				330

6	уборная	0.9		0.9			330
7	чулан	3.5		3.5			330
8	ванная	4.9		4.9			330
9	кабинет	10.6	10.6				330
10	кладовая	1.4		1.4			330
Б	клетка лестничная	13.4		13.4			330
в	кладовая	0.7		0.7			330

Итого	по помещению	124.7	85.7	39	0	0	0
	Нежилые всего	124.7	85.7	39	0	0	0
Общая площадь (с лестнич)		124.7					

Помещение N III Тип: Учрежденческое Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	№ Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади					Высота	
			без		летних				
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.		проч.
3	1	холл	12.1		12.1				330
	2	уборная	2.6		2.6				330
	3	умывальная	4.2		4.2				330
	4	кабинет	13.4	13.4					330
	5	кабинет	31.2	31.2					330
	6	кабинет	5.4	5.4					330
	7	кабинет	14.6	14.6					330
	8	кабинет	7.6	7.6					330
	9	кабинет	16.5	16.5					330
	10	коридор	4		4				330
	11	гардеробная	2.1		2.1				330
	12	кладовая	1.3		1.3				330
	Б	клетка лестничная	16.6		16.6				330

Итого	по помещению	131.6	88.7	42.9	0	0	0
	Нежилые всего	131.6	88.7	42.9	0	0	0
Общая площадь (с летним)		131.6					

Помещение N IV Тип: Учрежденческое Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	№ Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади					Высота
			без		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	
3	1	кабинет	13	13				330
	2	кабинет	13.1	13.1				330
	3	кабинет	23.2	23.2				330
	4	кабинет	17.8	17.8				330
	5	кабинет	14.9	14.9				330
	6	коридор	12.4		12.4			330
	7	кладовая	3.5		3.5			330
	8	уборная	1.3		1.3			330
	9	умывальная	5		5			330
	10	кабинет	10.5	10.5				330
	11	кладовая	1.4		1.4			330
	12	коридор	3		3			330

Д клетка лестничная 13.2 13.2 330

Итого	по помещению	132.3	92.5	39.8	0	0	0
	Нежилые всего	132.3	92.5	39.8	0	0	0
Общая площадь (с летним)		132.3					

Помещение: N I Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	кабинет	16.3	16.3					330
	2	кабинет	18.6	18.6					330
	3	кабинет	15.4	15.4					330
	4	кабинет	10.8	10.8					330
	5	кабинет	9.7	9.7					330
	6	кабинет	16	16					330
	7	коридор	11.9		11.9				330
	8	кладовая	3		3				330
	9	уборная	1.2		1.2				330
	10	умывальная	5.1		5.1				330
	11	кабинет	10.6	10.6					330
	12	кладовая	1.4		1.4				330
	A	клетка лестничная	16		16				330

Итого	по помещению	136	97.4	38.6	0	0	0
	Нежилые всего	136	97.4	38.6	0	0	0
Общая площадь (с летним)		136					

Помещение: N II Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	кабинет	13.9	13.9					330
	2	кабинет	13.5	13.5					330
	3	кабинет	19.7	19.7					330
	3а	коридор	4.4		4.4				330
	4	кабинет	24	24					330
	5	коридор	15.4		15.4				330
	6	кладовая	3.5		3.5				330
	7	умывальная	4.7		4.7				330
	8	уборная	0.9		0.9				330
	9	кабинет	11.7	11.7					330
	10	кладовая	1.4		1.4				330
	E	клетка лестничная	13.5		13.5				330

Итого	по помещению	126.6	82.8	43.8	0	0	0
	Нежилые всего	126.6	82.8	43.8	0	0	0
Общая площадь (с летним)		126.6					

Помещение: N IV Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 22.10.2008

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	кабинет	13.4	13.4					330
	2	кабинет	13.4	13.4					330
	3	кабинет	20.5	20.5					330
	3а	коридор	5.2		5.2				330
	4	кабинет	18.9	18.9					330
	5	кабинет	15.7	15.7					330
	6	коридор	12.5		12.5				330
	7	кладовая	3.5		3.5				330
	8	уборная	1.2		1.2				330
	9	умывальная	4.5		4.5				330
	10	кабинет	11.2	11.2					330
	11	кладовая	1.5		1.5				330
	Д	клетка лестничная	13.2		13.2				330
	д	кладовая	0.7		0.7				330
Итого по помещению			135.4	93.1	42.3	0	0	0	
Нежилая всего			135.4	93.1	42.3	0	0	0	
Общая площадь (с летним)			135.4						

 Помещение N III Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 22.10.2008

ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	кабинет	13	13					330
	2	кабинет	12.6	12.6					330
	3	кабинет	24.5	24.5					330
	4	кабинет	17.4	17.4					330
	5	кабинет	15.4	15.4					330
	6	коридор	13		13				330
	7	кладовая	3.8		3.8				330
	8	уборная	1		1				330
	9	кладовая	4.5		4.5				330
	10	кабинет	11.1	11.1					330
	11	кладовая	1.2		1.2				330
	В	клетка лестничная	16.2		16.2				330
Итого по помещению			133.7	94	39.7	0	0	0	
Нежилая всего			133.7	94	39.7	0	0	0	
Общая площадь (с летним)			133.7						

 Помещение N I Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 22.10.2008

ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	1	кабинет	16.3	16.3					330

2	кабинет	18.9	18.9				330
3	кабинет	15.7	15.7				330
4	кабинет	11.5	11.5				330
5	кабинет	9.9	9.9				330
6	кабинет	16.3	16.3				330
7	коридор	11.6		11.6			330
8	уборная	1.3		1.3			330
9	кладовая	2.8		2.8			330
10	умывальная	5		5			330
11	кабинет	10.7	10.7				330
12	кладовая	1.3		1.3			330
A	клетка лестничная	16.1		16.1			330

Итого	по помещению	137.4	99.3	38.1	0	0	0	
	Нежилые всего	137.4	99.3	38.1	0	0	0	
Общая площадь (с летним)		137.4						

Помещение N II Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	№ Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без летних	в т.ч.		летних			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	1	кабинет	13.9	13.9					330
	2	кабинет	15	15					330
	3	кабинет	24.2	24.2					330
	4	кабинет	24.6	24.6					330
	5	коридор	15.3		15.3				330
	6	уборная	0.9		0.9				330
	7	кладовая	3.5		3.5				330
	8	умывальная	4.3		4.3				330
	9	кабинет	11.7	11.7					330
	10	кладовая	1.4		1.4				330
	E	клетка лестничная	13.3		13.3				330

Итого	по помещению	128.1	89.4	38.7	0	0	0	
	Нежилые всего	128.1	89.4	38.7	0	0	0	
Общая площадь (с летним)		128.1						

Помещение N III Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	№ Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без летних	в т.ч.		летних			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	1	кабинет	12.9	12.9					330
	2	кабинет	13.2	13.2					330
	3	кабинет	21.2	21.2					330
	4	кабинет	18.3	18.3					330
	5	кабинет	30.9	30.9					330
	6	коридор	12.9		12.9				330
	7	уборная	1.1		1.1				330
	8	коридор	2.4		2.4				330
	9	умывальная	4.9		4.9				330

10	кладовая	1.3	1.3	330
B	клетка лестничная	16.2	16.2	330

<b>Итого</b>	по помещению	135.3	96.5	38.8	0	0	0
	Нежилые всего	135.3	96.5	38.8	0	0	0
<b>Общая площадь (с летним)</b>		135.3					

Помещение N IV Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади					Высота
			без	в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	
5	1	кабинет	13.1	13.1				330
	2	кабинет	13.5	13.5				330
	3	кабинет	24	24				330
	4	кабинет	19.1	19.1				330
	5	кабинет	15.3	15.3				330
	6	коридор	12.7		12.7			330
	7	кладовая	3.8		3.8			330
	8	уборная	1		1			330
	9	умывальная	4.9		4.9			330
	10	кабинет	11.4	11.4				330
	11	кладовая	1.5		1.5			330
	12	коридор	2.2		2.2			330
	D	клетка лестничная	13.2		13.2			330

<b>Итого</b>	по помещению	135.7	96.4	39.3	0	0	0
	Нежилые всего	135.7	96.4	39.3	0	0	0
<b>Общая площадь (с летним)</b>		135.7					

Помещение N I Тип: Учрежденческие Последнее обследование 22.10.2008 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади					Высота
			без	в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	
6	1	кабинет	11.8	11.8				330
	2	кабинет	13.6	13.6				330
	3	кабинет	11.3	11.3				330
	4	кабинет	11.3	11.3				330
	5	кабинет	26.5	26.5				330
	6	коридор	11.5		11.5			330
	7	уборная	1.2		1.2			330
	8	умывальная	5.3		5.3			330
	9	кладовая	2.6		2.6			330
	10	кабинет	11	11				330
	11	кладовая	1.3		1.3			330
	A	клетка лестничная	16.1		16.1			330

<b>Итого</b>	по помещению	123.5	85.5	38	0	0	0
	Нежилые всего	123.5	85.5	38	0	0	0
<b>Общая площадь (с летним)</b>		123.5					

Помещение N II Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 22.10.2008

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
6	1	кабинет	13,6	13,6					330
	2	кабинет	14,7	14,7					330
	3	кабинет	16	16					330
	4	кабинет	24,3	24,3					330
	5	коридор	15,5		15,5				330
	6	уборная	1		1				330
	7	кладовая	3,5		3,5				330
	8	умывальная	5,1		5,1				330
	9	кабинет	11,6	11,6					330
	10	кладовая	1,4		1,4				330
	11	коридор	3,3		3,3				330
	Б	клетка лестничная	13,3		13,3				330
<b>Итого по помещению</b>			<b>123,3</b>	<b>80,2</b>	<b>43,1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Нежилые всего</b>			<b>123,3</b>	<b>80,2</b>	<b>43,1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Общая площадь (с летним)</b>			<b>123,3</b>						

 Помещение N IV Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 22.10.2008

ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
6	1	кабинет	13,6	13,6					330
	2	кабинет	12,8	12,8					330
	3	кабинет	17,2	17,2					330
	4	кабинет	19,1	19,1					330
	5	кабинет	15,4	15,4					330
	6	коридор	12,7		12,7				330
	7	уборная	1,2		1,2				330
	8	кладовая	3,5		3,5				330
	9	умывальная	4,4		4,4				330
	10	кабинет	11	11					330
	11	кладовая	1,6		1,6				330
	12	коридор	2		2				330
	13	коридор	1,6		1,6				330
<b>Итого по помещению</b>			<b>116,1</b>	<b>89,1</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Нежилые всего</b>			<b>116,1</b>	<b>89,1</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Общая площадь (с летним)</b>			<b>116,1</b>						

 Помещение N III Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 22.10.2008

ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без		в т.ч.		летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
6	1	кабинет	13,2	13,2					330

2	кабинет	13.6	13.6		330
3	кабинет	16.1	16.1		330
4	кабинет	27.3	27.3		330
5	коридор	13.1		13.1	330
6	уборная	1		1	330
7	кладовая	3.8		3.8	330
8	умывальная	4.5		4.5	330
9	кладовая	1.3		1.3	330
10	кабинет	18.5	18.5		330
11	коридор	2.9		2.9	330
Б	клетка лестничная	16.4		16.4	330
Д	клетка лестничная	13.2		13.2	330
в	кладовая	0.8		0.8	330

Итого	по помещению	145.7	88.7	57	0	0	0
	Нежилые всего	145.7	88.7	57	0	0	0
Общая площадь (с летним)		145.7					

Итого	Нежилые всего	3442.6	2395.7	1046.9	0	0	0
Общая площадь (с летним)		3442.6					

Всего	за итогом	0					
-------	-----------	---	--	--	--	--	--

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ  
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

№ 59-1095

г. Москва

« 01 » 10 2014 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице заместителя начальника Управления приватизации городского имущества Департамента В.А.Найденова, действующего на основании доверенности от 29 апреля 2014 г., удостоверенной нотариусом г. Москвы Орловой Мариной Анатольевной, зарегистрированной в реестре за № 3-1-343, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество Научно-проектное внедренческое общество "НГС-оргпроектэкономика", именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора В.К. Иванца, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом города Москвы от 17 декабря 2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объекты недвижимости (далее – Объекты), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Народная, д. 4, стр. 1 общей площадью 3442,6 кв. м, являющиеся единым комплексом, в том числе: площадью 3399,5 кв. м (цоколь, помещение I – комнаты с I по 17, А, а; помещение III – комнаты с I по 13, б, в; этаж 1, помещение 7 – комнаты с I по 3, За, с 4 по 11, а, А; помещение 8 – комнаты с I по 13, е, Е; помещение I – комнаты 1, б1, 2, 3, Б, б, Д; этаж 2, помещение I – комнаты с I по 5, с 7 по 9, 11, 12, А; помещение II – комнаты с I по 9, Е; помещение III – комнаты с I по 11, Б; помещение IV – комнаты с I по 8, Д, д; этаж 3, помещение I – комнаты с I по 12, А; помещение II – комнаты с I по 10, е, Е; помещение III – комнаты с I по 12, Б; помещение IV – комнаты с I по 12, Д; этаж 4, помещение I – комнаты с I по 12, А; помещение II – комнаты с I по 3, За, с 4 по 10, Е; помещение III – комнаты с I по 11, Б; помещение IV – комнаты с I по 3, За, с 4 по 11, д, Д; этаж 5, помещение I – комнаты с I по 12, А; помещение II – комнаты с I по 10, Е; помещение III – комнаты с I по 10, Б; помещение IV – комнаты с I по 12, Д; этаж 6, помещение I – комнаты с I по 11, А; помещение II – комнаты с I по 11, Е; помещение III – комнаты с I по 11, Б.

Д, д; помещение IV – комнаты с 1 по 13) (далее – Объект 1), площадью 29,2 кв. м (этаж 1, пом. III, ком. 1, 1а, 2, 3) (далее – Объект 2) и площадью 13,9 кв. м (этаж 2, помещение I – комнаты 6, 10) (далее – Объект 3), а Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Объекты находятся в собственности города Москвы (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Объект 1 – от 12 ноября 2008 г. № 77-77-11/122/2008-272; Объект 2 – от 29 декабря 2008 г. № 77-77-11/126/2008-447; Объект 3 – от 16 декабря 2008 г. № 77-77-11/1262008-108).

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объекты в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога.

1.4. Продажа Объектов осуществляется в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Покупателем в установленном законом порядке представлено Продавцу заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

1.5. В соответствии с пунктом 2 статьи 224 Гражданского Кодекса Российской Федерации Объекты находятся в пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объектов по акту приема-передачи.

1.6. Право собственности на Объекты возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Полностью уплатить цену Объектов (пункт 3.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 3.4 Договора.

2.1.2. В срок не позднее десяти рабочих дней с момента оплаты первого платежа в соответствии с пунктом 3.4 направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, необходимые для государственной регистрации залога в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ и права собственности на Объекты.

В срок не позднее трех рабочих дней с момента подачи заявлений о государственной регистрации залога и права собственности на Объекты Покупатель обязан представить Продавцу копии расписок в приеме документов на государственную регистрацию залога и права собственности на Объекты.

2.1.3. Не позднее одного месяца с даты государственной регистрации предоставить Продавцу сведения о переходе права собственности.

2.2. Продавец обязан в течение десяти рабочих дней с момента получения от Покупателя копий расписок в приеме документов на государственную регистрацию (п.2.1.2) направить в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, заявления о регистрации залога и о переходе права собственности на Объекты с необходимыми документами, в случае поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в пункте 3.6 Договора.

2.3. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты несет Покупатель.

### **3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Объектов составляет **333 407 000 (триста тридцать три миллиона четыреста семь тысяч) рублей** в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 27 мая 2014 г. № 738Г/519, выполненным ООО "АБН-Консалт" и положительным экспертным заключением от 03 июля 2014 г. № 608/С-14, подготовленным НП СРО "СВОД".

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

3.2. Оплата по Договору осуществляется в рассрочку в течение трех лет со дня его заключения.

3.3. На сумму денежных средств, составляющих Цену Объектов, по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты равные одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 28 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее **9 261 305 (девять миллионов двести шестьдесят одна тысяча триста пять) рублей 56 коп.** и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

3.5. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

3.6. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчетный счет по следующим реквизитам:

**Получатель: Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)**

**ИНН 7705031674**

**КПП 770501001**

**ОКТМО – указывается в соответствии с местонахождением объекта**

**Банк получателя - Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва.**

**БИК 044583001**

**Расчетный счет 40101810800000010041**

5.2. В случае уклонения от государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации залога на Объекты Покупатель обязан уплатить Продавцу штраф в размере 5 % от цены объекта.

5.3. Покупатель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по Договору, обязан возместить Продавцу убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек.

5.4. В случае не поступления на расчетный счет средств, указанных в пункте 3.1 Договора, в течение 30 дней с момента истечения срока оплаты (не представленные подтверждающих оплату документов) Продавец в одностороннем порядке вправе расторгнуть настоящий Договор путем направления уведомления, при этом договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента направления уведомления.

5.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним.

6.2. Споры, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящим Договором Стороны подтверждают выполнение условий, установленных статьей 3 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе отсутствие задолженности по арендной плате на день подачи субъектом малого и среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Продавец:**

Департамент городского имущества  
города Москвы  
115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20  
ИНН 7705031674  
КПП 770501001  
ОГРН 1037739510423 (дата внесения  
записи: 08 февраля 2003 г.,  
регистрирующий орган: Межрайонная  
инспекция МНС № 39 по г. Москве)

Заместитель начальника Управления  
приватизации городского имущества  
Департамента



В.А.Найденев

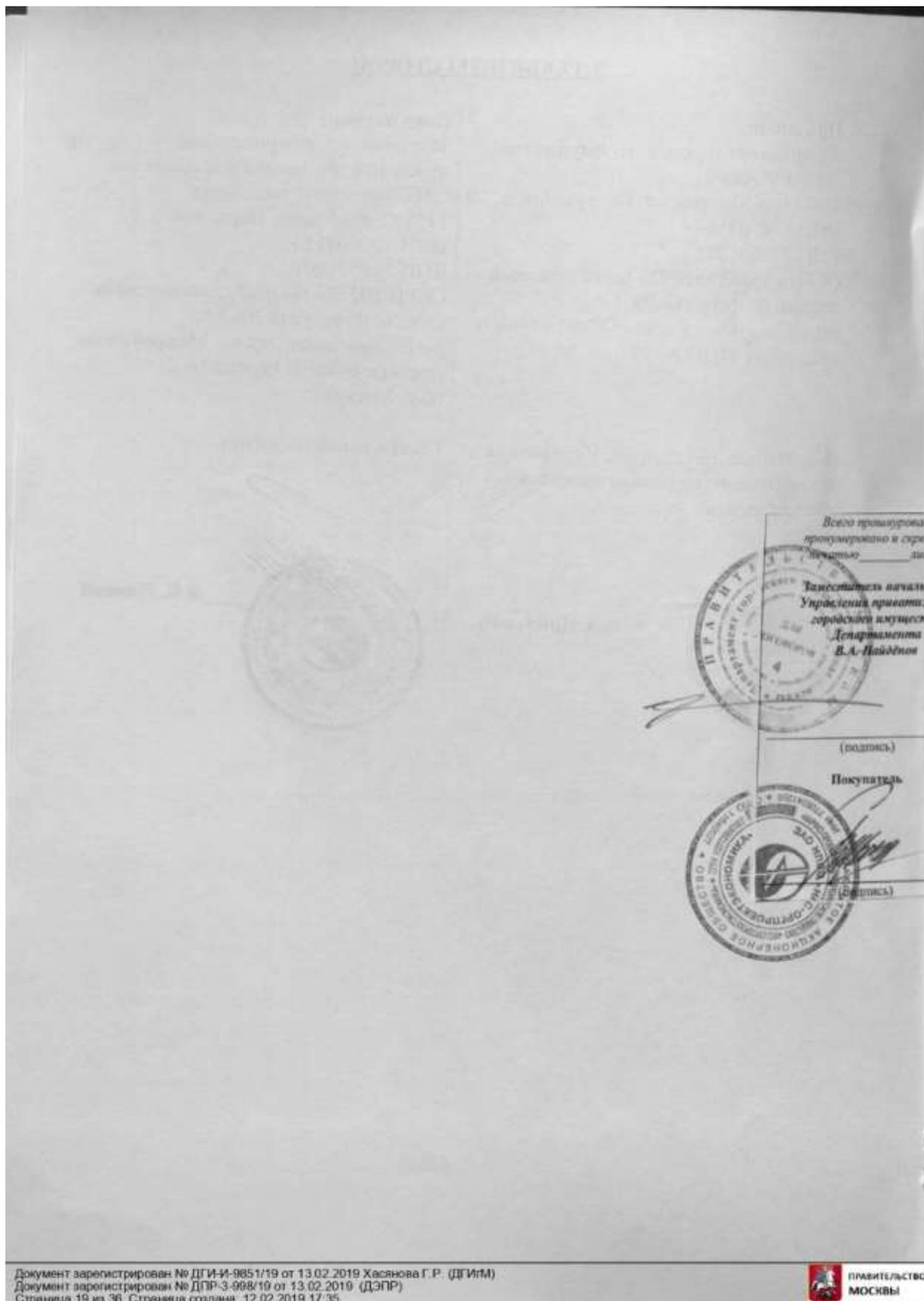
**Покупатель:**

Закрытое акционерное общество Научно-  
проектное внедренческое общество  
"НГС-оргпроектэкономика"  
115172, г. Москва, Народная, д. 4  
ИНН 7705041256  
КПП 770501001  
ОГРН 1027739047027 (дата внесения  
записи: 06 августа 2002 г.,  
регистрирующий орган: Межрайонная  
инспекция МНС России № 39  
по г. Москве)

Генеральный директор



В.К. Иванец





1. Форма по состоянию: Акция «...» №... от ...

№ п/п	Наименование показателя	Факт		План		Отклонение		Единица измерения
		2018 г.	2017 г.	2018 г.	2017 г.	2018 г.	2017 г.	
1	Баланс на 01.01.2018 (показатель, выраженный в %)	100	100	100	100	0	0	%
2	Выпуск							
3	Привлечение средств							
4	Выпуск облигаций							
5	Выпуск акций							
6	Товары							
7	Услуги							
8	Прочие							
9	Итого							
10	Итого							
11	Итого							
12	Итого							
13	Итого							
14	Итого							
15	Итого							
16	Итого							
17	Итого							
18	Итого							
19	Итого							
20	Итого							
21	Итого							

Итого: ...

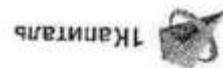
Всего: ...

2. Форма по состоянию: Акция «...» №... от ...

№ п/п	Наименование показателя	Факт		План		Отклонение		Единица измерения
		2018 г.	2017 г.	2018 г.	2017 г.	2018 г.	2017 г.	
1	Баланс на 01.01.2018 (показатель, выраженный в %)	100	100	100	100	0	0	%
2	Выпуск							
3	Привлечение средств							
4	Выпуск облигаций							
5	Выпуск акций							
6	Товары							
7	Услуги							
8	Прочие							
9	Итого							
10	Итого							
11	Итого							
12	Итого							
13	Итого							
14	Итого							
15	Итого							
16	Итого							
17	Итого							
18	Итого							
19	Итого							
20	Итого							
21	Итого							

Итого: ...

Всего: ...



1. Отчет о выполнении плана по основным показателям деятельности за отчетный период

Отчетный период: 1 квартал 2018 года

Средняя оценка: 4,5

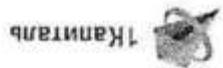
№ п/п	Наименование показателя	Целевое значение	Фактическое значение	Отклонение	Процент выполнения	Комментарий
1	Выполнение плана по производству продукции	100%	100%	0%	100%	
2	Выполнение плана по продажам продукции	100%	100%	0%	100%	
3	Выполнение плана по прибыли	100%	100%	0%	100%	
4	Выполнение плана по расходам	100%	100%	0%	100%	
5	Выполнение плана по балансу	100%	100%	0%	100%	
6	Выполнение плана по оборотным средствам	100%	100%	0%	100%	
7	Выполнение плана по кредиту	100%	100%	0%	100%	
8	Выполнение плана по остаткам на складе	100%	100%	0%	100%	
9	Выполнение плана по дебиторской задолженности	100%	100%	0%	100%	
10	Выполнение плана по кредиторской задолженности	100%	100%	0%	100%	
11	Выполнение плана по заработной плате	100%	100%	0%	100%	
12	Выполнение плана по налогам и сборам	100%	100%	0%	100%	
13	Выполнение плана по расходам на рекламу	100%	100%	0%	100%	
14	Выполнение плана по расходам на транспорт	100%	100%	0%	100%	
15	Выполнение плана по расходам на коммунальные услуги	100%	100%	0%	100%	
16	Выполнение плана по расходам на обучение	100%	100%	0%	100%	
17	Выполнение плана по расходам на маркетинг	100%	100%	0%	100%	
18	Выполнение плана по расходам на НИОКР	100%	100%	0%	100%	
19	Выполнение плана по расходам на содержание имущества	100%	100%	0%	100%	
20	Выполнение плана по расходам на прочие цели	100%	100%	0%	100%	

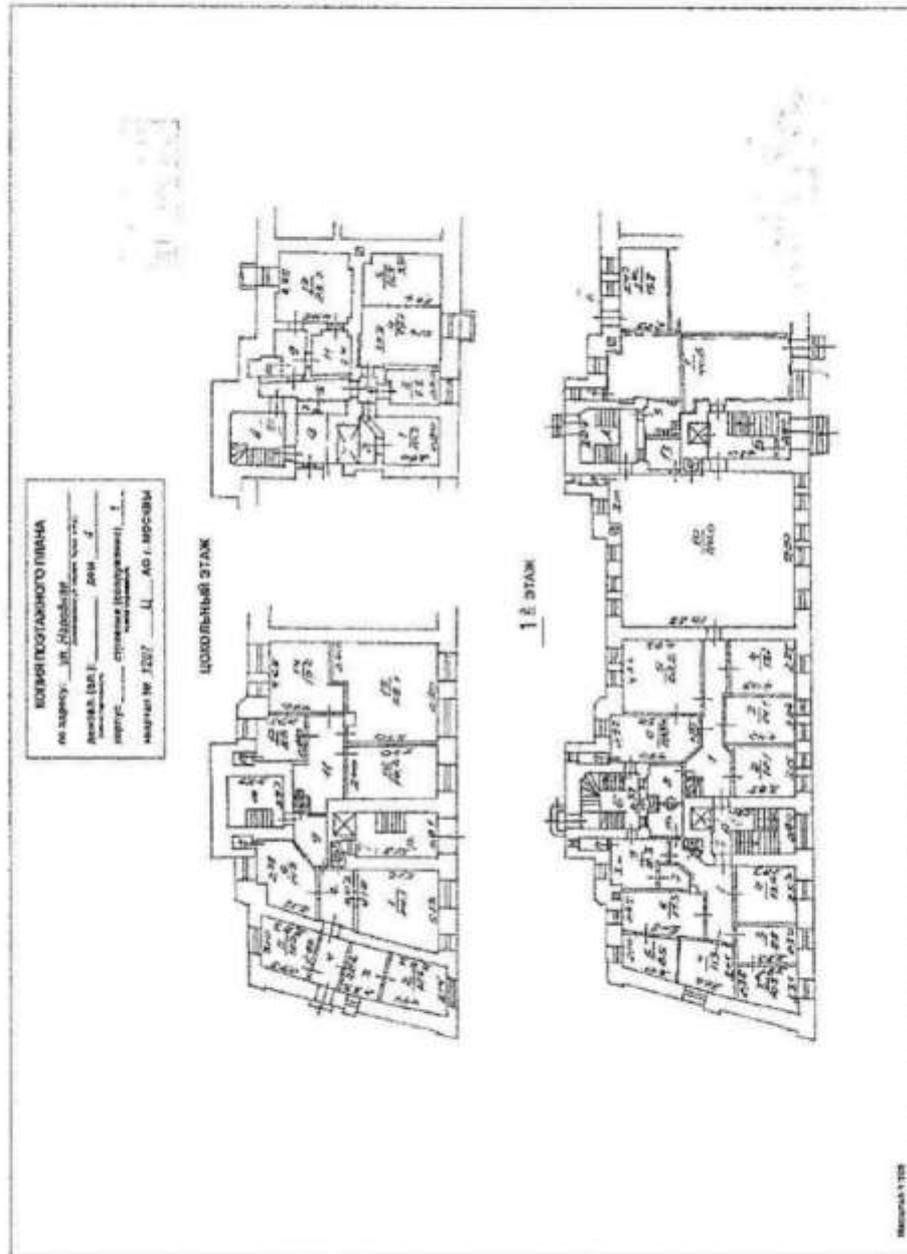
2. Отчет о выполнении плана по основным показателям деятельности за отчетный период

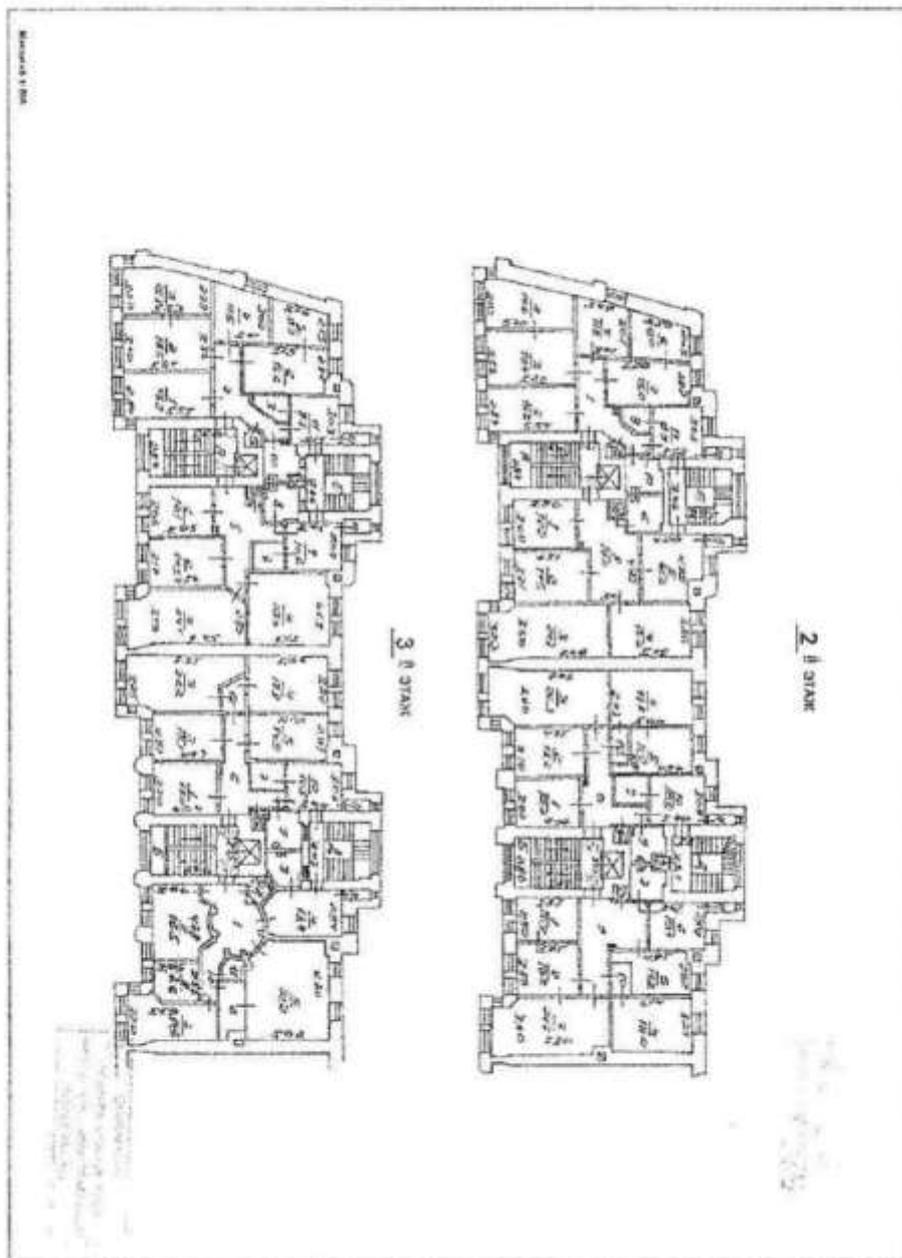
Отчетный период: 2 квартал 2018 года

Средняя оценка: 4,5

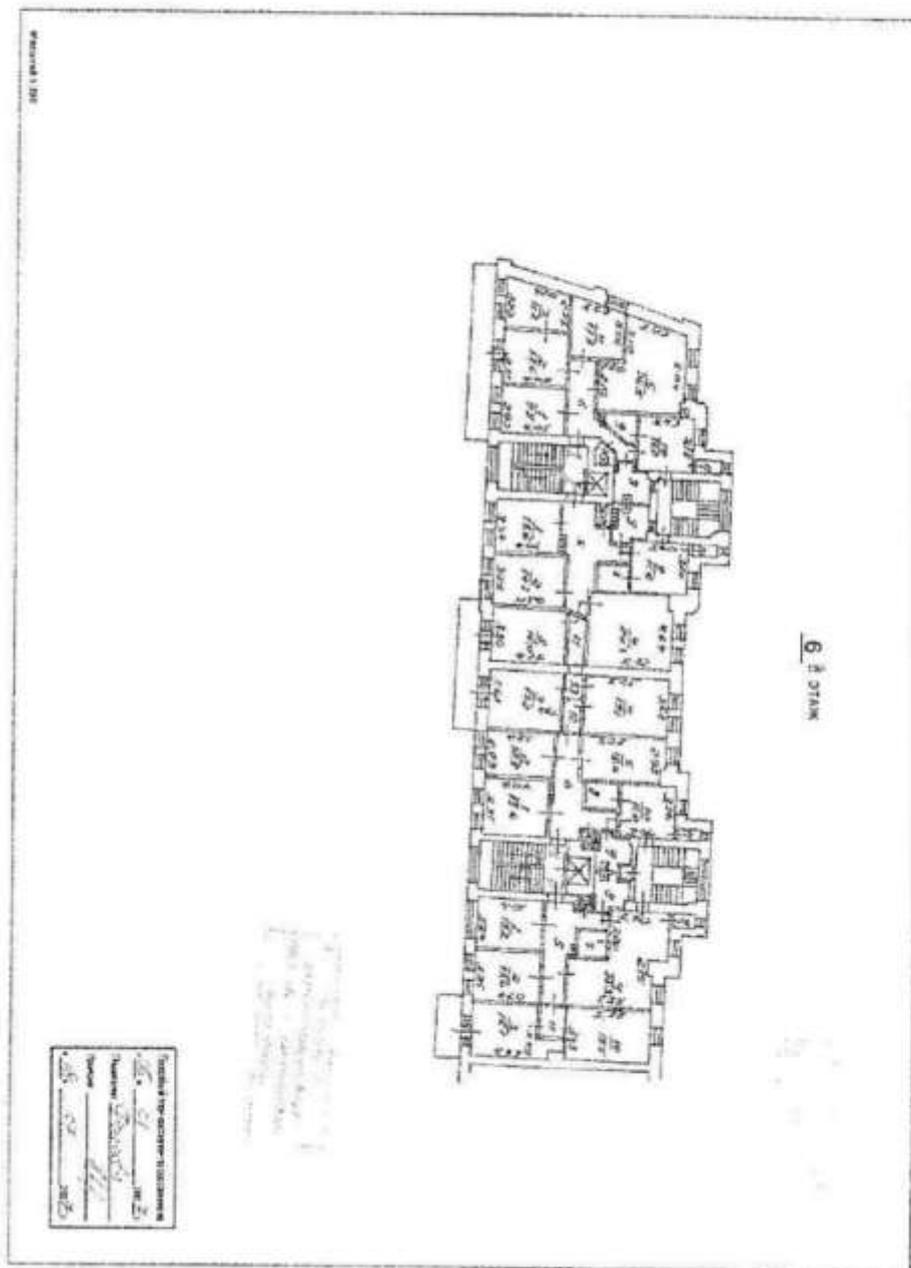
№ п/п	Наименование показателя	Целевое значение	Фактическое значение	Отклонение	Процент выполнения	Комментарий
1	Выполнение плана по производству продукции	100%	100%	0%	100%	
2	Выполнение плана по продажам продукции	100%	100%	0%	100%	
3	Выполнение плана по прибыли	100%	100%	0%	100%	
4	Выполнение плана по расходам	100%	100%	0%	100%	
5	Выполнение плана по балансу	100%	100%	0%	100%	
6	Выполнение плана по оборотным средствам	100%	100%	0%	100%	
7	Выполнение плана по кредиту	100%	100%	0%	100%	
8	Выполнение плана по остаткам на складе	100%	100%	0%	100%	
9	Выполнение плана по дебиторской задолженности	100%	100%	0%	100%	
10	Выполнение плана по кредиторской задолженности	100%	100%	0%	100%	
11	Выполнение плана по заработной плате	100%	100%	0%	100%	
12	Выполнение плана по налогам и сборам	100%	100%	0%	100%	
13	Выполнение плана по расходам на рекламу	100%	100%	0%	100%	
14	Выполнение плана по расходам на транспорт	100%	100%	0%	100%	
15	Выполнение плана по расходам на коммунальные услуги	100%	100%	0%	100%	
16	Выполнение плана по расходам на обучение	100%	100%	0%	100%	
17	Выполнение плана по расходам на маркетинг	100%	100%	0%	100%	
18	Выполнение плана по расходам на НИОКР	100%	100%	0%	100%	
19	Выполнение плана по расходам на содержание имущества	100%	100%	0%	100%	
20	Выполнение плана по расходам на прочие цели	100%	100%	0%	100%	



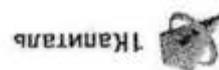
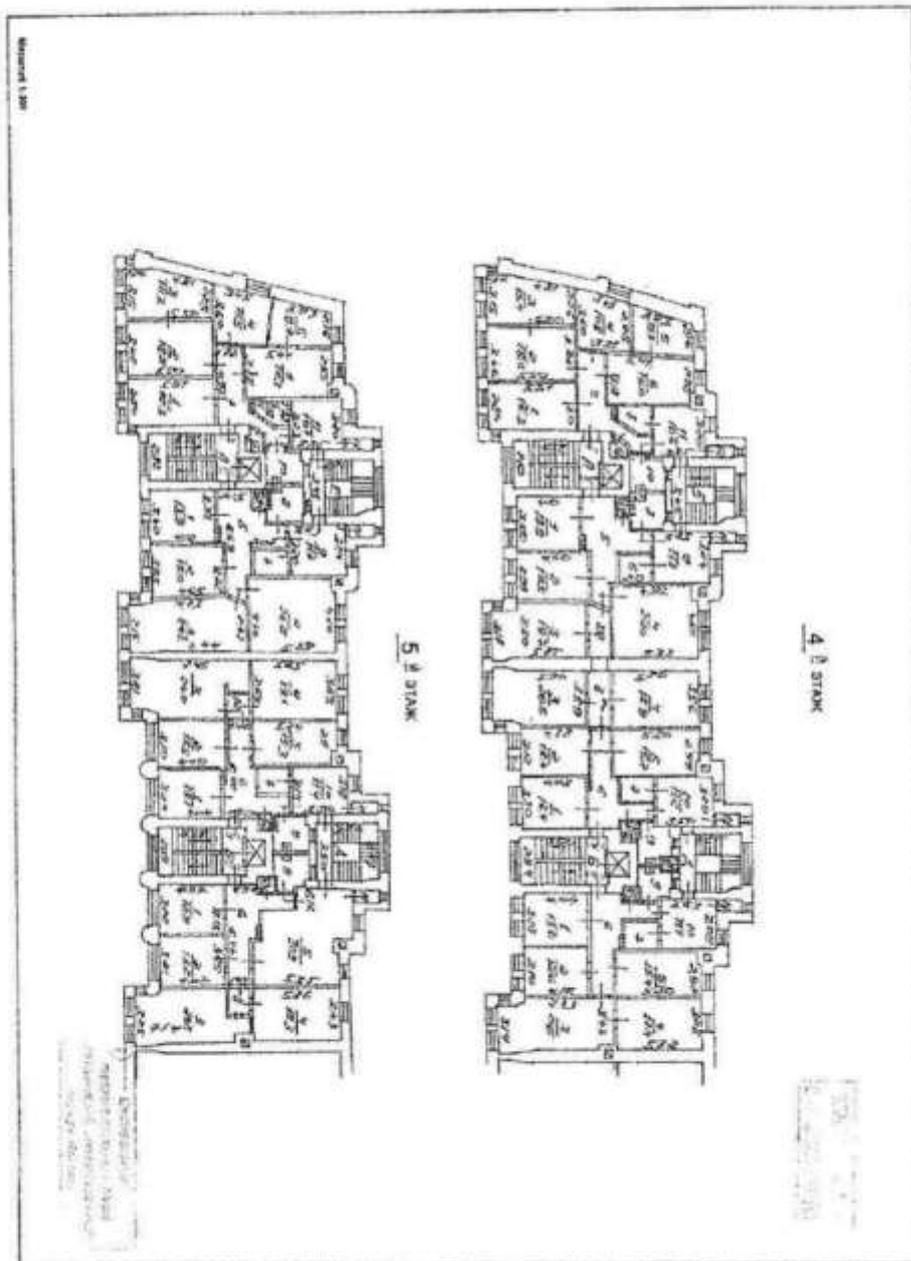




Капиталь



ТКаниталь





**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ**  
**ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО**  
**ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**  
**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993  
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 652-66-52  
E-mail: dgi@mos.ru, <http://www.mos.ru/dgi>  
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,  
ИНН/КПП 7705031674/770301001

Первому заместителю руководителя  
Департамента экономической политики и  
развития города Москвы

А.Э. Сибрину

О направлении информации

Уважаемый Александр Эдуардович!

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) рассмотрел Ваше обращение от 11.03.2019 № ДПР-20-4/3-105/19 о проведении оценки рыночной стоимости недвижимого имущества ЗАО НПВО «НГС-Оргпроектэкономика», находящегося в залоге у Департамента, и сообщает.

Для представления Департаментом как залоговым кредитором Положения о реализации недвижимого имущества в рамках дела № А40-55965/2017-88-71 о банкротстве ЗАО НПВО «НГС-Оргпроектэкономика», необходимо провести оценку нежилых помещений, являющихся предметом договора купли-продажи, как единого комплекса общей площадью 3 442,6 кв.м (в том числе: 3 399,5 кв.м – цоколь, пом. 1; 29,2 кв.м – 1 этаж, пом. 3; 13,9 кв.м – 2 этаж, пом. 1) по адресу: ул. Народная, д. 4, стр. 1.

- Приложения: 1. Выписка ЕГРН от 11.03.2019 на цоколь на 3 л. в 1 экз.,  
2. Выписка ЕГРН от 12.03.2019 на пом. 1 – 1 этаж на 2 л. в 1 экз.,  
3. Выписка ЕГРН от 11.03.2019 на пом. 1 – 2 этаж на 2 л. в 1 экз.

И.В. Александрова

Хасянова Г.Р.  
8 (495) 957-75-00 (л. 21-756)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 11.03.2019

№ 77/100/139/2019-6546

На основании запроса от 09.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2019 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006020:4264
наименование объекта:	нежилое здание
назначение объекта:	СЛУЖЕБНОЕ
площадь объекта:	3399.5 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	6
номера на поэтажном плане:	цоколь, помещение I - комнаты с 1 по 17, А, а; помещение III - комнаты с 1 по 13, б, в; этаж 1, помещение 7 - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 11, а, А; помещение 8 - комнаты с 1 по 13, е, Е; помещение I - комнаты 1, б1, 2, 3, б, Б, Д; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 5, с 7 по 9, 11, 12, А; помещение II - комнаты с 1 по 9, Е; помещение III - комнаты с 1 по 11, Б; помещение IV - комнаты с 1 по 8, Д, д; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 12, А; помещение II - комнаты с 1 по 10, е, Е; помещение III - комнаты с 1 по 12, Б; помещение IV - комнаты с 1 по 12, Д; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 12, А; помещение II - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 10, Е; помещение III - комнаты с 1 по 11, Б; помещение IV - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 11, д, Д; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 12, А; помещение II - комнаты с 1 по 10, Е; помещение III - комнаты с 1 по 10, Б; помещение IV - комнаты с 1 по 12, Д; этаж 6, помещение I - комнаты с 1 по 11, А; помещение II - комнаты с 1 по 11, Е; помещение III - комнаты с 1 по 11, Б, Д, д; помещение IV - комнаты с 1 по 13
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Народная, д.4, стр.1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество Научно-проектное внедренческое общество "НГС-оргпроектэкономика", ИНН: 7705041256, ОГРН: 1027739047027
3. Вид, номер и дата государственной регистрации:	3.1. Собственность, № 77-77/011-77/011/001/2015-586/2 от 10.02.2015

1

права:	
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрационно-ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, ул.Народная, д.4, стр.1, кад.№ 77:01:0006020:4264, нежилое здание, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 3399, 5 кв. м, этаж 6
дата государственной регистрации:	29.12.2017
номер государственной регистрации:	77:01:0006020:4264-77/012/2017-10
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя (и/п от 05.02.2016 № 1173490/16/77043-ИП, и/д Постановление № 14793 от 29.01.2016) от 09.03.2017, выдавший орган: МО по ИПНО УФССП России по Москве
4.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	10.02.2015
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/001/2015-589/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Департамент городского имущества города Москвы, ИНН: 7705031674, ОГРН: 1037739510423
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) с Департаментом городского имущества города Москвы от 31.10.2014 №59-1095
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Литвинчук Геннадий Анатольевич, уполномоченное лицо от имени представляемого: Департамент городского имущества города Москвы

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется Управлением Росреестра по Москве.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС

Басманов Б. В.

(должность, наименование должностного лица, органа,  
осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра [samo.gov.ru](http://samo.gov.ru) (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7).

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 11.03.2019

№ 77/100/139/2019-6545

На основании запроса от 09.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2019 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:01:0006020:4265
наименование объекта:		НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЯ
назначение объекта:		НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
площадь объекта:		13,9 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		этаж 2, помещение 1 - комнаты 6, 10
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, г.Москва, ул.Народная, д.4, стр.1
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Закрытое акционерное общество Научно-проектное внедренческое общество "НГС-оргпроектэкономика", ИНН: 7705041256, ОГРН: 1027739047027
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-77/011-77/011/001/2015-592/2 от 10.02.2015
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, ул.Народная, д.4, стр.1, кад.№ 77:01:0006020:4265, НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 13,9 кв. м
дата государственной регистрации:		29.12.2017
номер государственной регистрации:		77:01:0006020:4265-77/012/2017-10
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		

1

	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя (и/п от 05.02.2016 № 1173490/16/77043-ИП, и/д Постановление № 14793 от 29.01.2016) от 09.03.2017, выдавший орган: МО по ИПНО УФССП России по Москве
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	10.02.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/001/2015-593/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Департамент городского имущества города Москвы, ИНН: 7705031674, ОГРН: 1037739510423
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) с Департаментом городского имущества города Москвы от 31.10.2014 №59-1095
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	представлены документы на государственную регистрацию: права собственности (перехода права)
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Литвинчук Геннадий Анатольевич, уполномоченное лицо от имени представляемого: Департамент городского имущества города Москвы

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется Управлением Росреестра по Москве.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ**

(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию)

(подпись, МП)

**Васин В. В.**

(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕИРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно** (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 12.03.2019

№ 77/100/139/2019-6563

На основании запроса от 09.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2019 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:01:0006020:4266
наименование объекта:		НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЯ
назначение объекта:		СЛУЖЕБНОЕ
площадь объекта:		29.2 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		этаж 1, помещение III - комнаты 1, 1а, 2, 3
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, г.Москва, ул.Народная, д.4, стр.1
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Закрытое акционерное общество Научно-проектное внедренческое общество "НГС-оргпроектэкономика", ИНН: 7705041256, ОГРН: 1027739047027
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-77/011-77/011/001/2015-590/2 от 10.02.2015
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, ул.Народная, д.4, стр.1, кад.№ 77:01:0006020:4266, НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 29, 2 кв. м
дата государственной регистрации:		29.12.2017
номер государственной регистрации:		77:01:0006020:4266-77/012/2017-10
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого		

1

	установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя (и/п от 05.02.2016 № 1173490/16/77043-ИП, и/д Постановление № 14793 от 29.01.2016) от 09.03.2017, выдавший орган: МО по ИПНО УФССП России по Москве
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	10.02.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/001/2015-591/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с даты государственной регистрации до полного исполнения обязательств
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Департамент городского имущества города Москвы, ИНН: 7705031674, ОГРН: 1037739510423
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) с Департаментом городского имущества города Москвы от 31.10.2014 №59-1095
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	представлены документы на государственную регистрацию: права собственности (перехода права)
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Литвинчук Геннадий Анатольевич, уполномоченное лицо от имени представляемого: Департамент городского имущества города Москвы

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется Управлением Росреестра по Москве.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ**

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

**Моисеева Е. А.**

(подпись, МП)

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно** (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)