

ООО «ДЕЛЬТА» 344018, г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, пр. М.НАГИБИНА, 14  
ТЕЛЕФОН: 8 951 847 53 26

---

## **ОТЧЕТ №01/2711**

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,  
принадлежащего АО «Трейдинг Инвест»**

---

**ЗАКАЗЧИК:** АО «Трейдинг Инвест» в лице конкурсного  
управляющего Кононова Сергея Викторовича,  
действующего на основании решения Арбитражного суда  
Ростовской области от 23.05.2017г. по делу №А40-194219/16-103-  
252

---

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Дельта»  
344018, г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, пр. М.НАГИБИНА, 14  
ИНН 6161070360 ОГРН1146193001195

---

**Дата оценки:** 15.12.2017 г.  
**Дата составления отчета:** 10.01.2018 г.

г. Ростов-на-Дону

2018 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	3
<b>2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	5
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ.....	7
2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	8
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ.....	9
2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	10
2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	10
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	11
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	12
РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ.....	12
3.4. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.5. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ.....	18
3.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	27
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	27
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	30
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	30
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	30
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
<b>6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	54
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	54
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	56
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	57
6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА.....	58
<b>7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b> .....	60
7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	60
7.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ.....	61
7.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ.....	61
7.4. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	64
7.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	77
7.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	86

<b>8.</b>	<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b> .....	87
8.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА .....	88
8.2.	ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК, РАССЧЕТ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	87
8.3.	РАССЧЕТ ЧИСТОГО ГОДОВОГО ДОХОДА .....	108
8.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАТИВНЫХ РАСХОДОВ.....	109
8.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	109
8.6.	ИТОГОВЫЙ РАССЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	112
8.7.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	111
<b>9.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАССЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	113
9.1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ.....	115
9.2.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	115
<b>10.</b>	<b>СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	117
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b> .....	119

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

<b>Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления Отчета</b>	<i>№01/2711 от 10.01.2018 г.</i>	
<b>Основание для проведения оценки</b>	<i>Договор б/н возмездного оказания услуг от 10.10.2017 г.</i>	
<b>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</b>	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	
	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23ж, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	
	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23г, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	
	<i>Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 7</i>	
	<i>Помещение, назначение нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: чердак, помещение I – комнаты 5,6; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 3, этаж 2, помещение I – комнаты 7,8 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен.<sup>8</sup></i>	
<b>Краткое описание имущественных прав на объект оценки</b>	<i>Право собственности</i>	
<b>Обременение прав</b>	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	н/д
	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23ж, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	н/д
	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23г, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	н/д
	<i>Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на Поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 7</i>	<i>Объект оценки обременен договором залога в пользу Акционерного общества «Риетуму Банка»</i>
	<i>Помещение, назначение нежилое,</i>	

	общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: чердак, помещение I – комнаты 5,6; этаж I, помещение V - комнаты с 1 по 3, этаж 2, помещение I – комнаты 7,8 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 8	Объект оценки обременен договором залога в пользу Акционерного общества «Риетуму Банка»
Субъект права	АО «Трейддинг Инвест»	
<b>Результаты оценки</b>		
Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ)	
Сравнительный подход	206 679 500	
Доходный подход	156 100 400	
Итоговая величина стоимости объекта оценки	181 812 000	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) недвижимого имущества в рамках процедуры конкурсного производства. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки	

Таблица 2 Итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16	5 066 500
2.	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23ж, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16	5 645 600
3.	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23г, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16	6 382 000
4.	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж I, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 7	34 347 000
5.	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: чердак, помещение I – комнаты 5,6; этаж I, помещение V - комнаты с 1 по 3, этаж 2, помещение I – комнаты 7,8 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 8	130 371 000

Оценщик



Директор ООО «Дельта»

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Задание на оценку

<b>Заказчик</b>	<i>АО «Трейдинг Инвест» в лице конкурсного управляющего Кононова Сергея Викторовича, действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-194219/16-103-252 от 23.05.2017 года</i>
<b>Исполнитель</b>	<i>ООО «Дельта», 344038, г. Ростов-на-Дону, пр. Михаила Нагибина, д.14, ИНН 6161070360, КПП 616101001, ОГРН 1146193001195, р/с №40702810900400003801 в ПАО КБ "Центр-инвест" БИК 046015762 Кор/счет 301 018 101 000 000 00 762</i>
<b>Объекты оценки</b>	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>
	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23ж, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>
	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23г, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>
	<i>Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на Поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 7</i>
	<i>Помещение, назначение нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: чердак, помещение I – комнаты 5,6; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 3, этаж 2, помещение I – комнаты 7,8 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 8</i>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	<i>Собственность</i>
<b>Цель оценки</b>	<i>Определение рыночной стоимости</i>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<i>Определение рыночной стоимости для осуществления мероприятий в рамках процедуры конкурсного производства (определение начальной цены продажи в порядке, установленном ст.110 Федерального Закона №127-ФЗ от 26.10.2002), в соответствии с согласованным с Заказчиком Заданием на проведение оценки (Приложение №1 к Договору), и с действующим законодательством Российской Федерации.</i>
<b>Ограничивающие условия в использовании результатов оценки</b>	<i>Отчет действителен только для использования в целях указанных в данном отчете в течение 6 месяцев с даты составления отчета.</i>
<b>Определяемый вид стоимости</b>	<i>Рыночная стоимость</i>

<i>Дата оценки</i>	15 декабря 2017 г.
<i>Срок проведения оценки</i>	10.10.2017 г. – 10.01.2018 г.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	Допущения и ограничительные условия приведены в соответствующем разделе отчета об оценке

## 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4 Сведения о заказчике

<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ</b>	
<b>ОПФ</b>	Акционерное общество
<b>Наименование</b>	«Трейдинг Инвест»
<b>ИНН</b>	7723643292
<b>ОГРН</b>	1087746005412
<b>Место регистрации</b>	115035, г. Москва, набережная Космодамианская, д. 4/22

Таблица 5 Сведения об оценщике

<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	
<b>Наименование оценочной организации</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Дельта»
<b>ОГРН оценочной организации</b>	ОГРН 1146193001195 от 07.03.2014 года
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Включен в реестр Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», свидетельство №1182 от 28 марта 2016г. Местонахождение Ассоциации «МСО»: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького д.245/26, 6 этаж, офис 606, тел.299-42-30 <a href="http://www.sromso.ru/">http://www.sromso.ru/</a>
<b>Номер, дата документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке в Ростовском Государственном Строительном университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП № 000134 от 05 декабря 2013 года
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	4 года
<b>Сведения о страховании ответственности</b>	Между ООО «Дельта» и СПАО «Ингосстрах» заключен договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на сумму 5 000 000 руб. (полис 433-589-055386/17, срок действия 11.09.2017-10.09.2018 г.). Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей (полис 433-589-024973/17) сроком до 23 марта 2018 г.
<b>Почтовый адрес оценщика</b>	г. Ростов-на-Дону, пр-кт М. Нагибина, 14
<b>Номер контактного телефона</b>	8-951-847-53-26
<b>Адрес электронной почты оценочной организации</b>	ooodel@mail.ru
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	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 от- чета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником,

	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</i></p>
--	--

### 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Таблица 6 Сведения о привлеченных специалистах

<b>Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах</b>	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
--	---

Кроме того, в процессе оценки происходило обращение к сторонним организациям и специалистам в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации о рынке объекта оценки. Сведения обо всех специалистах и 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.

### 2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.
2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
3. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
7. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
8. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее,

оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.

9. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

10. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.

11. Данный Отчет соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам саморегулируемой организации, членом которой является оценщик. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

12. Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

13. Согласно представленной Заказчиком информации, в отношении помещений, принадлежащих АО «ТрейдИнвест», расположенных по адресу г. Москва, ул. Садовая Черногрязская, д. 8, строен 7, 8 имеется обременение в виде ипотеки. Сведения об обременениях в отношении объектов, расположенных по адресу г. Москва, ул. Нагатинская, 16, отсутствуют. В рамках Отчета объекты оценки рассматриваются свободным от обременений.

14. Более частные допущения и ограничения приведены по тексту Отчета.

## **2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ**

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития

России от 07.11.2011 года за № 628;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 722.

### **ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.
- Стандарты оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

#### **2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ**

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

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

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

#### **2.7. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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 (ст. 209 ГК РФ).

**Выводы:** объектом оценки является недвижимое имущество. На объект недвижимого имущества зарегистрировано право собственности, правообладателем является АО «ТрейдИнвест».

## 2.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО №1, основные этапы процесса оценки включают следующие действия:

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

Процесс оценки объекта оценки имеет стандартную процедуру, в соответствии с действующими федеральными стандартами.

Процесс оценки включает исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости. Процесс оценки состоит из нескольких этапов:

1. *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.* На данном этапе Оценщиком собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому недвижимому имуществу. Сбор данных осуществляется путем визуального осмотра объекта Оценщиком и анализа информации об объекте, предоставленной Заказчиком. Сбор информации об объекте оценки производится по следующим направлениям:

- имущественные права и обременения, связанные с объектом;
- местоположение объекта оценки;
- физические характеристики объекта;
- информация о текущем использовании объекта.

2. *Анализ рынка, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его рыночную стоимость.* На этом этапе Оценщиком собирается информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на рыночную стоимость объекта оценки и использовавшихся при ее определении. Сбор данных производится по следующим направлениям:

- макроэкономические факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта;
- социально-экономическая ситуация в районе расположения объекта;
- состояние соответствующего сектора рынка, закономерности его изменения и складывающаяся динамика цен на объекты аналогичные оцениваемому;
- прочие ценообразующие факторы.

3. *Анализ наиболее эффективного использования.* На основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики объекта оценки и типичных способов использования подобной недвижимости Оценщик делает вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки.

4. *Применение подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки* в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Федеральными стандартами оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости». На данном этапе Оценщик рассматривает возможность применения к оценке рыночной стоимости объекта оценки трех стандартных, принятых в международной практике подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного, и производит расчеты с использованием приемлемых подходов.

5. *Согласование результатов расчетов,* полученных с применением различных подходов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

6. *Подготовка отчета* об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчёта.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 8ж ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика:

- Копия выписки из ЕГРН №00-00-4001/5373/2017-1528
- Копия Инвентаризационной описи основных средств №1 от 09.08.2017 г.
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права 77-АС 122892 от 22.04.2015;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права 77-АС 122893 от 22.04.2015;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права 77-АР 958555 от 22.04.2015;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права 77-АО 759713 от 21.06.2013;
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права 77-АО 759714 от 21.06.2013;
- Копия Договора аренды земельного участка от 29.11.2017 г.;
- Копия Соглашения о вступление в договор аренды земельного участка от 25.09.2012 г.;
- Копия Дополнительного соглашения от 05.11.2013 г. к договору аренды земельного участка от 29.11.2017 г.;
- Копия Кадастрового паспорта помещения по адресу г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 7 от 21.08.2012;
- Копия Выписки из технического паспорта на здание по адресу г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 7;
- Копия Кадастровый паспорт помещения по адресу г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 8 от 21.08.2012 г.;
- Копия Выписки из технического паспорта на здание по адресу г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 8.

Заказчиком была предоставлена основная информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

#### **Анализ достаточности информации.**

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

#### **Анализ достоверности информации.**

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

При анализе документов выявлено, что право собственности на объект оценки принадлежит АО «ТрейдИнвест». Реквизиты приведены ниже.

Таблица 7. Реквизиты собственника объекта оценки

<b>ОПФ</b>	Акционерное общество
<b>Наименование</b>	ТрейдИнвест
<b>ИНН</b>	7723643292
<b>ОГРН</b>	1087746005412 от 10.01.2008
<b>Место регистрации</b>	125373, г.Москва, Походный проезд, домовладение 3, стр.2

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в разделе 11 настоящего Отчета.

### 3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в г. Москва, Россия.

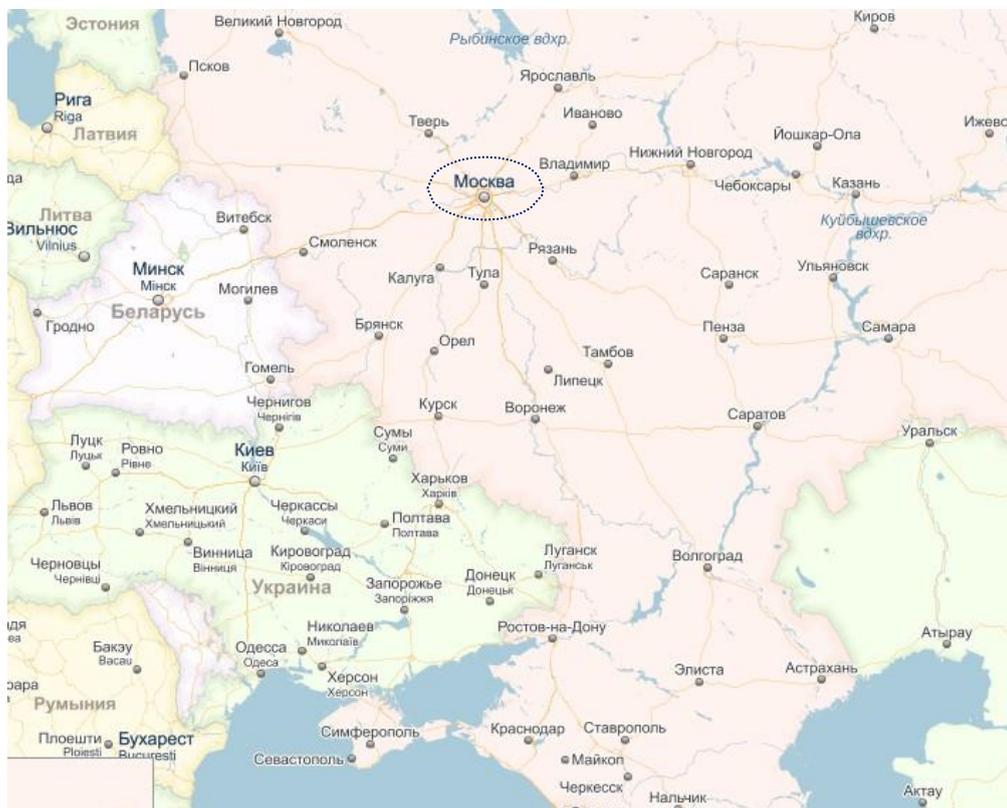


Рисунок 1. Регион расположения объекта оценки

### 3.3. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ

Общие сведения о г. Москва

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в

состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Административно-территориальное деление.

Территориальное деление **Москвы** – система территориальных единиц в пределах границ города. Территориальными единицами Москвы являются административные округа, районы и поселения, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ – территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией. Административный округ включает в себя несколько районов или поселений города Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов или поселений.

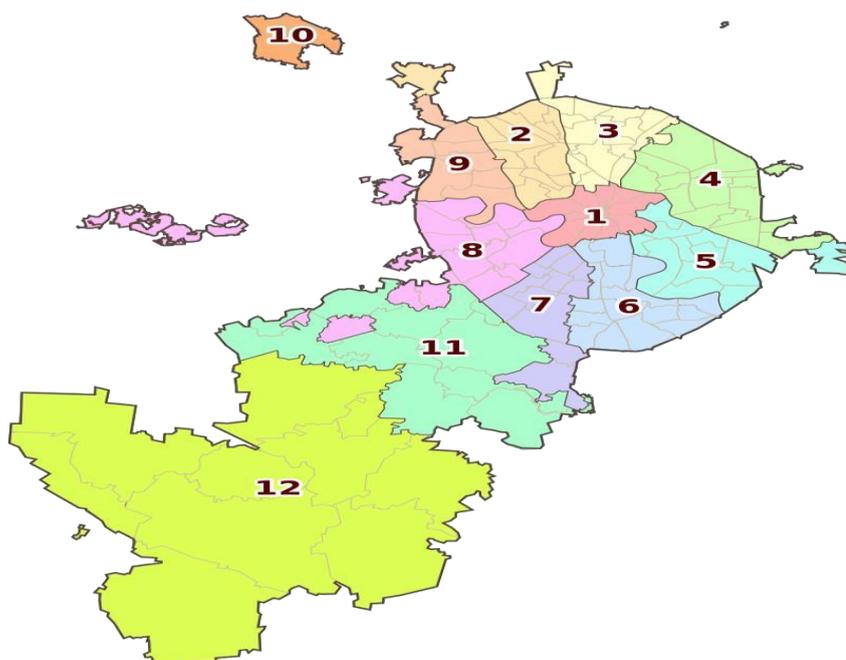
**Район** – территориальная единица Москвы, образуемая с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

**Поселение** – территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в 2012 году в ходе реализации **проекта по расширению её территории**.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (**Новомосковский** и **Троицкий**), а в их составе 21 поселение.

Таблица 8. Сведения об административных округах Москвы

АО	Площадь, га	% от общей площади	Население, чел.	% от общего населения	Плотность населения, чел./кв. км
Центральный	6 617,55	2,62%	757 137	6,25%	11441
Северный	11 372,60	4,50%	1 141 913	9,43%	10041
Северо-Восточный	10 188,30	4,03%	1 398 481	11,55%	13726
Восточный	15 483,55	6,13%	1 489 765	12,30%	9622
Юго-Восточный	11 755,97	4,65%	1 352 303	11,17%	11503
Южный	13 177,29	5,22%	1 754 613	14,49%	13315
Юго-Западный	11 136,22	4,41%	1 407 331	11,62%	12637
Западный	15 303,43	6,06%	1 333 813	11,02%	8716
Северо-Западный	9 328,10	3,69%	973 629	8,04%	10438
Зеленоградский	3 719,99	1,47%	229 926	1,90%	6181
Троицкий	108 434,00	42,92%	103 365	0,85%	95
Новомосковский	36 136,00	14,30%	165 981	1,37%	459
<b>Вся Москва</b>	<b>252 653</b>	<b>100,00%</b>	<b>12 108 257</b>	<b>100,00%</b>	<b>4792</b>



- |    |                   |
|----|-------------------|
| 1  | ЦАО               |
| 2  | САО               |
| 3  | СВАО              |
| 4  | ВАО               |
| 5  | ЮВАО              |
| 6  | ЮАО               |
| 7  | ЮЗАО              |
| 8  | ЗАО               |
| 9  | СЗАО              |
| 10 | Зеленоградский АО |
| 11 | Новомосковский АО |
| 12 | Троицкий АО       |

Рисунок 2. Карта административного деления г. Москва

Экономика.

Экономика Москвы – крупнейшая экономика среди субъектов **Российской Федерации** по объёму валового регионального продукта.

На данный момент Москва – крупнейший в общегосударственном масштабе финансовый центр и центр управления значительной частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточены более половины банков, зарегистрированных в стране. Кроме того большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может полностью располагаться за тысячи километров от столицы.

Кроме того – это крупный центр **машиностроения**, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

По прогнозу PricewaterhouseCoopers, в 2020 году Москва будет занимать 23-е место среди крупнейших городских экономик мира – ее валовой региональный продукт составит \$325 млрд. Экономический рост на период до 2020 года прогнозируется на уровне 4 %, доход на душу населения вырастет с \$17 тыс. до \$29,8 тыс. по **паритету покупательной способности** (для сравнения – в 2020 году доход на душу населения прогнозируется: **Сан-Франциско** – \$91,1 тыс., **Лондон** – \$82,3 тыс., **Нью-Йорк** – \$76,9 тыс., **Мадрид** – \$49 тыс., **Токио** – \$45,1 тыс., **Стамбул** – \$24,3 тыс.)

### 3.4. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Локальное местоположение

Объект оценки расположен в Центральном административном округе Москвы.

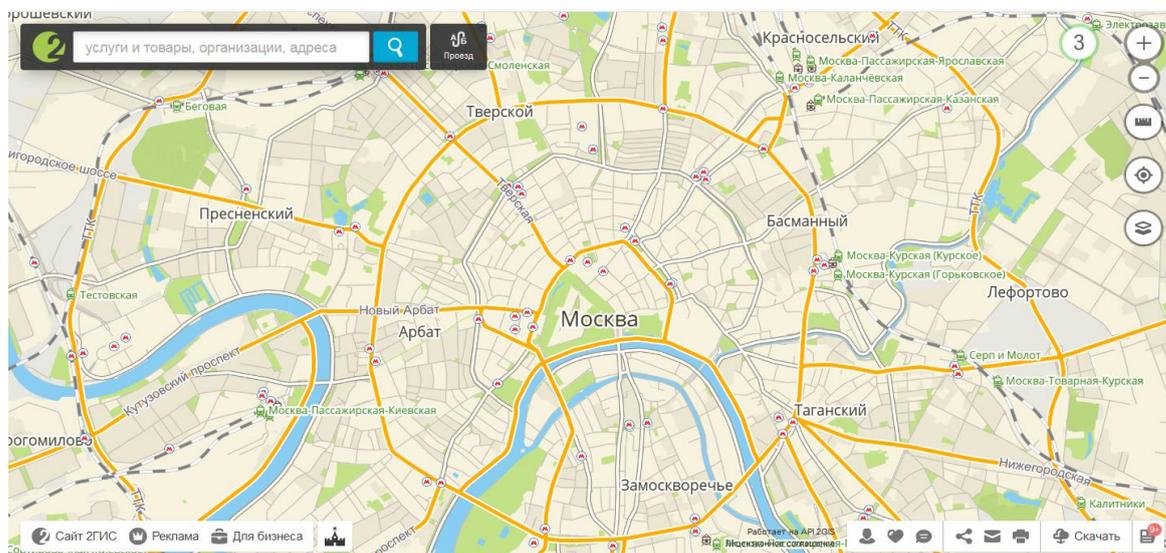


Рисунок 3. Округ расположения объекта оценки на карте города

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Центральный административный округ расположен в центре Москвы и поделен на 10 районов: Басманный, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Арбат, Замоскворечье, Хамовники, Якиманка, Таганский и Тверской. Центральный округ находится на 11 месте по площади и занимает 66 квадратных километров. На территории округа проживает около 770 тысяч человек. Средняя плотность населения ЦАО - около 11 700 человек на квадратный километр.

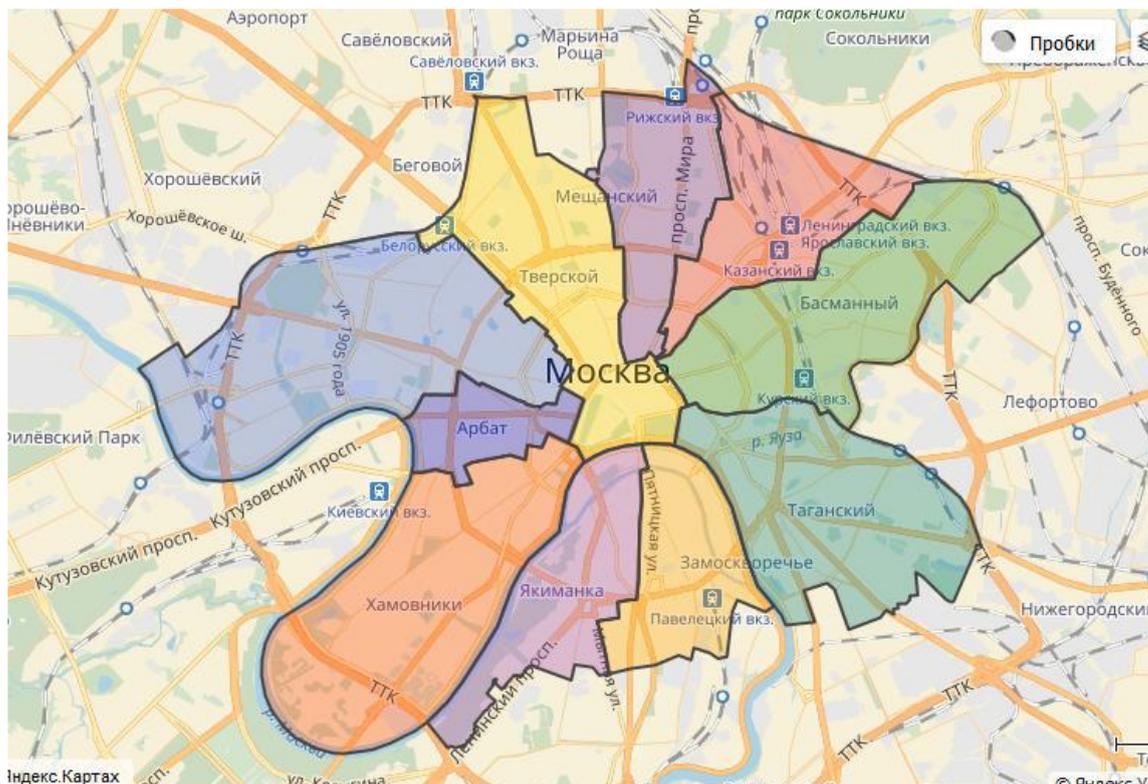


Рисунок 4. Районы центрального административного округа г. Москва

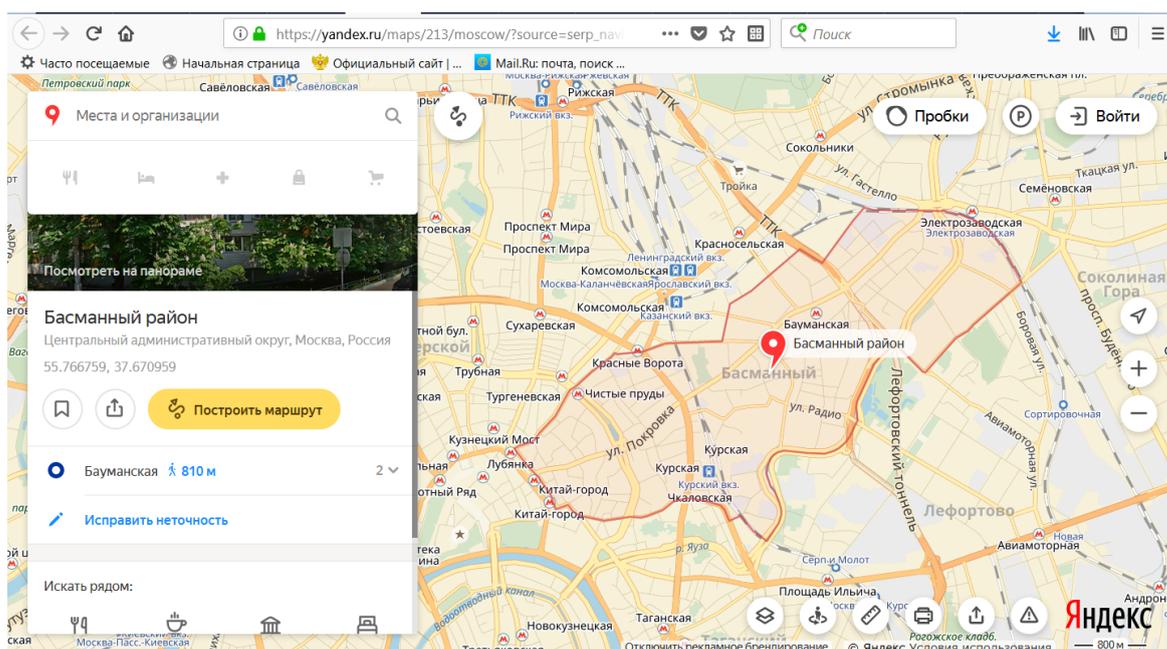


Рисунок 5. Район расположения объекта оценки на карте города (г. Москва, ул. Содовая-Черногрязская, 8, стр. 7,8).

Басманный район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 816 гектаров в нём насчитывается 152 улицы и 7 станций метро (Бауманская, Китай-город, Красные ворота, Курская, Курская, Чистые пруды и Чкаловская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 110 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Басманного района и прочие районные органы власти.

Басманный район занимает особое место среди районов Москвы, и имеет ряд собственных, только ему характерных черт, присущих самобытной территории в сердце большого города. История его возникновения и развития — это история русской науки, культуры и искусства.

На территории района сохранилось немало памятников архитектуры и просто ценных зданий исторической застройки, однако большинство из них требует немедленной реставрации из-за своего естественного износа.

Промышленные предприятия Басманного района тесно срослись с селитебной территорией, и часть из них, к сожалению, не имеет требуемых санитарно-защищённых зон.

На территории района протекает река Яуза и её притоки — Ольховка, Чечера и Черногрязка.

Граница Басманного района проходит: по оси Лубянского проезда, далее по осям: Мясницкой улицы, Мясницкого проезда, далее, пересекая площадь Красные Ворота, по осям: Новой Басманной улицы, 1-го Басманного переулка, Ольховской улицы, проезда вдоль юго-западной границы эстакады, далее, пересекая эстакаду, по оси Новой Переведеновской улицы, северо-западным границам владений № 28 по Новой Переведеновской улицы, южной и юго-западной границам полосы отвода Рязанского направления Московской железной дороги (МЖД), осям: улицы Госпитальный вал и Госпитальной улицы, оси русла реки Яузы, оси Курского направления МЖД, осям: Большого Полуярославского и 3-го Сыромятнического переулков, Верхней Сыромятнической улицы, далее, пересекая улицу Земляной вал, по осям: улицы Воронцово поле, Подколокольного переулка, улицы Солянки, Солянского проезда до Лубянского проезда.

Районы Москвы имеющие общую границу с Басманным районом: Красносельский, Лефортово (ЮВАО), Мещанский, Соколиная гора (ВАО), Сокольники (ВАО), Таганский и Тверской.

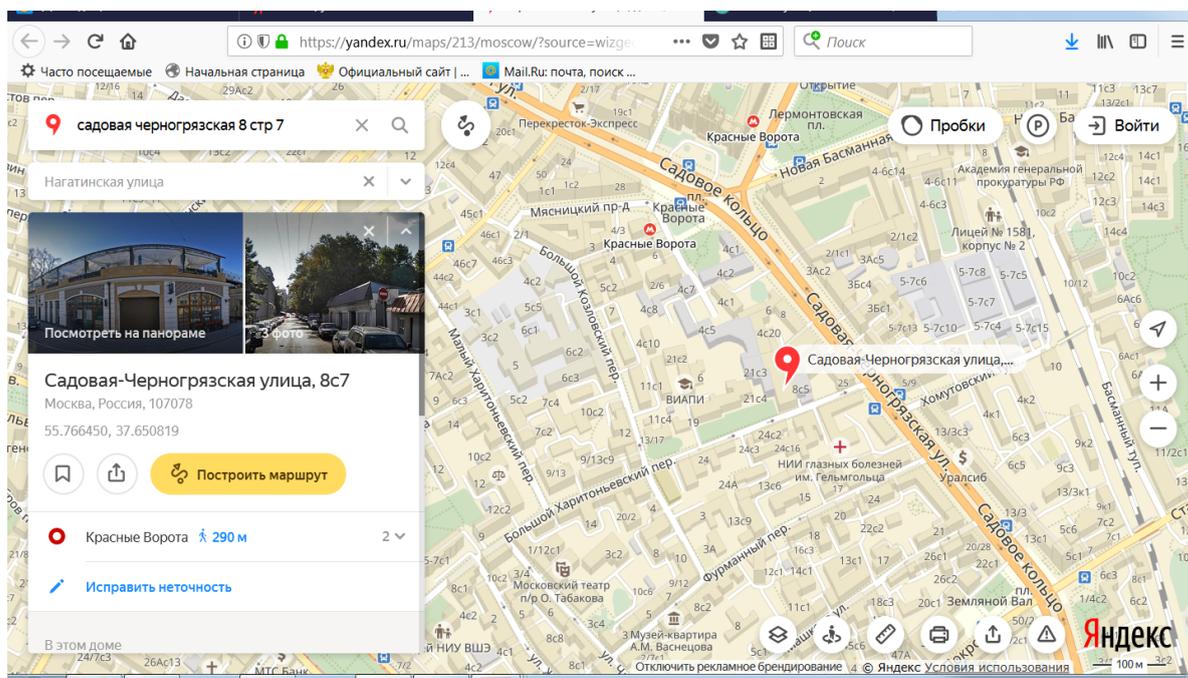


Рисунок 6. Окружение объекта оценки (г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 7,8)

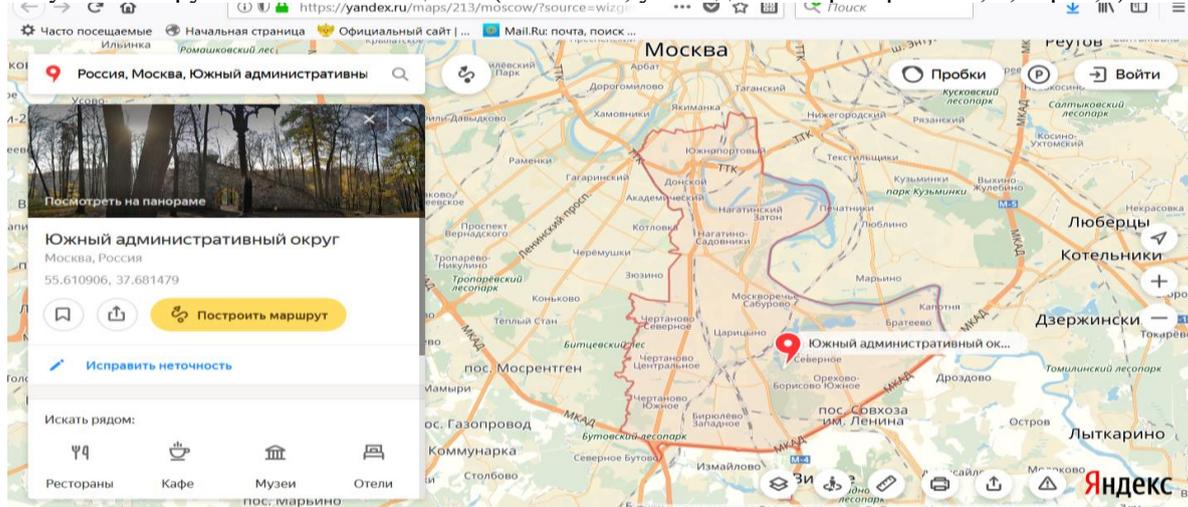


Рисунок 7. Район расположения объекта оценки на карте города (г. Москва, ул. Нагатинская, 16).

Южный административный округ Москвы (ЮАО) входит в число двенадцати округов, на которые поделена столица России.

Южный округ занимает площадь 132,0 кв. км - это 12,2% территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга - МКАД, с востока - долиной реки Москвы, с запада - долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса. В составе округа - 16 районов.

По количеству населения он занимает первое место среди административных округов столицы (около 1,5 млн. человек). На территории ЮАО располагаются множество промышленных предприятий, задействованных в разных сферах, а также научно-исследовательских центров, в которых задействованы около 300 тыс. человек. Южный административный округ неоднократно получал призы как один из самых благоустроенных в Москве. Зеленые зоны представлены многочисленными парками, скверами, бульварами, среди которых насчитывается около 200 памятников природы местного значения. Это, например, усадьба Загорье, Царицынский парк, Аршиновский парк и др. На территории ЮАО располагаются различные архитектурные и исторические памятники, которые могут быть интересны гостям столицы и ее жителям: заповедники, музеи, православные храмы.

Основная часть здания, находящегося по адресу г. Москва, ул. Нагатинская, 16, расположена вдоль железнодорожных путей. Восточный торец постройки выходит на 2-ой Нагатинский проезд. Здание

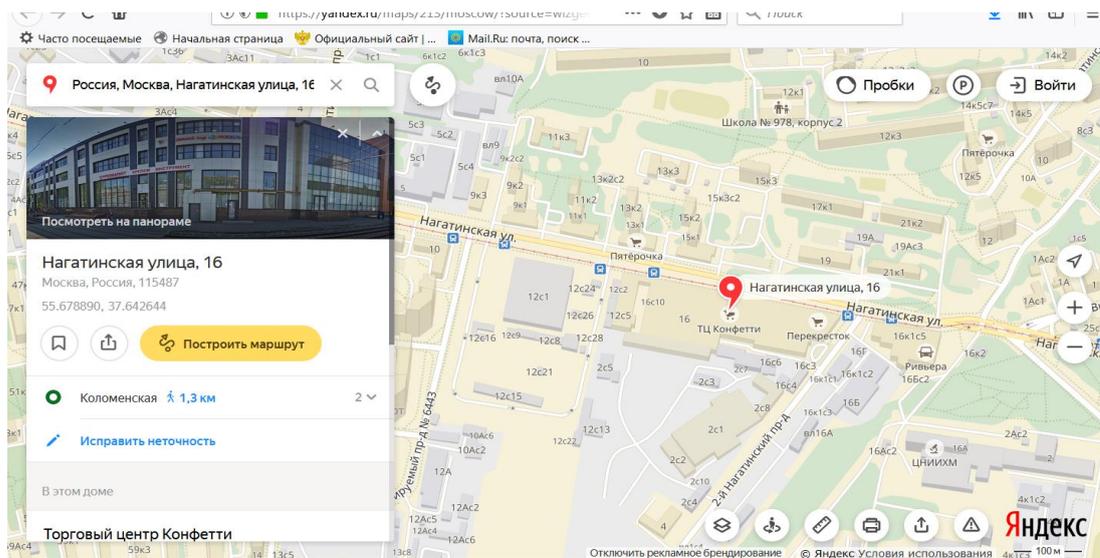


Рисунок 8. Окружение объекта оценки (г. Москва, ул. Нагатинская, 16)

### 3.5. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Таблица 9. Транспортная доступность

Наименование объекта оценки	Доступность объекта автомобильным транспортом	Доступность объекта общественным транспортом
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16	Подъезд к зданию возможен с ул. 2-ой Нагатинский проезд. Ближайшая магистраль Варшавское шоссе (1,5 км.) Транспортная доступность хорошая	Доступ к объекту расценивается как удовлетворительный. Доступ к объекту оценки возможен общественным транспортом. Ближайшая остановка - <b>7-й троллейбусный парк</b> 160 метров. График движения транспорта регулярный. Ближайшая ж.д. платформа Нижние Котлы - 1400 м. Ближайшие ст. метро Коломенская - 1300 м
Нежилые	Подъезд к зданию	Доступ к объекту оценки расценивается как

помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, 8	осуществляется с ул. Садовой-Черногрозской. Ближайшая магистраль: Садовое кольцо, Бульварное кольцо. Транспортная доступность отличная.	отличный Ближайшее метро: <b>Красные ворота</b> - 340 метров <b>Чистые пруды</b> - 800 метров <b>Сретенский бульвар</b> - 850 метров Автобусная остановка также находится в шаговой доступности : Остановка « <b>Институт глазных болезней</b> » - 160 метров « <b>Красные Ворота</b> » - 140 метров « <b>Площадь Земляной Вал</b> » - 390 метров Ближайшие ЖД станции: <b>Казанский вокзал</b> - 940 метров <b>Москва-Каланчёвская</b> - 1 000 метров <b>Курский вокзал</b> - 1 200 метров. Транспортная доступность хорошая
---	---	--

### 3.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 10. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и

<b>Наименование Объекта оценки</b>	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16
<b>Кадастровый номер</b>	77:05:0004003:7514
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	7379805,11
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	48,9
<b>Этаж расположения</b>	2
<b>Состояние отделки</b>	Стандартная офисная отделка
<b>Состояние имущества</b>	хорошее
<b>Вид права</b>	собственность
<b>Субъект права</b>	АО «ТрейдИнвест»
<b>Информация о зарегистрированных обременениях</b>	Нет зарегистрированных обременений
<b>Сведения о балансовой стоимости</b>	7379805,11
<b>Износ</b>	Нет данных
<b>Информация о здании, в котором расположены объекты оценки<sup>1</sup></b>	
<b>Этажность</b>	4
<b>Год строительства</b>	1990
<b>Год проведения реконструкции / кап ремонта</b>	
<b>Информация о земельном участке</b>	
<b>Адрес</b>	н/д
<b>Кадастровый номер</b>	н/д
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	н/д
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	н/д
<b>Категория земель</b>	н/д
<b>Разрешенное использование</b>	н/д
<b>Вид права</b>	н/д
<b>Субъект права</b>	н/д
<b>Информация о зарегистрированных обременениях</b>	н/д
<b>План участка приведен ниже</b>	

Таблица 11 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23ж

<b>Наименование Объекта оценки</b>	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23ж
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16
<b>Кадастровый номер</b>	77:05:0004003:7522
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	8052254,57
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	53,6
<b>Этаж расположения</b>	2
<b>Состояние отделки</b>	Стандартная офисная отделка
<b>Состояние имущества</b>	хорошее
<b>Вид права</b>	собственность
<b>Субъект права</b>	АО «ТрейдингИнвест»
<b>Информация о зарегистрированных обременениях</b>	Нет зарегистрированных обременений
<b>Сведения о балансовой стоимости</b>	3105049,72
<b>Износ</b>	Нет данных
<b>Информация о здании, в котором расположены объекты оценки<sup>1</sup></b>	
<b>Этажность</b>	4
<b>Год строительства</b>	1990
<b>Год проведения реконструкции / кап ремонта</b>	
<b>Информация о земельном участке</b>	
<b>Адрес</b>	Н/д
<b>Кадастровый номер</b>	
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	
<b>Категория земель</b>	
<b>Разрешенное использование</b>	
<b>Вид права</b>	
<b>Субъект права</b>	
<b>Информация о зарегистрированных обременениях</b>	
<b>План участка приведен ниже</b>	

Таблица 12 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж2, помещение XXIV-комната 23г

<b>Наименование Объекта оценки</b>	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж2, помещение XXIV-комната 23г
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16
<b>Кадастровый номер</b>	77:05:0004003:7534
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	9275283,28
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	62,2
<b>Этаж расположения</b>	2
<b>Состояние отделки</b>	Стандартная отделка
<b>Состояние имущества</b>	Хорошее
<b>Вид права</b>	собственность
<b>Субъект права</b>	АО «ТрейдингИнвест»
<b>Информация о зарегистрированных обременениях</b>	Нет зарегистрированных обременений
<b>Сведения о балансовой стоимости</b>	3603247,99
<b>Износ</b>	Нет данных
<b>Информация о здании, в котором расположены объекты оценки<sup>1</sup></b>	
<b>Этажность</b>	4
<b>Год строительства</b>	1990
<b>Год проведения реконструкции / кап ремонта</b>	
<b>Информация о земельном участке</b>	
<b>Адрес</b>	н/д
<b>Кадастровый номер</b>	н/д

<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	н/д
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	н/д
<b>Категория земель</b>	н/д
<b>Разрешенное использование</b>	н/д
<b>Вид права</b>	н/д
<b>Субъект права</b>	н/д
<b>Информация о зарегистрированных обременениях</b>	н/д
<b>План участка приведен ниже</b>	

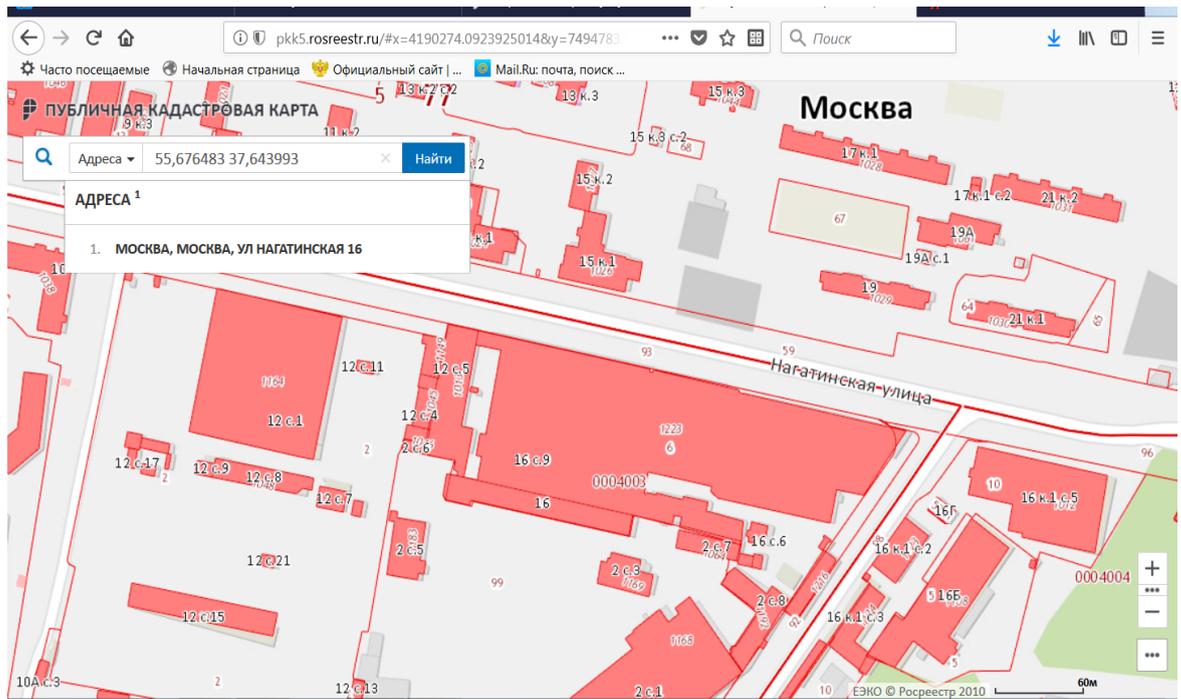


Рисунок 9 План земельного участка Нагатинская, 16<sup>1</sup>

Таблица 13 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3

<b>Наименование Объекта оценки</b>	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3
<b>Адрес</b>	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, строен. 7
<b>Кадастровый номер</b>	77-77-11/160/2012-176
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	Нет данных
<b>Общая площадь, кв. м.</b>	121,8
<b>Этаж расположения</b>	1
<b>Состояние отделки</b>	Под чистовую отделку
<b>Состояние имущества</b>	Хорошее
<b>Вид права</b>	собственность
<b>Субъект права</b>	АО «ТрейдингИнвест»
<b>Информация о зарегистрированных обременениях</b>	Ипотека в силу закона в пользу АО «Риетуму Банка»
<b>Сведения о балансовой стоимости</b>	32 866 779,76
<b>Износ</b>	Нет данных
<b>Информация о здании, в котором расположены объекты оценки<sup>1</sup></b>	
<b>Этажность</b>	1
<b>Год строительства</b>	1930
<b>Год проведения реконструкции / кап ремонта</b>	2011

<sup>1</sup> Согласно данным Публичной кадастровой карты (pkk5.rosreestr.ru)

<b>Информация о земельном участке</b>	
Адрес	г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, вл. 8. стр. 5,6,7,7А,8,9
Кадастровый номер	77:01:0001084:70
Кадастровая стоимость, руб.	535 088 401,40
Общая площадь, кв. м.	4090
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов
Вид права	Право аренды на основании договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-038176 от 25.09.2012 г., соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора. Срок действия договора до 15.08.2061 года.
Субъект права	АО «ТрейдингИнвест»
Информация о зарегистрированных обременениях	аренда
<b>План участка приведен ниже</b>	

Таблица 14 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта Помещение, назначение нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: чердак, помещение I – комнаты 5,6; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 3, этаж 2, помещение I – комнаты 7,8

Наименование Объекта оценки	Помещение, назначение нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: чердак, помещение I – комнаты 5,6; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 3, этаж 2, помещение I – комнаты 7,8
Адрес	г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 8
Кадастровый номер	77-77-11/160/2012-171
Кадастровая стоимость, руб.	Нет данных
Общая площадь, кв. м.	720,2
Этаж расположения	1,2, чердак
Состояние отделки	Стандартная офисная отделка
Материал стен	кирпичные
Состояние имущества	Хорошее
Вид права	собственность
Субъект права	АО «ТрейдингИнвест»
Информация о зарегистрированных обременениях	Ипотека в силу закона в пользу АО «Риетуму Банка»
Сведения о балансовой стоимости	200448100,53
Износ	Нет данных
<b>Информация о здании, в котором расположены объекты оценки<sup>1</sup></b>	
Этажность	2
Год строительства	1930
Год проведения реконструкции / кап ремонта	2012
<b>Информация о земельном участке</b>	
Адрес	г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, вл. 8. стр. 5,6,7,7А,8,9
Кадастровый номер	77:01:0001084:70
Кадастровая стоимость, руб.	535 088 401,40
Общая площадь, кв. м.	4090
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов
Вид права	Право аренды на основании договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-038176 от 25.09.2012 г., соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора. Срок действия договора до 15.08.2061 года.

Субъект права	АО «ТрейдингИнвест»
Информация о зарегистрированных обременениях	н/д
План участка приведен ниже	

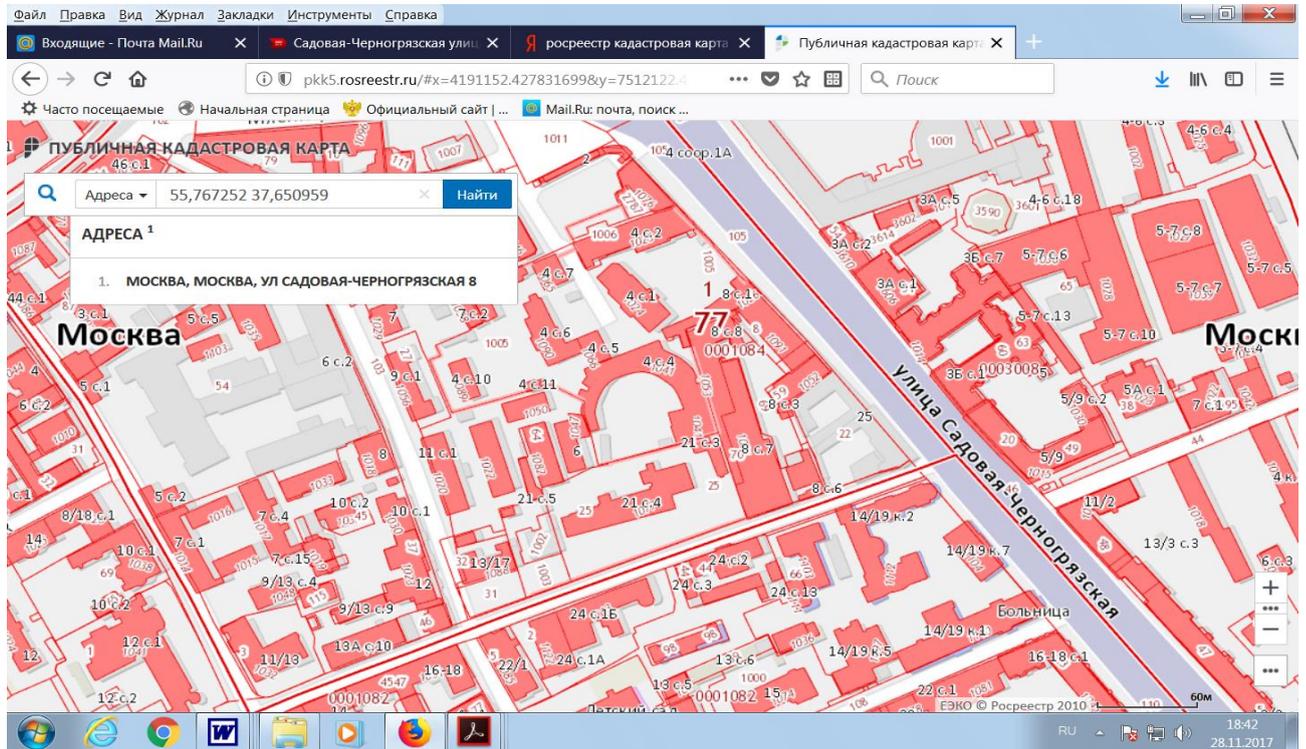


Рисунок 10 План земельного участка Садовая-Черногызская,8, стр. 7,8<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Согласно данным Публичной кадастровой карты (pkk5.rosreestr.ru)

### 3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии приведены ниже.



Фото1



Фото2



Фото3



Фото4



Фото 5



Фото 6



Φοτο7



Φοτο8



Φοτο9

## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

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

- Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости. Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями. Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.

2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.

3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

Объект недвижимости представляет собой нежилые помещения, которые не могут быть рассмотрены отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного. Учитывая местоположение и свободную планировку объекта оценки, наиболее эффективным использованием данного объекта является использование в качестве размещения торгового либо офисного (ПСН) помещения.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объектов оценки и анализ рынка торговой и офисной недвижимости г. Москвы позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами

использования помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, 16, а также ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 8, является офисное (ПСН). Для помещения, расположенного по адресу ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 7 потенциально коммерчески эффективным вариантом использования помещения является торговое либо ПСН (кафе, ресторан).

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений.

Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права (табл. 6.1; 6.2) назначение объектов оценки – нежилое, что позволяет использовать в качестве помещений коммерческого назначения.

Согласно генерального плана г. Москвы, территория, на которой расположен объект оценки, относится к многофункциональной общественной зоне.<sup>3</sup>

*Таким образом, согласно вида разрешенного использования, возможно размещение объектов торгово-сервисного (ПСН) назначения.*

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки помещения, находящиеся по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, 16 выполнен стандартный ремонт, помещения в хорошем состоянии, пригодны к эксплуатации.

Помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Садовая, Черногрязская, 8, стр. 8, используются в качестве офисных. В помещениях выполнен качественный ремонт с использованием современных материалов.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и анализа местоположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что равно возможными вариантами использования объектов оценки являются офисное назначение;

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объектов:

- *по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).*

- *наиболее целесообразным с экономической точки зрения на дату оценки использование рассматриваемых помещений в качестве помещений офисного (ПСН) назначения, согласно тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и особенностей местоположения.*

В помещении, находящемся по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 7 выполнен стандартный ремонт под чистовую отделку. Свободная планировка и достаточная площадь дают основания полагать, что объект оценки может быть использован в качестве торгово-сервисных (ПСН) помещений.

Экономическая целесообразность использования помещения, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 7. С точки зрения экономической целесообразности использование объекта в торгово-сервисных целях является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

□ На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и анализа местоположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что равно возможными вариантами использования объектов оценки являются торгово-сервисное (ПСН) назначение;

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта:

- *по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).*

- *наиболее целесообразным с экономической точки зрения на дату оценки*

---

<sup>3</sup> [http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga\\_2/](http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/)

*использование рассматриваемых помещений в качестве помещений торгово-сервисного (ПСН) назначения, согласно тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и особенностей местоположения.*

## **5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.**

#### **Картина экономики в РФ по итогам первого полугодия 2017 г.**

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до

-0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

### **5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.**

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с

преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объекты оценки представляет собой нежилые коммерческие помещения офисного и торгово-офисного назначения. Поэтому Оценщиком проанализирован рынок коммерческой недвижимости ближайшего окружения объекта оценки, а именно, были проанализированы тенденции на рынке офисной недвижимости Москвы, фактические данные о ценах предложений продажи объектов офисного назначения. Также проанализированы тенденции на рынке торгово-сервисных помещений, в том числе Street-retail, а также информация об арендных ставках на данные помещения.

### **5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

#### **ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ – ОБЗОР ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА<sup>4</sup>**

Предложение. Несмотря на высокую степень готовности ряда крупных объектов, темпы ввода в эксплуатацию по-прежнему остаются низкими.

Во II квартале новые здания в эксплуатацию не вводились, вследствие чего объем ввода за I полугодие оказался рекордно низким более чем за десятилетний период и представлен лишь объектами I квартала 2017 года.

В случае дальнейшей задержки выдачи документации анонсированных к вводу объектов годовой объем ввода в 2017 году может оказаться ниже ожидаемого.

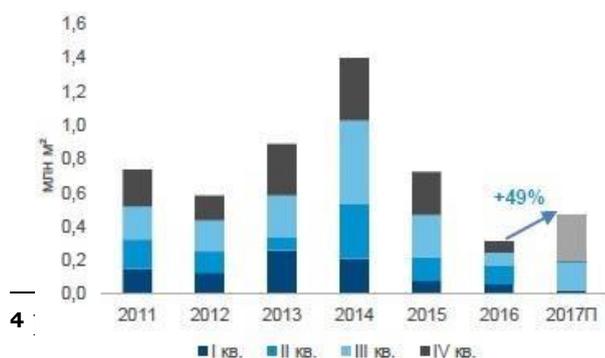


Рисунок 11. Динамика ввода объектов офисной недвижимости в Москве

Ввиду отсутствия нового ввода внутренняя структура существующего предложения не изменилась – самыми многочисленными по концентрации офисных объектов остаются ЦДР – 35% от общего объема существующих зданий, ММДЦ «Москва-Сити» – 13% и Ленинградский субрынок – 8,5%.

**Спрос.** С начала года спрос на аренду и покупку офисов сохранял прошлогоднюю динамику. Во II квартале объем сделок составил 258 000 кв.м офисных площадей, суммарный показатель за I полугодие достиг 402 000 кв.м, что сопоставимо с результатом I полугодия 2016 года.

На протяжении последних полутора лет наблюдается тенденция роста доли класса «B+» в общем объеме сделок. Так, в I полугодии 2017 года в классе «B+» было закрыто 56% от общего объема сделок, тогда как в I полугодии 2016 года их доля составила 41%, а в целом за год – 50%. Наиболее активными арендаторами оказались компании сферы профессиональных услуг, которые сформировали 17% от спроса.

Существующий дефицит качественного и недорогого предложения на продажу сдерживает рост доли таких сделок в общем объеме спроса.

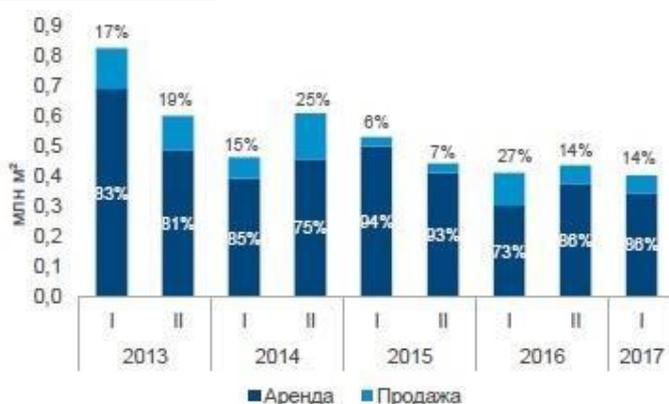


Рисунок 12. Объем сделок на офисном рынке столицы

**Вакантные помещения.** Второй квартал подряд наблюдается сокращение доли вакантных площадей практически во всех субрынках Москвы, при этом по объему свободного предложения лидируют юго-западное направление и Кутузовский субрынок.

В классе «B+»/«B-» показатель опустился ниже 10%. В сегменте класса «A» доля свободного предложения снизилась за квартал – с 17% до 15,8%, при этом вакантность в классе «A» все еще существенно выше, чем в докризисный период.

Средняя по рынку вакантность уменьшилась за аналогичный период на 0,6 п.п. и составила 11,2%, что эквивалентно 1,9 млн кв.м в абсолютном выражении. Для сравнения: год назад средняя доля вакантных площадей составляла 14,9%, а полгода назад – 12,4%.

Вместе с тем, в нескольких премиальных объектах стало известно о завершении договоров аренды крупных арендаторов, занимающих свыше 10 000 кв.м, и об их переезде в другие бизнес-центры, что локально будет повышать уровень вакантности.

Позитивная динамика показателя вакантности в существующих объектах связана с замедлением темпов ввода строящихся объектов.

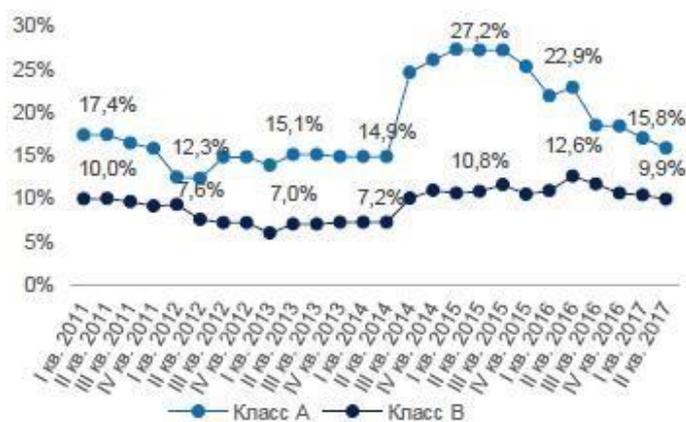


Рисунок 13. Динамика показателя вакантности в существующих офисных объектах Москвы

**Цены продаж.** По итогам первого полугодия 2017 года рынок продаж по-прежнему находится в состоянии стагнации и существенного расхождения в ценовых ожиданиях покупателей и продавцов. Рублевые цены продаж не претерпели изменений, зафиксировавшись на уровне 240 000– 350 000 руб./кв.м в классе «А», 150 000 – 190 000 руб./кв.м – в классе «В+», и 110 000 – 130 000 руб./кв.м – в классе «В-» и ниже.

Общий объем качественного предложения также остался небольшим, а ограниченное количество опций на покупку зданий площадью свыше 6 000 кв.м в центральной части города формирует острый дефицит предложения в данном сегменте. Исходя из известных сделок, основная активность наблюдается в низком ценовом сегменте «В-», по коммерческим условиям ниже, чем на старте переговорного процесса.

По данным аналитики компании RRG<sup>5</sup> средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в июле выросла на 4% и составила 166 900 руб./кв.м., что было обусловлено во многом с уходом в июне ряда дешевых объектов. Сведения о ценах предложений офисных помещений в районе расположения объекта оценки приведены в таблице ниже.

☆ Помещение на самом входе в бизнес-центр, 55 м² 6 500 000 ₽

№ 944216714, размещено 18 ноября в 18:25 335 (+9)

8 915 183-81-01

Написать сообщение

Собственник  
На Avito с сентября 2014  
Агентство

1 объявление пользователя

Контактное лицо  
Собственник  
Адрес  
Москва, м. Нагатинская, Россия, Москва

<sup>5</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2017>

Часто посещаемые Начальная страница Официальный сайт | ... Mail.Ru: почта, поиск ...

## ★ **Офисное помещение, 63 м<sup>2</sup>** 9 600 000 ₽

№ 883673010, размещено вчера в 10:02 2399 (+7)



[Показать телефон](#)  
в 916 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Index недвижимости  
На Avito с февраля 2011  
Агентство 

23 объявления пользователя

Контактное лицо  
**Денис**  
Адрес  
Москва, м. Нагатинская, ул нагатинская д 2



Часто посещаемые Начальная страница Официальный сайт | ... Mail.Ru: почта, поиск ...

## **19 104 000 РУБ.** **Офис на продажу**

Проектируемый проезд № 4062, 6с27, Даниловский, Москва  
M Коломенская 1,79 км

[Включить автопоиск](#)

★ [В избранное](#)

Открыть другие объекты в аренду: 74  
Всего за 3 месяца: 105

[8 499 653-55-88](#)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)





6 из 16



Часто посещаемые Начальная страница Официальный сайт | ... Mail.Ru: почта, поиск ...

## **9 500 000 РУБ.** **Коммерческая недвижимость на продажу**

Нагатинская набережная дом 56 А, Нагатино-Садовники, Москва  
M Коломенская 1,26 км

[Включить автопоиск](#)

★ [В избранное](#)



3 из 5



[Связаться с владельцем](#) [8 964 633-91-00](#)

### **Помещение свободного назначения, 88 м<sup>2</sup>**

Продается нежилое помещение свободного назначения на первом этаже жилого дома.  
 Все коммуникации: водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, телефон, интернет.  
 Прямая продажа от собственника.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Таблица 15. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов офисного назначения в районе расположения объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	офис	офис	офис	офис
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения	19 104 000	15 360 000	9 500 000	6 500 000
Площадь, кв. м	119,4	96	88	55
Удельный показатель стоимости руб./кв.м	160 000	160 000	107 955	118 181
Дата предложения	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Станция метро	Технопарк (2,6 км от ст. Нагатинская)	Нагатинская	Нагатинская	Нагатинская
Расстояние до станции	270 м.	1,1 км.	1,5 км.	1,6 км.
Адрес	г Москва, ЮАО, Проектируемый проезд № 4062 6с27	г. Москва, ЮАО ул. Каширское ш, д.1, Нагатино-Садовники, Москва	г. Москва, ЮАО Нагатинская набережная, 56А	г. Москва, ЮАО, Хлебозаводский проезд, 7с9
Высота потолков	более 3-х метров	3-4 м	более 3-х метров	4 м.
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Вид из окон	Во двор	Во двор и на проезжую часть	Во двор	Во двор
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Инженерное оснащение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение			
Состояние внутренней отделки	выполнен ремонт стандартного качества, помещение пригодно к эксплуатации	выполнен ремонт стандартного качества, помещение пригодно к эксплуатации	выполнен ремонт стандартного качества, помещение пригодно к эксплуатации	выполнен качественный ремонт из современных материалов, панорамное остекление
Этаж расположения	3	3	1	1
Этажность дома	6	6	9	9
Информация о земельном участке	Участок в долгосрочной аренде			
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193615938">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193615938</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193615938">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193615938</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-159490730">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-159490730</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskayanedvizhimost/pomeschenie_na_samom_vhode_v_biznes-tsentr_55_m_94421671">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskayanedvizhimost/pomeschenie_na_samom_vhode_v_biznes-tsentr_55_m_94421671</a>

				4
<b>Контактная информация</b>	Апекс Недвижимость Тел. 84953696724	Апекс недвижимость Тел.84953696724	Апекс Недвижимость тел. 89646339100 Лилия Владимировна	Апекс Недвижимость Тел. 8499653-55-88

Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов офисного назначения в районе расположения объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская,8, стр. 8.:

**250 000 000 РУБ.** **Офис на продажу**  
 Земляной Вал, д.65, Таганский, Москва  
 Красные ворота 2,37 км

**АН БЕСТ-Недвижимость**  
 Агентство отмечено «знаком качества» Domofond.ru  
 Размещает объявления: 6 лет 2 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 1000+  
 Открыть другие объекты в аренду: 105  
 Всего за 3 месяца: 574

8 499 955-47-51

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

**266 256 656 РУБ.** **Офис на продажу**  
 Александра Солженицына улица, 38, Таганский, Москва  
 Красные ворота 2,83 км

**Включить автопоиск**

**В избранное**

уверены в надежности продавца или арендодателя.

**Написать владельцу объявления**

4 из 13

Связаться с владельцем **Показать номер**

**Александра Солженицына 38 - 1040 кв.м. / Продажа п**

210 000 000 РУБ.

### Офис на продажу

Сретенский тупик, 3С1, Красносельский, Москва

Красные ворота 1,01 км

Включить автопоиск

В избранное



Связаться с владельцем

8 495 989-98-69

### Сретенский тупик 3с1 - 742,5 кв.м. / Продажа предс

Вашему вниманию предлагается на продажу представительский особняк, расположенный по адресу Сретенский тупик, д. 3С1. Особняк находится в центре столицы в Красносельском районе, в 2-х минутах ходьбы от станции метро Сухареvская. Двухэтажный особняк с мансардой и подвалом построен в 1907 году. Парадный и служебный вход. Смешанная функциональная планировка. Полная реконструкция здания произведена в 2002 году. Входная группа и парадная лестница в особняке выполнены из зелёного метлахского мрамора, перила лестницы из нержавеющей стали, что в сочетании предаёт входу необыкновенный комфорт и спокойствие. Высококачественная отделка, дизайнерский ремонт, ламинат, подвесные потолки. Установлены системы кондиционирования, устройства приточно-вытяжной вентиляции, система видеонаблюдения и контроля доступа к зданию, действует сигнализация и система пожаротушения, проведены линии скоростного интернета. Огороженная территория. Охрана и видеонаблюдение. Наземный паркинг на 12 машиномест. Высота потолков 3 м. Электрическая мощность - 50 кВт. Земельный участок в

Часто посещаемые Начальная страница Официальный сайт | ... Mail.Ru: почта, поиск ...

### Офисное помещение, 911 м<sup>2</sup>

№ 1016359648, размещено 23 ноября в 21:57 533 (+4)

150 000 000 ₽



Показать телефон  
8 968 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Иван Васильевич  
На Avito с января 2013  
Агентство

6 объявлений пользователя

Адрес  
Москва, м. Крестьянская застава,  
Воронцовская улица

Часто посещаемые Начальная страница Официальный сайт | ... Mail.Ru: почта, поиск ...

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Назад Следующее →

### Продам офисное помещение, 820 м<sup>2</sup>

№ 992710341, размещено 4 декабря в 13:26 894 (+12)

200 000 000 ₽



Показать телефон  
8 499 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Азбука Жилья  
На Avito с октября 2012  
Агентство

Контактное лицо  
Суходольская Наталья

Адрес  
Москва, м. Марксистская, Марксистская  
ул, 18/8С1

## ★ Офисное помещение, 1049.7 м<sup>2</sup>

№ 1200024318, размещено сегодня в 10:36 763 (+35)

180 000 Р за м<sup>2</sup>



Показать телефон  
8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Стратегия Управления  
Агентство



Контактное лицо  
Коммерческий отдел

Адрес  
Москва, м. Курская, Наставнический  
перулок, 13-15с1

Продается здание (ОСЗ), особняк 1 040 кв.м  
250 000 руб/кв.м  
м. Таганская, ул. Александра Солженицына

Без комиссии



Расположение

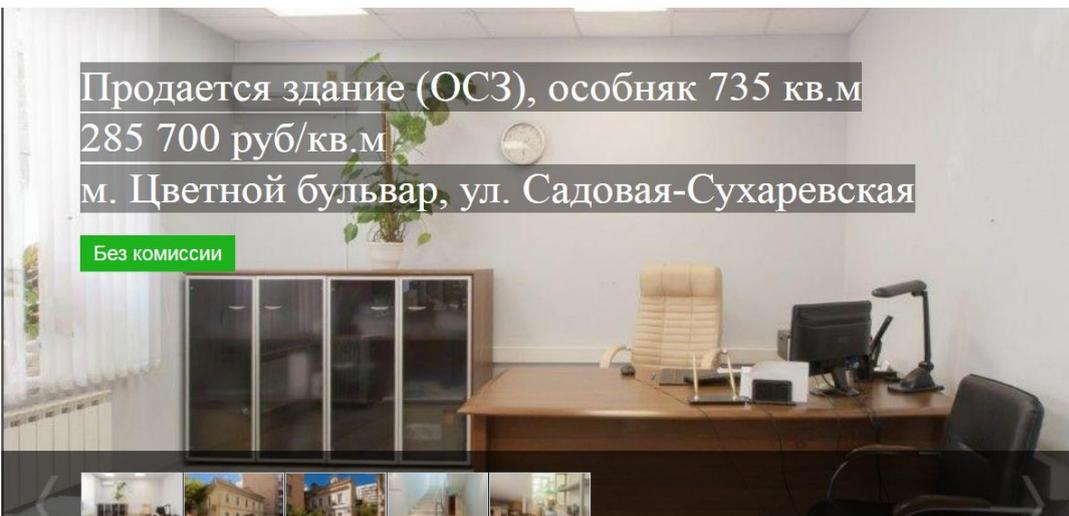
Этот сайт использует cookies, которые могут улучшить ваш опыт. Включить Ad

Продажа торговых помещений  
Торговая галерея JAZZ  
smindex

Торговая галерея  
Торговые помещения панорамными витринами от м. Марьино Роща ТТК.

Продается здание (ОСЗ), особняк 735 кв.м  
285 700 руб/кв.м  
м. Цветной бульвар, ул. Садовая-Сухаревская

Без комиссии



Этот сайт использует cookies, которые могут улучшить ваш опыт. Включить Ad



Продается здание (ОСЗ), особняк, ПСН  
 1 600 кв.м  
 250 000 руб/кв.м  
 м. Новокузнецкая, ул. Садовническая

Без комиссии



Этот сайт использует cookies, которые могут улучшить ваш опыт просмотра сайта. Вы можете управлять настройками cookies.

Включить Ad



БЦ "Riverdale". С отделка в подарок для всех офисных

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Назад Следующее →

★ **Офисное помещение, 1049.7 м<sup>2</sup>**

180 000 ₺ за м<sup>2</sup>

№ 1200024318, размещено сегодня в 10:36 763 (+35)



Показать телефон  
8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Стратегия Управления  
Агентство 

Контактное лицо  
Коммерческий отдел  
Адрес  
Москва, м. Курская, Наставнический переулок, 13-15с1

Продается здание (ОСЗ), особняк 1 497 кв.м  
 327 321 руб/кв.м  
 м. Смоленская, Большой Лёвшинский пер.

Без комиссии



Этот сайт использует cookies, которые могут улучшить ваш опыт просмотра сайта. Вы можете управлять настройками cookies.

Включить Ad



БЦ "TechnoLoft". офисы по супер  
 Готовность 100%. ТТК Парковка.

Расположение

Таблица 16. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов офисного назначения в районе расположения объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, 8, стр. 8

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	офис	офис	офис	офис
Цена предложения	188947000	260000000	210000000	
Площадь, кв. м	1049,7	1040	735	1648
Удельный показатель стоимости руб./кв.м	180 000,95	250 000,00	285 714,29	250 000,00
Дата предложения	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Станция метро	Курская, Чкаловская	Таганская	Цветной бульвар	Новокузнецкая
Расстояние до станции, метров	5 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком	5 мин. пешком
Адрес	г. Москва, ЦАО Наставнический переулок, 13-15с1	г. Москва, ЦАО ул. Александра Солженицына,38	<b>ЦАО, Тверской район, ул. Садовая-Сухаревская, д. 15с1</b>	<b>ЦАО, Замоскворечье, ул. Садовническая, д. 32</b>
Высота потолков	более 3-х метров	3,1-3,55	3 метра	4,5 м.
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Вид из окон	Во двор и на проезжую часть	Во двор и на проезжую часть	Во двор	Во двор
Инженерное оснащение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Состояние внутренней отделки	Выполнен стандартный ремонт офисного помещения	Выполнен стандартный ремонт офисного помещения	Выполнен стандартный ремонт офисного помещения	Выполнен стандартный ремонт офисного помещения
Этаж расположения	1,2, мансарда	1,2,мансарда	1,2, мансарда	1,2,мансарда
Этажность дома	2+мансарда	2+мансарда	2+мансарда	2+мансарда
Информация о земельном участке	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-171430684">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-171430684</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193174633">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193174633</a>	<a href="http://www.makler.ru/arendaview_kommp.asp?anketa_id=355280">http://www.makler.ru/arendaview_kommp.asp?anketa_id=355280</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167808422/">https://www.cian.ru/sale/commercial/167808422/</a>
Контактная информация	Агентство строение управления 84953579207	Тел. 7 (495) 150-14-20. Makler.ru	Makler.ru +7 (495) 234-88-59	+7(495)3202345

#### Street-retail помещения Москвы

Тенденции рынка стрит-ритейл помещений в Москве

Главным событием III квартала 2017 года на рынке стрит-ритейла стало завершение очередного этапа программы реновации улиц Москвы. Строительно-монтажные работы завершились более чем на 80 городских улицах и территориях, среди которых Садовое кольцо, Бульварное кольцо, Тверская (от Настасьинского переулка до Триумфальной площади), 1-я Тверская-Ямская и др.

Летом, в период проведения строительных работ, средний уровень вакантности Садового кольца вырос до 13%, а вакантность отдельных его участков достигала 30%. Трафик и средний чек многих заведений общепита, расположенных в зонах реконструкции, сократился в два и более раза. По итогам III квартала средний уровень **свободных торговых площадей** на магистрали снизился до 12%, хотя вакантность некоторых отрезков Садового кольца все еще остается довольно высокой (20-25%).

Наибольший процент ротации за квартал произошел на Тверской – около 5% торговых площадей улицы сменили своих арендаторов. Следом за Тверской – Пятницкая улица с показателем ротации 4%. На Арбате и Мясницкой улице только 3% помещений сменили своих арендаторов. Следом идут ул. Кузнецкий Мост (2%) и ул. Новый Арбат (1%). Нулевой процент ротации показала Неглинная улица – здесь не поменялось ни одного арендатора.

В III квартале 2017 года средняя вакантность на центральных торговых коридорах продолжила снижаться и составила 6,5%.

Средняя вакантность на центральных торговых коридорах Москвы



Наиболее активный процесс ротации ритейлеров в III квартале наблюдался на Тверской, Пятницкой и Арбате, где арендаторов сменили 5%, 4% и 3% площадей соответственно. На смену предыдущим арендаторам приходят преимущественно ритейлеры с аналогичным торговым профилем. К примеру, на Арбате кафе грузинской кухни «ЭЗо» сменило кафе «Уральские пельмени», а на Пятницкой ресторан Leonidas пришел на смену ресторану «Шардане».

Также в качестве одного из трендов минувшего квартала стоит отметить открытия магазинов потребительской электроники на центральных улицах Москвы. Так, на ул. Тверская, д. 27 открылись магазины сразу двух сетей: китайской Xiaomi и сети re:Store, которая переехала из другого помещения и увеличила площадь. Эти открытия примечательны тем, что данные сети развиваются, в основном, в торговых центрах: для Xiaomi это первый магазин в формате стрит-ритейл в Москве, а у re:Store – седьмой.

#### Спрос и коммерческие условия аренды street-retail в столице

В III квартале наибольшим спросом пользовались помещения на улицах Пятницкая,

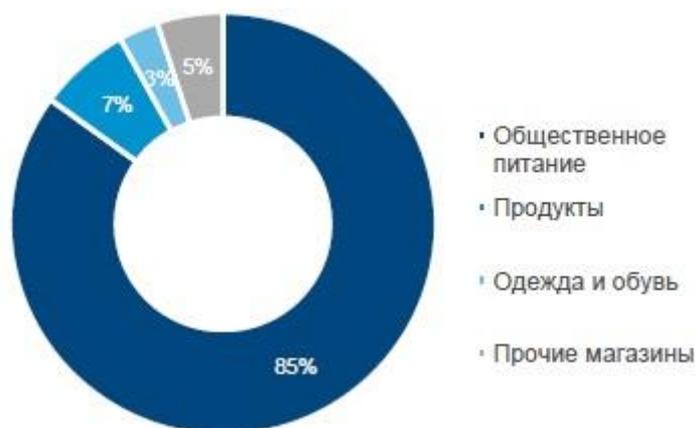
Покровка, Маросейка, Мясницкая, Неглинная, Петровка. К примеру, ювелирная сеть Tiffany & Co выбрала Петровку для открытия бутика площадью 490 кв.м, который стал вторым магазином бренда с момента перехода компании на самостоятельное развитие в России.

Среди новых сетей и форматов, активно развивающихся в стрит-ритейле, можно выделить сеть товаров для дома Modi, первый магазин которой открылся на Арбате. В планах сети в ближайшее время открытие новых магазинов на центральных улицах Москвы. Также заслуживает внимания открытие первого супермаркета «Ашан» в формате стрит-ритейл на ул. Тверская. Особенность нового формата – значительная площадь супермаркета отводится под гастрономию и собственное кафе.

Продолжает активно развиваться сеть «Мосхозторг», которая в III квартале открыла восемь **новых магазинов**, среди них – точки на Смоленском бульваре и ул. Новокузнецкая.

В III квартале 2017 года наибольшее количество заявок поступило от операторов общепита – 85%.

Распределение спроса на стрит-ритейл помещения в Москве по типу арендатора



Арендные ставки на центральных торговых улицах в III квартале 2017 не изменились в сравнении с II кварталом.

Традиционно активные планы по экспансии у Ginza Project, «Тануки», ресторанного направления Crocus Group, а также Novikov Group. Последние, к примеру, в III квартале открыли сразу несколько заведений в разных ценовых категориях: бургерная #Fagш на ул. Лесная, кафе паназиатской кухни Hoshi на ул. Кузнецкий мост, д. 15/17 и Bar & Grill в Новочеркасском переулке.

Минувший квартал был богат на открытия несетевых кафе и ресторанов. В Хамовниках открылся ресторан 23Tolstoy, на проспекте Мира открыл двери ресторан китайской кухни «Джимми ли», на Новом Арбате – ресторан «Пирог Мясника» и др.

Таблица 17. Ключевые открытия на центральных торговых коридорах Москвы в III квартале 2017 года

Название	Улица	Профиль
Tiffany & Co	Петровка ул.	Ювелирные изделия
Ladurée	Никольская ул.	Кафе и рестораны
Вилла Паста	Новый Арбат ул.	Кафе и рестораны
Ашан	Тверская ул.	Продукты
Burger Heroes	Камергерский пер.	Кафе и рестораны
#Fagш	Лесная ул.	Кафе и рестораны
Пирог Мясника	Новый Арбат ул.	Кафе и рестораны
Мосхозторг	Новокузнецкая ул.	Товары для дома
Modi	Арбат ул.	Товары для дома
Альфа-Банк	Пятницкая ул.	Банки

## Прогнозы развития рынка торговых помещений Москвы

К концу года ожидается дальнейшее сокращение уровня вакантности центральных торговых улиц Москвы в пределах 1 п.п. Этому будет способствовать, прежде всего, дальнейшее развитие сегмента общественного питания.

Также на фоне новостей о продаже сети «Перекресток-Экспресс», которая имеет более 30 магазинов в пределах Садового Кольца, возможно активное развитие новых и действующих продуктовых сетей на центральных улицах столицы.

Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов торгового назначения в районе расположения объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, 8, стр. 7

Часто посещаемые Начальная страница Официальный сайт | ... Mail.Ru: почта, поиск ...

**PENNY LANE REALTY** Premier Russian Residential and Commercial Properties  
 ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Новинки Продажа Аренда Продажа с арендатором

Главная » Москва » Закрытая продажа » ЦАО » Лот 21929

**Закрытая продажа помещения 260.10 кв.м ЦАО бульвар Чистопрудный** 260.10 м<sup>2</sup> 106 000 000 ₺

63 просмотров Лот 21929 Добавить в избранное Версия для печати Цена 407 536 ₺ за м<sup>2</sup> Предложить свою цену



Тип сделки	<b>Закрытая продажа</b>
Город	<b>Москва</b>
Этаж	<b>1</b>
Отделка	<b>с ремонтом</b>
Район (Округ)	<b>ЦАО</b>
Улица	<b>Чистопрудный</b>
Высота потолка	<b>4.0 м.</b>
Наличие арендатора	<b>С арендатором</b>



Продайте быстрее!

 Премиум размещение

 Поднять объявление



**Деловой центр JAZZ**  
 Комфортный, престижный деловой

**ТП в продажу**

Цена:	93 000 000 ₺	Тип объявления:	вторичка
Цена за м <sup>2</sup> :	287 925 ₺	Общая площадь:	323.5 м <sup>2</sup>
Этаж:	1/6	Дата публикации:	8 декабря
Тип объекта:	тп	Дата обновления:	8 декабря

Информация о доме

Часто посещаемые Начальная страница Официальный сайт | ... Mail.Ru: почта, поиск ...

**105 000 000 РУБ.** **помещение общественного питания на продажу**

Комсомольский пр-кт д.4, Хамовники, Москва  
 М М Парк культуры 230 м

Включить автопоиск  
 В избранное

8 из 20

Связаться с владельцем Показать номер

**Продам помещение общественного питания, 233 м²**

кн-0016588: м. Парк Культуры, 10 минут пешком, ул. Комсомольский проспект д.4. Продается ресторан 233 кв.м, расположенный на цокольном этаже жилого дома 1926 года постройки, Высота потолка Н=3 м, электрическая мощность 120 кВт. 1-я линия домов, входная группа с улицы, оживленное место. Отличный рекламный потенциал. Наружная реклама. Интерьер ресторана выполнен французскими дизайнерами с применением высококачественных строительных и отделочных материалов. Ресторан в отличном состоянии, оснащен современным кухонным оборудованием. Есть возможность организовать летнюю террасу. В непосредственной близости расположена платная парковка.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Часто посещаемые Начальная страница Официальный сайт | ... Mail.Ru: почта, поиск ...

**Продажа торгового помещения, 511 м², Москва, Садовая-Черногрязская улица, 13/3**

ЖК «20&20», м. Ленинский Проспект

**130 000 000 Р** цена за м² 254 403 Р

г. Москва Красносельский  
 Садовая-Черногрязская улица 13/3

Красные ворота  
 МЦК Андроновка

Добавить в избранное

руб дол евро btc

4 октября 109 (+1 за сегодня) Обновлено 8 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PDF

КОНТАКТНОЕ ЛИЦО: КАПИТАЛРЕНТ  
**+7 (499) 551-55-11**  
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Свободное назначение

Курская, Чкаловская, Бауманская

Отдельный вход

370 м² 4 м

ВАЛЮТА +7 (495) 432-01-77

Р S €

ЗАКАЗАТЬ ПРОСМОТР

170 200 000 Р  
 460 000 Р / м²

ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ

НА КАРТЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 18. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов торгового назначения в районе

расположения объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская,8, стр. 7

<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>
<b>Описание объекта</b>	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<b>Назначение</b>	торговое	торговое	торговое	свободного назначения, в том числе торгового
<b>Цена предложения</b>	105000000	106000000	26150000	170200000
<b>Площадь, кв. м</b>	233	260,1	84,4	370
<b>Удельный показатель стоимости руб./кв.м</b>	450 643,78	407 535,56	309 834,12	460 000,00
<b>Дата предложения</b>	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
<b>Район города</b>	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
<b>Расстояние до станции</b>	630 м. от ст. метро Спортивная	500 м. до ст. Чистые пруды	ст. Баумановская, 470 м.до	Курская,17 мин. пешком
<b>Адрес</b>	г. Москва, пр. Комсомольский, 4	г. Москва, ул. Бульвар Чистые пруды	г. Москва, Бауманская улица 7	г. Москва, Гороховский 12
<b>Наличие отдельного входа</b>	есть	есть	есть	есть
<b>Инженерное оснащение</b>	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
<b>Состояние внутренней отделки</b>	выполнен дизайнерский ремонт высокого качества, с использованием современных материалов	выполнен ремонт высокого качества, с использованием современных материалов	выполнен ремонт высокого качества, с использованием современных материалов	Выполнен ремонт высокого качества, с использованием современных материалов
<b>Этаж расположения</b>	1	1	1	1
<b>Информация о земельном участке</b>	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде

<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-196523176">https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-196523176</a>	<a href="http://retail.realtor.ru/moscow/21929/">http://retail.realtor.ru/moscow/21929/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_844_kv_baumanska_ua_ul_d_7_67995_59437/">https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_844_kv_baumanska_ua_ul_d_7_67995_59437/</a>	<a href="https://kf.expert/retail/klubnyj-dom-gorokhovskij-12-s223504">https://kf.expert/retail/klubnyj-dom-gorokhovskij-12-s223504</a>
<b>Контактная информация</b>	Инком недвижимость Тел. +7(495)363-55-05	PENNY LANE REALTYТел. +7 (495) 150 12 22	MOVE.RUтел. +7 (985) 222-54-01	Knight Frank Тел. +7 (495) 432-01-77

### Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Август 2017

В августе 2017 г. в аренду предлагалось 2 766 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 461 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 5%, а по общей площади - на 10%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 4% и составила 17 295 руб./кв. м/год. Курс доллара в августе не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также уменьшилась на 4% и составила 290\$/кв.м/год. За год, с августа 2016 года рублевые ставки не изменились, а долларовые снизились на 8%.

Рост объема предложения и снижение арендных ставок в августе являются умеренными, что характерно для летнего периода. Макроэкономические и иные факторы для существенного изменения конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости на текущий момент отсутствуют.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 48%. Далее идут производственно-складские (42%) и торговые помещения (10%).

#### 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
Значение	2 766	20 552	1 461	0,53	17 295
К июлю 2017	▲+5%	▲+6%	▲+10%	▲+6%	▼-4%
К августу 2016	▲+37%	▲+16%	▲+20%	▼-12%	-0%

#### Торговая недвижимость

В августе 2017 г. на рынке экспонировалось 559 объектов общей площадью 155 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов увеличилось на 1%, а общая площадь – на 5%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 35 объектов общей площадью 8 тыс. кв. м, что ниже показателя июля на 10% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 5% и составила 58 973 руб./кв. м/год, при этом по давно экспонируемым объектам ставки практически не изменились. Снижение арендной ставки произошло, в частности, из-за ухода в июле двух дорогих объектов - на ул. Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в августе 2017 г. выросло на 2%, а их общая площадь – на 8%. Объем предложения составил 524 объекта общей площадью 147 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 8% и составила 26 671 руб./кв.м/год,

По уровню изменения ставок за месяц различие между объектами в центре и за его пределами не существенно, однако в среднесрочном плане спрос на помещения в центре является более высоким.

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
Значение	35	438	8,076	0,231	58 973
К июлю 2017	▼-10%	▼-20%	▼-29%	▼-21%	▼-5%
К августу 2016	▼-19%	▲+9%	▼-1%	▲+22%	▲+10%

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
Значение	524	3 330	146,875	0,28	26 671
К июлю 2017	▲+2%	▼-3%	▲+8%	▲+6%	▼-8%
К августу 2016	▲+43%	▲+8%	▲+7%	▼-25%	-0%

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2017 г. по количеству уменьшился на 1%, а по общей площади - вырос на 6%. Всего экспонировался 201 объект площадью 44 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 189 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 14%, а по общей площади на 45%. Средняя ставка аренды снизилась на 7% и составила 65 699 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды во многом было связано с уходом с рынка двух дорогих объектов - на ул.Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству не изменился, а по общей площади - вырос на 11%. Средняя арендная ставка сократилась на 13% и составила 29 369 руб./кв.м/год. Снижение ставки было обусловлено уходом с рынка сразу ряда дорогих объектов: на ул.Б.Семеновская (413 кв.м, 100 000 руб./кв.м/год), Краснопрудная ул. (260 кв.м, 106 200 руб./кв.м/год), 2-я Владимирская ул. (399 кв.м, 107 954 руб./кв.м/год), ул.Усачева (53 кв.м, 113 208 руб./кв.м/год), ул.Маршала Бирюзова (77 кв.м, 123 711 руб./кв.м/год), ул.Мастеркова (54 кв.м, 151 116 руб./кв.м/год),

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество во	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	9	130	1,692	0,188	73 953
К июлю 2017	0%	▼-11%	▼-49%	▼-49%	▲+6%
К августу 2016	▼-44%	▼-18%	▼-29%	▲+26%	▲+10%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	194	1 089	42,719	0,22	29 364
К июлю 2017	▼-3%	▼-11%	▲+8%	▲+12%	▼-14%
К августу 2016	▲+47%	▲+2%	▲+7%	▼-27%	▼-15%

Офисная недвижимость

В августе 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду как по количеству, так и по общей площади вырос на 2% и составил 1 623 объекта общей площадью 698 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 8%, а общая площадь не

изменилась. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 24 751 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству и общей площади вырос на 2%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 15 896 руб./кв.м/год.

Изменение ставок по офисной недвижимости как в центре, так и за его пределами продолжает оставаться несущественным, что отражает низкую деловую активность, связанную в т.ч. с летним периодом.

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
Значение	241	2 548	86,222	0,358	24 751
К июлю 2017	▲+8%	▲+17%	-0%	▼-7%	▲+1%
К августу 2016	▲+43%	▲+1%	▼-12%	▼-38%	▼-2%

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
Значение	1 382	10 385	612,133	0,443	15 896
К июлю 2017	▲+2%	0%	▲+2%	0%	▲+1%
К августу 2016	▲+29%	▲+14%	▲+12%	▼-13%	▲+4%

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

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под **спросом на рынке недвижимости** понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

На спрос влияют следующие факторы:

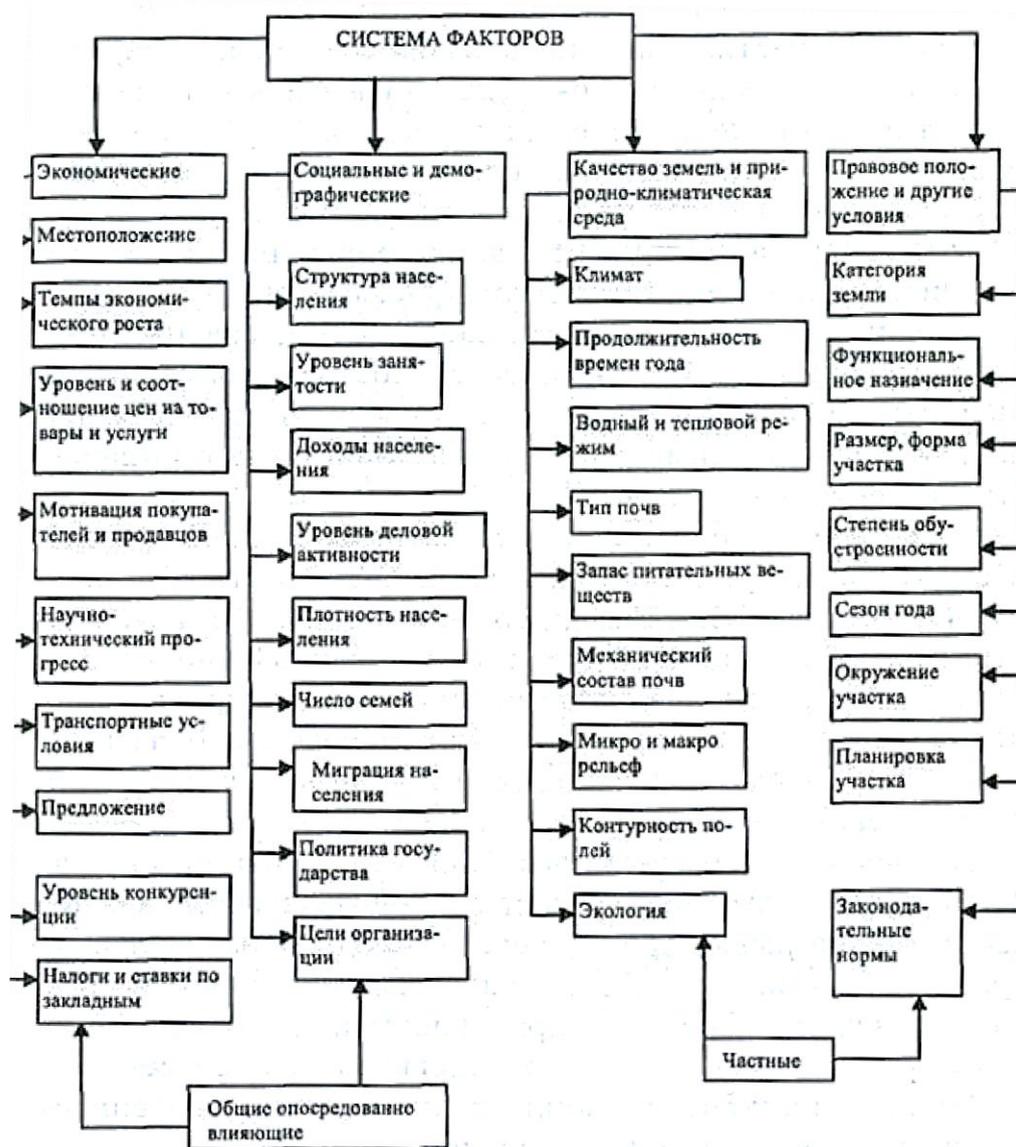


Рисунок 14. Факторы, влияющие на спрос

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.

Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на недвижимость может вести к росту спроса, если она неудобно расположена. При этом высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличения их предложения.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости, расположенной в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- площадь;
- техническое состояние объекта.

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.

Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на недвижимость может вести к росту спроса, если она неудобно расположена. При этом высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличения их предложения.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости, расположенной в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- площадь;
- техническое состояние объекта.

## **ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Анализ локального рынка позволил выявить следующие закономерности:

Стоимость предложения 1 кв. м офисных объектов составляет 240 000 – 350 000 руб./кв.м в классе «А», 150 000 – 190 000 руб./кв.м – в классе «В+», и 110 000 – 130 000 руб./кв.м – в классе «В-» и ниже.

Средняя стоимость предложения офисных помещений в пределах центра (Садовое кольцо) составляет 420 000 руб./кв.м.

Средняя стоимость предложения офисных помещений за пределами центра составляет 166 900 руб./кв.м.

### ***Ставки аренды<sup>6</sup>***

В октябре 2017 г. в аренду предлагалось 3 162 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 617 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 6%, а по общей площади - на 4%.

Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 1% и составила 17 807 руб./кв. м/год. Курс доллара в октябре не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также снизилась на 1% и составила 308\$/кв.м/год. За год, с октября 2016 года рублевые ставки выросли на 3%, а долларовые снизились на 5%.

Судя по некоторому снижению объема предложения и незначительному снижению ставок, рынок продолжает стагнировать. Роста ставок не произошло ни по одному из сегментов, кроме незначительного роста по офисным объектам в центре. Ожидаемой активизации деловой активности в осенний период так и не произошло.

<sup>6</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/rent-october-2017?currency=ruble>

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (13%).

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
Значение	3 162	23 570	1 617	0,51	17 807
К сентябрю 2017	▼-6%	▼-5%	▼-4%	▲+2%	▼-1%
К октябрю 2016	▲+15%	▲+9%	▲+2%	▼-11%	▲+3%

#### Торговая недвижимость

В октябре 2017 г. на рынке экспонировался 661 объект общей площадью 202 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов уменьшилось на 8%, а общая площадь – на 3%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 36 объектов общей площадью 9 тыс. кв. м, что ниже показателя сентября на 3% по количеству и на 9% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 7% и составила 56 249 руб./кв. м/год, что произошло, в частности, за счет ухода с рынка нескольких дорогих объектов - на Сытинском пер. (81 кв.м, 103 700 руб./кв.м/год), Смоленском бульваре (173 кв.м, 104 700 руб./кв.м/год) и ул.Б.Дмитровка (357 кв.м, 100 980 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в октябре 2017 г. снизилось на 8%, а их общая площадь – на 3%. Объем предложения составил 625 объектов общей площадью 193 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 1% и составила 28 696 руб./кв.м/год.

Положительная динамика ставок наблюдалась только по торговым объектам за пределами центра, однако с учетом инфляции о положительных тенденциях нельзя говорить и в этом случае.

#### 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
Значение	36	414	9,298	0,258	56 249
К сентябрю 2017	▼-3%	▼-16%	▼-9%	▼-6%	▼-7%
К октябрю 2016	▼-28%	▼-21%	-0%	▲+38%	▼-12%

#### 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
Значение	625	4 625	193,192	0,309	28 696
К сентябрю 2017	▼-8%	▼-5%	▼-3%	▲+6%	▼-1%
К октябрю 2016	▲+21%	▲+22%	▲+11%	▼-8%	▲+4%

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в октябре 2017 г. по количеству снизился на 9%, а по общей площади - на 7%. Всего экспонировался 252 объекта площадью 56 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 240 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству не изменился, а по общей площади снизился на 18%. Средняя ставка аренды снизилась на 19% и составила 58 020 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды было вызвано уходом с рынка таких дорогих объектов как на Сытинском пер. (81 кв.м, 103 700 руб./кв.м/год), Смоленском бульваре (173 кв.м, 104 700 руб./кв.м/год) и ул.Б.Дмитровка (357 кв.м, 100980 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству сократился на 9%, а по общей площади - на 6%. Средняя арендная ставка уменьшилась на 2% и составила 32 508 руб./кв.м/год.

#### Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	12	98	2,332	0,194	58 020
К сентябрю 2017	0%	▼-40%	▼-18%	▼-18%	▼-19%
К октябрю 2016	▼-37%	▼-48%	▼-28%	▲+13%	▼-25%

#### Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	240	1 571	53,52	0,223	32 508
К сентябрю 2017	▼-9%	▼-4%	▼-6%	▲+4%	▼-2%
К октябрю 2016	▲+9%	▲+16%	▲+3%	▼-5%	▲+4%

#### Офисная недвижимость

В октябре 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 5%, а по общей площади на 4% и составил 1 918 объектов общей площадью 814 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 1%, а общая площадь – на 3%. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 27 003 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 6%, а по общей площади на 4%, при этом средняя ставка снизилась на 1% и составила 15 800 руб./кв.м/год.

Ставки по офисным объектам в центре за год показали максимальный рост, который превышает уровень инфляции, однако рост ставок осенью практически отсутствует, в связи с чем о тенденции роста спроса на такие качественные помещения говорить сложно.

#### 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
Значение	199	2 356	72,028	0,362	27 003
К сентябрю 2017	▼-1%	▼-3%	▼-3%	▼-2%	▲+1%
К октябрю 2016	▼-12%	▼-7%	▼-30%	▼-21%	▲+10%

#### 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
Значение	1 719	12 475	742,216	0,432	15 800
К сентябрю 2017	▼-6%	▼-5%	▼-4%	▲+2%	▼-1%
К октябрю 2016	▲+24%	▲+10%	▲+5%	▼-16%	▲+5%

#### Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в октябре 2017 г. составил 583 объекта общей площадью 601 тыс. кв.м. По сравнению с сентябрем он снизился на 8% по количеству и на 5% по общей площади.

Средняя ставка в октябре не изменилась и составила 6 542 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
Значение	583	3 701	600,754	1,031	6 542
К сентябрю 2017	▼-8%	▼-4%	▼-5%	▲+3%	0%
К октябрю 2016	▲+1%	▲+5%	▲+3%	▲+2%	▲+5%

Самый высокий уровень ставок аренды на сегодняшний день наблюдается в ЦДР – \$440/м<sup>2</sup>/год в среднем по всем сегментам (–1 % за квартал), включая объекты премиальной локации, где приведенный к долларам показатель стоимости аренды составляет в офисах класса А и В+/- \$600/м<sup>2</sup>/год (–4 % за квартал). Среди других субрынков с наиболее дорогими офисами: ММДЦ «Москва-Сити» и «Ленинградский» со средней приведенной к долларам ставкой \$453/м<sup>2</sup>/год и \$303/м<sup>2</sup>/год соответственно. При этом, стоит учитывать, что более 80 % предложений в анализируемых субрынках номинированы и запрашиваются в рублях, по средней ставке 26 825 руб./м<sup>2</sup>/год в ММДЦ «Москва-Сити» и 14 015 руб./м<sup>2</sup>/год в Ленинградском субрынке.

## 6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующих подходов к оценке.

затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);

сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);

доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

### 6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = ЗЗ_{ул} (ЗВ_{ул}) + PC_{з\text{у}} - И_n (1), \text{ где}$$

$PC$  - рыночная стоимость;

$ЗЗ_{ул} (ЗВ_{ул})$ —затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

$PC_{з\text{у}}$  - рыночная стоимость земельного участка;

$И_n$  - накопленный износ.

#### Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 7 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.

- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 19. Методы определения рыночной стоимости участков

Наименование метода	Относится к подходу
Метод сравнения продаж	Сравнительный
Метод выделения	Сравнительный с элементами затратного
Метод распределения	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты	Доходный
Метод остатка	Доходный с элементами затратного

Метод предполагаемого использования	Доходный
-------------------------------------	----------

### Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

**Метод сравнительной единицы** предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет осуществляется по следующим формулам:

$$Зз = ВС \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{тэ} \times I_{ц} \times П_{п} \times НДС \quad (2), \text{ где}$$

**Зз** – затраты на замещение, руб.

**ВС** - справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

**V<sub>стр.</sub>** - строительный объем здания (м<sup>3</sup>), протяженность (м), площадь (м<sup>2</sup>), количество (шт);

**K<sub>p</sub>** – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобранным по справочнику аналогом;

**K<sub>c</sub>** – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

**K<sub>пз</sub>** – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

**K<sub>рк</sub>** – регионально-климатический коэффициент;

**K<sub>тэ</sub>** – территориально-экономический коэффициент;

**I<sub>ц</sub>** – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

**П<sub>п</sub>** - прибыль предпринимателя.

**НДС** – налог на добавленную стоимость.

$$ЗЗ = ВС \times K_{кр.} \times V_{стр.} \times K_{инд.} \times K_{п.} \times НДС \quad (3), \text{ где}$$

**ВС** - базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

**K<sub>кр.</sub>** - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

**V<sub>стр.</sub>** - строительный объем здания (м<sup>3</sup>), протяженность (м), площадь (м<sup>2</sup>), количество (шт).

**K<sub>инд.</sub>** - индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

**K<sub>п.</sub>** - поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

**НДС** – налог на добавленную стоимость.

**Метод разбивки по компонентам** основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость

нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$ЗЗ = [\sum V \times C] \times K_n \times K_{из} \quad (4), \text{ где}$$

**ЗЗ** – затраты на замещение(воспроизводство), руб.;

**V** - количество единиц конструктивного элемента;

**C** - стоимость единицы конструктивного элемента, руб.;

**K<sub>n</sub>**-коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта  $K_n=1$ );

**K<sub>из</sub>** - коэффициент, учитывающий накопленный износ.

**Метод количественного обследования** предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

## 6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев.

Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов 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. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;

- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Валовой рентный мультипликатор – это отношение цены продажи или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$PC = VDo * BPa = VDo * \left[ \sum_{i=1}^m \frac{Cia}{VDis} \right]$$

**PC** - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

**VDo** – потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

**BPa**- усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

**Cia** - цена продажи i-ого сопоставимого аналога;

**VDis** – потенциальный или действительный валовой доход i-ого сопоставимого аналога;

**m**- количество отобранных аналогов.

### 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации (МПК)**, подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \text{ (6), где}$$

$V$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$I$  – доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

$R$  – коэффициент капитализации для объекта оценки.

**Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП)**, подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M * \frac{1}{(1+i)^n}$$

$PV$  – текущая стоимость;

$C_t$  – денежный поток периода  $t$ ;

$i$  – ставка дисконтирования денежного потока периода  $t$ ;

$M$  – стоимость реверсии или остаточная стоимость.

#### **6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.**

В данной работе рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом не определялась, так как определение стоимости в рамках затратного подхода подразумевает строительство объектов аналогичного оцениваемому. Однако невозможно построить отдельно встроенное помещение. Кроме того, при расчете износа значительные трудности возникают при отнесении износа по отдельным конструктивным элементам здания. Поэтому, несмотря на то, что теоретически возможно проведение подобных вычислений, учитывая вышеизложенную информацию, а также традиционно низкий вес при оценке недвижимости затратным подходом, был сделан вывод о нецелесообразности применения затратного подхода для целей данной оценки.

#### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.**

Данный подход используется лишь при наличии доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. В нашем случае данное условие выполняется, поэтому оценщик при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода использовал метод сравнения продаж. Выбранный подход соответствует цели оценки, предполагаемому использованию результатов оценки.

#### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.**

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в

отношении таких будущих сумм.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки раздел III, п. 15 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 года № 297, доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В пункте 16, 17 ФСО №1 указано «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».

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков;
- методом капитализации по расчетным моделям.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках доходного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.23, раздел VII ФСО №7):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с производительной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиница, ресторан, автозаправочные станции), может производиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

К основным методам, применяемых в рамках доходного подхода, относятся метод капитализации доходов и метод дисконтированных денежных потоков.

При использовании метода капитализации, репрезентативная величина доходов делится или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов от эксплуатации оцениваемого имущества в его стоимость. Метод капитализации дохода наиболее употребим в условиях стабильной экономической ситуации, характеризующейся постоянными и равномерными темпами роста.

Когда не удастся сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их постоянных и равномерных темпов роста, используется метод дисконтированных денежных потоков, который основан на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких промежутков времени. Эти доходы затем пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости.

Допущения к доходному подходу.

1. В рамках доходного подхода применен метод прямой капитализации чистого дохода.

2. Расчет годового валового дохода основан на альтернативных арендных поступлениях.

3. Базой для планирования валового дохода являются данные рыночных предложений о сдаче в аренду аналогичных помещений.

4. В расчетах учтен риск потери части арендного дохода.

5. Оценщик прогнозирует рост стоимости объекта оценки в пределах инфляционных изменений. Поэтому коэффициент капитализации не корректируется на будущий рост стоимости капитала.

## **7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

### **7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;

расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

### **7.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ**

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в районе расположения объекта оценки;

Назначение. Назначение объектов-аналогов должно быть аналогично назначению объекта оценки – офисные;

Размер общей площади. Площади объектов-аналогов должны быть максимально приближены к площади объекта оценки.

В результате было отобрано 4 объекта-аналога, как наиболее сопоставимые по основным ценообразующим параметрам с оцениваемым объектом.

### 7.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для расчета стоимости в качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв.м. общей площади помещений.

Таблица 20. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов офисного назначения в районе расположения объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	офис	офис	офис	офис
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения	19 104 000	15 360 000	9 500 000	6 500 000
Площадь, кв. м	119,4	96	88	55
Удельный показатель стоимости руб./кв.м	160 000	160 000	107 955	118 181
Дата предложения	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Станция метро	Технопарк (2,6 км. от ст. Нагатинская)	Нагатинская	Нагатинская	Нагатинская
Расстояние до станции	270 м.	1,1 км.	1,5 км.	1,6 км.
Адрес	г Москва, ЮАО, Проектируемый проезд № 4062 6с27	г. Москва, ЮАО ул. Каширское ш, д.1, Нагатино-Садовники, Москва	г. Москва, ЮАО Нагатинская набережная, 56А	г. Москва, ЮАО, Хлебозаводский проезд, 7с9
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Вид из окон	Во двор	Во двор и на проезжую часть	Во двор	Во двор
Транспортная доступность	хорошая	средняя	средняя	средняя
Инженерное оснащение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	выполнен ремонт стандартного качества, помещение пригодно к	выполнен ремонт стандартного качества, помещение пригодно к эксплуатации

			эксплуатации	
<b>Этаж расположения</b>	3	2	2	2
<b>Этажность дома</b>	6	6	9	9
<b>Информация о земельном участке</b>	Участок в долгосрочной аренде			
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193615938">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193615938</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193615938">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193615938</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-159490730">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-159490730</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_samom_vhode_v_biznes-tsentr_55_m_944216714">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_samom_vhode_v_biznes-tsentr_55_m_944216714</a>
<b>Контактная информация</b>	Апекс Недвижимость Тел. 84953696724	Апекс недвижимость Тел.84953696724	Апекс Недвижимость тел. 89646339100 Лилия Владимировна	Апекс Недвижимость Тел. 8499653-55-88

Таблица 21. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов офисного назначения в районе расположения объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская,8, стр. 7

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Описание объекта</b>	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<b>Назначение</b>	торговое	торговое	торговое	свободного назначения, в том числе торгового
<b>Цена предложения</b>	105000000	106000000	26150000	170200000
<b>Площадь, кв. м</b>	233	260,1	84,4	370
<b>Удельный показатель стоимости руб./кв.м</b>	450 643,78	407 535,56	309 834,12	460 000,00
<b>Дата предложения</b>	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
<b>Район города</b>	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
<b>Расстояние до станции</b>	230 м. от ст. Парк Культуры	500 м. до ст. Чистые пруды	ст. Баумановская, 470 м.	Курская, 17 мин. пешком
<b>Адрес</b>	г. Москва, пр. Комсомольский, 4	г. Москва, ул. Бульвар Чистые пруды	г. Москва, Бауманская улица 7	г. Москва, Гороховский 12
<b>Наличие отдельного входа</b>	есть	есть	есть	есть

<b>Инженерное оснащение</b>	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
<b>Состояние внутренней отделки</b>	выполнен дизайнерский ремонт высокого качества, с использованием современных материалов	выполнен ремонт высокого качества, с использованием современных материалов	выполнен ремонт высокого качества, с использованием современных материалов	Выполнен ремонт высокого качества, с использованием современных материалов
<b>Этаж расположения</b>	Цокольный этаж	1	1	1
<b>Информация о земельном участке</b>	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-196523176">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-196523176</a>	<a href="http://retail.realtor.ru/moscow/21929/">http://retail.realtor.ru/moscow/21929/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_844_kv_m_baumanska_ua_ul_d_7_6799559437/">https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_844_kv_m_baumanska_ua_ul_d_7_6799559437/</a>	<a href="https://kf.expert/retail/klubnyj-dom-gorokhovskij-12-s223504">https://kf.expert/retail/klubnyj-dom-gorokhovskij-12-s223504</a>
<b>Контактная информация</b>	Инком недвижимость Тел. +7(495)363-55-05	PENNY LANE REALTY Тел. +7 (495) 150 12 22	MOVE.RU Тел. +7 (985) 222-54-01	Knight Frank Тел. +7 (495) 432-01-77

Таблица 22. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов офисного назначения в районе расположения объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, 8, стр. 8

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Описание объекта</b>	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<b>Назначение</b>	офис	офис	офис	офис
<b>Цена предложения</b>	188947000	260000000	210000000	386099940
<b>Площадь, кв. м</b>	1049,7	1040	735	1648
<b>Удельный показатель стоимости руб./кв.м</b>	180 000,95	250 000,00	285 714,29	234 283,94
<b>Дата предложения</b>	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
<b>Станция метро</b>	ЦАО, метро Курская	ЦАО, метро Таганская	ЦАО, метро Цветной бульвар	ЦАО, метро Новокузнецкая
<b>Расстояние до станции, метров</b>	5 мин. пешком до ближайшей станции метро	5 мин. пешком до ближайшей станции метро	5 мин. пешком до ближайшей станции метро	5 мин. пешком до ближайшей станции метро
<b>Адрес</b>	г. Москва, ЦАО, ул. Земляной Вал, 65	г. Москва, ЦАО ул. Александра Солженицына, 38 Красносельская, 35	г. Москва, ЦАО Сретенский тупик 3с1	г. Москва, ЦАО Кривоколенный переулок, 12С1
<b>Высота потолков</b>	более 3-х метров	3,1-3,55	3 метра	4,5 м.
<b>Наличие</b>	есть	есть	есть	есть

<b>отдельного входа</b>				
<b>Вид из окон</b>	Во двор и на проезжую часть	Во двор и на проезжую часть	Во двор	Во двор
<b>Инженерное оснащение</b>	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
<b>Состояние внутренней отделки</b>	Выполнен качественный косметический ремонт с использованием современных материалов	Выполнен качественный косметический ремонт с использованием современных материалов	Выполнен качественный косметический ремонт с использованием современных материалов	Выполнен качественный косметический ремонт с использованием современных материалов
<b>Этаж расположения</b>	1,2, мансарда	1,2,мансарда	1,2, мансарда	1,2,мансарда
<b>Этажность дома</b>	2+мансарда	2+мансарда	2+мансарда	2+мансарда
<b>Информация о земельном участке</b>	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде	Участок в долгосрочной аренде
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-171430684">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-171430684</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193174633">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193174633</a>	<a href="http://www.makler.ru/arendaview_kommp.asp?anketa_id=355280">http://www.makler.ru/arendaview_kommp.asp?anketa_id=355280</a>	<a href="http://www.makler.ru/arendaview_kommp.asp?anketa_id=355032">http://www.makler.ru/arendaview_kommp.asp?anketa_id=355032</a>
<b>Контактная информация</b>	Агентство строение управления 84953579207	Тел. 7 (495) 150-14-20. Makler.ru	Makler.ru +7 (495) 234-88-59	Makler.ru +7 (495) 150-14-20

#### 7.4. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

##### 7.4.1 Обоснование вносимых поправок для объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16

###### ➤ Условия совершения сделки

При эксплуатации зданий предполагаются стандартные сервитуты. Сравнимые объекты либо относятся к памятникам культурного наследия, либо расположены в центре исторической застройки. Обязательства по сохранению архитектурного облика в условиях исторической застройки оцениваются как сопоставимые. Корректировка в данном случае не вводится. Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности на здания/помещения, на земельные участки предполагается право аренды. Корректировка в данном случае не вводится. Предполагается, что имеющиеся договоры аренды заключены на рыночных условиях и не являются обременением.

###### ➤ Условия финансирования (способ платежа)

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

###### ➤ Скидка на уторгование

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделок с объектами, поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки,

которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По информации риэлторских агентств и строительных компаний г. Москвы и Московской области («Инком-недвижимость» (тел. (495) 363-10-10), «Миэль» (тел. (495) 77733-77), «ЦОАН Групп» (тел. (495) 648-55-90)), а также по данным справочника<sup>7</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи офисно-торговых объектов свободного назначения и схожих типов объектов недвижимости, цена предложения снижается на 5,6 – 14,7 %, достигая в отдельных случаях 30 %.

Величина поправки для всех объектов-аналогов, с учетом текущей кризисной ситуации в экономике страны, а сокращенного времени экспозиции объектов оценки в связи с процедурой банкротства, принята равной (-20%).

➤ **Дата продажи.**

Подразумевается даты продажи объектов-аналогов. В данном случае дата продажи объектов-аналогов, совпадает с датой проведения оценки, поэтому величина поправки принята равной: (0 %) для всех объектов-аналогов.

➤ **Местоположение.**

Таблица 21.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Корректировка цены аналога на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с объектом расположения.

В том случае, если аналог по положению уступает объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка.

Все объекты-аналоги имеют схожее с объектом оценки местоположение, что не требует введения для них корректировки (0 %).

➤ **Транспортная доступность**

Величина корректировки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и транспортной доступностью объектов. В данном случае объект оценки, расположенный в районе станции метро «Нагатинская», (либо прилегающих районах ЮАО с равноценной престижностью), как и аналоги №2-4 имеет равноценную пешую доступность (1,5 км). Однако аналог №1 отличаются более благоприятной транспортной доступностью, располагаются на расстоянии 250 м. от ближайшей станции метро. Корректировка для данного объектов принята в размере 4%.

Параметры	Надбавка, %	Скидка, %
Расстояние до метро:		
- менее 10 мин пешком	1-3	-
- более 15 мин пешком	-	2-3
- 6-10 остановок на транспорте	-	5-7
- более 10 остановок на транспорте	-	7-8

*Справочник «РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА №7, табл. 1.4.3., стр. 17»*

➤ **Наличие парковки автотранспорта**

<sup>7</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

На основании данных справочника<sup>8</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от наличия и типа автомобильной парковки входящей в состав объекта оценки.

Объект оценки имеет охраняемую наземную парковку. Объекты-аналоги №1,2,4 также имеют наземную охраняемую парковку. Величина корректировки для них составляет 0%.

Объект №3 имеет стихийную парковку, в связи с чем к нему применена корректировка в размере 11%.

#### ➤ **Общая площадь**

Корректировка на площадь. Для определения поправки на общую площадь, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких.

Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м<sup>2</sup> с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно. Расчет корректировок выполнялся по формуле:

$$K = \left( \left( \frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^r - 1 \right) \times 100 \%$$

**S<sub>об</sub>** - общая площадь оцениваемых объектов, в кв.м;

**S<sub>ан</sub>** - общая площадь объекта-аналога, в кв.м;

**r** - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру.

Коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\log_{10} \frac{C_1}{C_2}}{\log_{10} \frac{P_1}{P_2}}$$

, где

**r** - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру;

**C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>** – стоимости аналогов;

**P<sub>1</sub>, P<sub>2</sub>** – площади аналогов соответственно.

Коэффициент торможения был введен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. стр. 182. Согласно данным справочника, отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м составляет в среднем 0,85. Расчет коэффициента торможения приведен в таблице ниже.

Таблица 23. Расчет коэффициента торможения

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Назначение объекта	Офисно-торговое назначение	
Передаваемые права	Продажа	
Площадь, кв. м	2000	500

<sup>8</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

Источник информации	Справочник оценщика недвижимости - 2017. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Л.А. Лейфер	
Удельная стоимость	0,81	1
Коэффициент торможения	-0,15	

Корректировка на размер рассчитана по формуле 8 и представлена в таблице ниже.

Таблица 24. Расчет корректировки на площадь в отношении помещения, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., расположенного по адресу: (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	48,9	119,4	96	88	55
Корректировка, %		+14%	+10%	+9%	+1%

Таблица 25. Расчет корректировки на площадь в отношении помещения, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., расположенного по адресу: (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	53,6	119,4	96	88	55
Корректировка, %		+12%	+9%	+7%	+0,3%

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь в отношении помещения, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., расположенного по адресу: (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	62,2	119,4	96	88	55
Корректировка, %		+10%	+6%	+5%	-1%

### ➤ Тип объекта

На основании данных справочника<sup>9</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от типа недвижимости.

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельного объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Введение корректировки для всех объектов-аналогов, являющихся, как и объект оценки, встроенными помещениями не требуется (0 %).

### ➤ Материал стен

На основании данных справочника<sup>10</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от материала из которого выполнены основные конструктивные элементы здания (стены).

<sup>9</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

<sup>10</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71

Корректировка для всех объектов-аналогов имеющих, как и объект оценки, преимущественно стены из кирпича не требуется (0 %).

➤ **Состояние объекта.**

Фактор физического состояния.

Данный фактор учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью физического состояния.

Величина корректировки приведена в Справочнике оценщика недвижимости Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», автор Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

На основании данных справочника<sup>11</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисной недвижимости стоимость объекта зависит от общего состояния объекта.

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Для объектов-аналогов, находящихся как и объект оценки в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется (0 %).

➤ **Состояние отделки.**

На основании данных справочника<sup>12</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисной недвижимости стоимость объекта зависит от состояния отделки объекта.

Таблица №27. Среднерыночные корректирующие коэффициенты на общее физическое состояние для стоимости объектов офисно-торгового назначения

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Объект оценки имеет стандартную офисную отделку среднего класса. Для объектов-аналогов №3,4, отделка которых, как и у объекта оценки, находится в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется (0 %). А для объектов-аналогов №1,2, требующих косметического ремонта, величина поправки составляет (17 %).

➤ **Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.** Объект оценки и все Аналоги оснащены центральными сетями электроснабжения, водоснабжения и канализацией, отоплением введение корректировок не требуется.

Определение весовых коэффициентов.

<sup>11</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том II» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2016 г.

<sup>12</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определяются по формуле:

$$D = ((Q-q) / Q) \times (1 / (N - 1)) \times 100 \%,$$

где:

D – весовой коэффициент; Q – сумма корректировок; q – сумма корректировок поданному аналогу; N – количество аналогов.

Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение корректировок.

#### **7.4.2 Обоснование вносимых поправок для объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.8, стр. 7**

##### **➤ Условия совершения сделки**

При эксплуатации зданий предполагаются стандартные сервитуты. Сравнимые объекты либо относятся к памятникам культурного наследия, либо расположены в центре исторической застройки. Обязательства по сохранению архитектурного облика в условиях исторической застройки оцениваются как сопоставимые. Корректировка в данном случае не вводится. Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности на здания/помещения, на земельные участки предполагается право аренды. Корректировка в данном случае не вводится. Предполагается, что имеющиеся договоры аренды заключены на рыночных условиях и не являются обременением.

##### **➤ Условия финансирования (способ платежа)**

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

##### **➤ Скидка на уторгование**

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделок с объектами, поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По информации риэлторских агентств и строительных компаний г. Москвы и Московской области («Инком-недвижимость» (тел. (495) 363-10-10), «Миэль» (тел. (495) 77733-77), «ЦОАН Групп» (тел. (495) 648-55-90)), а также по данным справочника<sup>613</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи офисно-торговых объектов свободного назначения и схожих типов объектов недвижимости, цена предложения снижается на 5,6 – 14,7 %, достигая в отдельных случаях 30 %.

Величина поправки для всех объектов-аналогов, с учетом текущей кризисной ситуации в экономике страны, а сокращенного времени экспозиции объектов оценки в связи с процедурой банкротства, принята равной 20 %).

##### **➤ Дата продажи.**

Подразумевается даты продажи объектов-аналогов. В данном случае дата продажи объектов-аналогов, совпадает с датой проведения оценки, поэтому величина поправки принята равной: (0 %) для всех объектов-аналогов.

##### **➤ Местоположение.**

---

<sup>13</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

Таблица 21.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Корректировка цены аналога на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с объектом расположения.

В том случае, если аналог по положению уступает объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка.

Все объекты-аналоги имеют схожее с объектом оценки местоположение, расположены в ЦАО г. Москвы в шаговой доступности от ближайших станций метро, что не требует введения для них корректировки (0 %).

➤ **Этажность объекта оценки**

Объект оценки расположен на 1-ом этаже здания, как и объекты-аналоги №2-4, корректировка к которым не применяется. Объект-аналог №1 расположен на цокольном этаже здания. В связи с различием в этажности к данному объекту необходимо применить корректировку. Согласно справочнику «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» под ред. Лейфер Л.А. и Гришина М.Д. (стр. 11 табл. 8.1.2) корректировка к помещениям, расположенным в цоколе по отношению к помещению, расположенному на 1-ом этаже составляет 17%

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Этаж расположения</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84

➤ **Транспортная доступность**

Величина корректировки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и транспортной доступностью объектов. В данном случае объект оценки, расположенный в районе станции метро «Красные ворота», (либо прилегающих районах ЦАО с равноценной престижностью), как и аналоги №1-3 имеет равноценную пешую доступность (5-10 мин.). Аналог №4 имеет менее благополучные транспортные условия (17 мин. пешком). В связи с отличиями в транспортной доступности объекта-аналога №4 с объекту оценки, к нему применена соответствующая корректировка в размере 7 %.

➤ **Наличие парковки автотранспорта**

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

На основании данных справочника<sup>14</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от наличия и типа автомобильной парковки входящей в состав объекта оценки.

Объект оценки имеет наземный охраняемый паркинг, а также подземный паркинг. Объекты-аналоги №3,4 также имеют охраняемую наземную и подземную парковку. Величина корректировки для объектов-аналогов №3,4 составляет 0%. Аналоги №1,2 имеют охраняемую наземную парковку (подземный паркинг отсутствует). Корректировка составит 5%.

➤ **Общая площадь.**

Корректировка на площадь. Для определения поправки на общую площадь, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких.

Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м<sup>2</sup> с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно. Расчет корректировок выполнялся по формуле:

$$K = \left( \left( \frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^r - 1 \right) \times 100 \%$$

S<sub>об</sub> - общая площадь оцениваемых объектов, в кв.м;

S<sub>ан</sub> - общая площадь объекта-аналога, в кв.м;

r - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру.

Коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\log_{10} \frac{C_1}{C_2}}{\log_{10} \frac{P_1}{P_2}}$$

, где

r - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру;

C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub> – стоимости аналогов;

P<sub>1</sub>, P<sub>2</sub> – площади аналогов соответственно.

Коэффициент торможения был введен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. стр. 182. Согласно данным справочника, отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м составляет в среднем 0,85. Расчет коэффициента торможения приведен в таблице ниже.

Таблица 28. Расчет коэффициента торможения

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Назначение объекта	Офисно-торговое назначение	
Передаваемые права	Продажа	
Площадь, кв. м	2000	500
Источник информации	Справочник оценщика недвижимости - 2017. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Л.А. Лейфер	
Удельная стоимость	0,81	1
Коэффициент торможения	-0,15	

Корректировка на размер рассчитана по формуле 8 и представлена в таблице ниже.

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4

<sup>14</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

<b>Площадь, кв. м</b>	121,8	233	260,1	84,4	370
<b>Корректировка, %</b>		+10%	+12%	-5%	+18

➤ **Тип объекта**

На основании данных справочника<sup>15</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от типа недвижимости.

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельстоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Введение корректировки для всех объектов-аналогов, являющихся, как и объект оценки, встроенными помещениями не требуется (0 %).

➤ **Материал стен**

На основании данных справочника<sup>16</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от материала из которого выполнены основные конструктивные элементы здания (стены).

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71

Корректировка для всех объектов-аналогов имеющих, как и объект оценки, преимущественно стены из кирпича не требуется (0 %).

➤ **Состояние отделки.**

На основании данных справочника<sup>17</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисной недвижимости стоимость объекта зависит от состояния отделки объекта.

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Состояния оцениваемого объекта – под чистовую отделку. Состояние аналога №1 - выполнен дизайнерский ремонт высокого качества, с использованием современных материалов, принята корректировка в размере (15 %). А для объектов-аналогов №2-4, в которых выполнен ремонт высокого качества, с использованием современных материалов величина поправки составит 10 %.

Определение весовых коэффициентов.

<sup>15</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

<sup>16</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

<sup>17</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определяются по формуле:

$$D = ((Q-q) / Q) \times (1 / (N - 1)) \times 100 \%,$$

где:

D – весовой коэффициент; Q – сумма корректировок; q – сумма корректировок поданному аналогу; N – количество аналогов.

Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение корректировок.

### 7.4.3 Обоснование вносимых поправок для объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.8, стр. 8

#### ➤ Наличие и площадь земельного участка

Чтобы учесть различия в размерах и стоимости земельного участка в объекте оценки и аналогах, а также учитывая, что целью оценки является выделение в рыночной стоимости отдельно стоимости строения и стоимости земельного участка, переходят от цены единого объекта недвижимости к стоимости улучшений в расчете на 1 м<sup>2</sup> площади строения.

Все объекты-аналоги не имеют выделенного земельного участка и, таким образом, величина стоимости земельного участка для всех объектов-аналогов составляет (0 руб.).

#### ➤ Скидка на уторгование

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделок с объектами, поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По информации риэлторских агентств и строительных компаний г. Москвы и Московской области («Инком-недвижимость» (тел. (495) 363-10-10), «Миэль» (тел. (495) 77733-77), «ЦОАН Групп» (тел. (495) 648-55-90)), а также по данным справочника<sup>18</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи офисно-торговых объектов свободного назначения и схожих типов объектов недвижимости, цена предложения снижается на 5,6 – 14,7 %, достигая в отдельных случаях 30 %.

Величина поправки для всех объектов-аналогов, с учетом текущей кризисной ситуации в экономике страны, а сокращенного времени экспозиции объектов оценки в связи с процедурой банкротства, принята равной (-20 %).

#### ➤ Дата продажи.

Подразумевается даты продажи объектов-аналогов. В данном случае дата продажи объектов-аналогов, совпадает с датой проведения оценки, поэтому величина поправки принята равной: (0 %) для всех объектов-аналогов.

#### ➤ Местоположение.

Таблица 21.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Корректировка цены аналога на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с объектом расположения. В том случае, если аналог по положению уступает объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка.

<sup>18</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

Все объекты-аналоги имеют схожее с объектом оценки местоположение, расположены в ЦАО г. Москвы, что не требует введения для них корректировки (0 %).

➤ **Этажность объекта оценки**

Как правило, объекты, расположенные на подземных этажах стоят дешевле. Для расчета корректировки применяется коэффициент, учитывающий расположение объектов. Все объекты-аналоги, как и объект оценки имеют 1,2 этаж и мансарду. Корректировка на этажность не требуется.

➤ **Остановка транспорта, близость к станциям метро**

На основании данных справочника<sup>19</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от расположения объекта относительно остановок общественного транспорта (станций метро).

Таблица 27.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,19

Введение корректировки для всех объектов-аналогов расположенных, как и объект оценки, непосредственно у остановок общественного транспорта, а также в пешей доступности от станций метро не требуется (0 %).

➤ **Наличие парковки автотранспорта**

На основании данных справочника<sup>20</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от наличия и типа автомобильной парковки входящей в состав объекта оценки.

Объект оценки имеет наземный охраняемый паркинг, а также подземный паркинг. Объекты-аналоги также имеют охраняемый паркинг. Корректировка не требуется.

➤ **Общая площадь.**

Корректировка на площадь. Для определения поправки на общую площадь, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких.

Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м<sup>2</sup> с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно. Расчет корректировок выполнялся по формуле:

$$K = \left( \left( \frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^r - 1 \right) \times 100 \%$$

S<sub>об</sub> - общая площадь оцениваемых объектов, в кв.м;

S<sub>ан</sub> - общая площадь объекта-аналога, в кв.м;

r - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру.

Коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\log_{10} \frac{C_1}{C_2}}{\log_{10} \frac{P_1}{P_2}}$$

, где

r - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру;

C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub> – стоимости аналогов;

<sup>19</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

<sup>20</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

P1,P2 – площади аналогов соответственно.

Коэффициент торможения был введен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. стр. 182. Согласно данным справочника, отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м составляет в среднем 0,85. Расчет коэффициента торможения приведен в таблице ниже.

Таблица 30. Расчет коэффициента торможения

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Назначение объекта	Офисно-торговое назначение	
Передаваемые права	Продажа	
Площадь, кв. м	2000	500
Источник информации	Справочник оценщика недвижимости - 2017. " Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов " Л.А. Лейфер	
Удельная стоимость	0,81	1
Коэффициент торможения	-0,15	

Корректировка на размер рассчитана по формуле 8 и представлена в таблице ниже.

Таблица 31. Расчет корректировки на площадь

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	720, 2	1049	1040	742,5	1648
Корректировка, %		+5%	+5%	+0,4%	+12%

#### ➤ Тип объекта

На основании данных справочника<sup>21</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от типа недвижимости.

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Оцениваемый объект оценки представляет собой пристроенное 2-х этажное здание с мансардой, имеющей отдельный вход. Объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями. Введение корректировки для всех объектов-аналогов оставляет 9%.

#### ➤ Материал стен

На основании данных справочника<sup>22</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от материала из которого выполнены основные конструктивные элементы здания (стены).

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71

Корректировка для всех объектов-аналогов имеющих, как и объект оценки, преимущественно стены из кирпича не требуется (0 %).

#### ➤ Состояние объекта.

<sup>21</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

<sup>22</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

В данном случае все рассматриваемые здания реконструированы в 1990-2000-х гг., помещения отремонтированы. Корректировка на состояние зданий не требуется.

➤ **Состояние отделки.**

На основании данных справочника<sup>23</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисной недвижимости стоимость объекта зависит от состояния отделки объекта.

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Для объектов-аналогов, отделка которых, как и у объекта оценки, находится в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется (0 %).

Определение весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определяются по формуле:

$$D = ((Q-q) / Q) \times (1 / (N - 1)) \times 100 \%,$$

где:

D – весовой коэффициент; Q – сумма корректировок; q – сумма корректировок поданному аналогу; N – количество аналогов.

Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение корректировок.

<sup>23</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

## 7.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, площадью 48,9 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16

	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог 4</b>
Месторасположение	г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16	г Москва, ЮАО, Проектируемый проезд № 4062 6с27	г. Москва, ул. Каширское ш, д.1, Нагатино-Садовники	г. Москва, Нагатинская набережная, 56А	Хлебозаводский проезд, 7с9
Общая площадь, м кв.	48,9	119,4	96	88	55
Цена предложения объекта-аналога	руб.	19104000	15 360 000	9 500 000	6 500 000
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	160 000	160 000	107 955	118 182
<i>Скидка на уторговывание</i>	%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	32 000	32 000	21 591	23 636
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	128 000	128 000	86 364	94 545
<i>Дата предложения</i>		декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	128 000	128 000	86 364	94 545
<i>Местоположение объекта</i>	ЮАО, ст.Нагатинская	ЮАО, ст. Технопарк	ЮАО, ст.Нагатинская	ЮАО, ст. сНагатинская	ЮАО, ст. Нагатинская
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	128 000	128 000	86 364	94 545
<i>Расположение относительно стпнций метро</i>	1400 м.	270 м.	1,1 км.	1,5 км.	1,6 км.
Корректировка	%	-4%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	5 120	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	122 880	128 000	86 364	94 545
<i>Доступ к объекту</i>	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система
Корректировка	%	0%	0%	0%	
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	122 880	128 000	86 364	94 545
<i>Тип парковки</i>	организованная охраняемая парковка	организованная охраняемая парковка	организованная охраняемая стихийная	стихийная	организованная охраняемая стихийная
Корректировка	%	0%	0%	11%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	9 500	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	122 880	128 000	95 864	94 545
<i>Общая площадь</i>	48,9	119,4	96	88	55
Корректировка	%	14%	10%	9%	1%
	руб./м <sup>2</sup>	17 203	12 800	8 628	(945)
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	140 083	140 800	104 491	95 491

<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	140 083	140 800	104 491	95 491
<i>Материал стен</i>	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	140 083	140 800	104 491	95 491
<i>Наличие отдельного входа</i>	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	140 083	140 800	104 491	95 491
<i>Этаж расположения</i>	2	3	2	2	2
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	140 083	140 800	104 491	95 491
<i>Состояние объекта</i>	хорошее	без отделки	без отделки"	среднее	среднее
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	140 083	140 800	104 491	95 491
<i>Состояние отделки</i>	Стандартная офисная отделка	без отделки	без отделки"	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
	%	19%	19%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	26 616	26 752	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	166 699	167 552	104 491	95 491
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./м <sup>2</sup>	48 939	39 552	18 128	(945)
Весовой коэффициент		0,18	0,21	0,28	0,33
Средневзвешенная цена за единицу площади оцениваемого помещения, руб./м <sup>2</sup>				125 960	
Общая площадь помещения, м <sup>2</sup>				48,9	
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.				<b>6 160 000</b>	

Таблица 33. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, площадью 53,6 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16

	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог 4</b>
Месторасположение	г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16	г Москва, ЮАО, Проектируемый проезд № 4062 6с27	г. Москва, ул. Каширское ш, д.1, Нагатино-Садовники	г. Москва, Нагатинская набережная, 56А	Хлебозаводский проезд, 7с9
Общая площадь, м кв.	53,6	119,4	96	88	55

Цена предложения объекта-аналога	руб.	19 104 000	15 360 000	9 500 000	6 500 000
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	160 000	160 000	107 955	118 182
<i>Скидка на уторговывание</i>	%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	32 000	32 000	21 591	23 636
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	128 000	128 000	86 364	94 545
<i>Дата предложения</i>		декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	128 000	128 000	86 364	94 545
<i>Местоположение объекта</i>	ЮАО, ст.Нагатинская	ЮАО, ст. Технопарк	ЮАО, ст.Нагатинская	ЮАО, ст. сНагатинская	ЮАО, ст. Нагатинская
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	128 000	128 000	86 364	94 545
<i>Расположение относительно стнций метро</i>	1400 м.	270 м.	1,1 км.	1,5 км.	1,6 км.
Корректировка	%	-4%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	5 120	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	122 880	128 000	86 364	94 545
<i>Доступ к объекту</i>	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система
Корректировка	%	0%	0%	0%	
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	122 880	128 000	86 364	94 545
<i>Тип парковки</i>	организованная охраняемая парковка	организованная охраняемая парковка	организованная охраняемая стихийная	стихийная	организованная охраняемая стихийная
Корректировка	%	0%	0%	11%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	9 500	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	122 880	128 000	95 864	94 545
<i>Общая площадь</i>	53,6	119,4	96	88	55
Корректировка	%	12%	9%	7%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	14 746	11 520	6 710	(2 836)
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	137 626	139 520	102 574	97 382
<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	137 626	139 520	102 574	97 382
<i>Материал стен</i>	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	137 626	139 520	102 574	97 382
<i>Наличие отдельного входа</i>	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется

	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	137 626	139 520	102 574	97 382
<i>Этаж расположения</i>	2	3	2	2	2
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	137 626	139 520	102 574	97 382
<i>Состояние объекта</i>	хорошее	без отделки	без отделки"	среднее	среднее
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	137 626	139 520	102 574	97 382
<i>Состояние отделки</i>	среднее	без отделки	без отделки"	среднее	среднее
	%	19%	19%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	26 149	26 509	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	163 774	166 029	102 574	97 382
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./м <sup>2</sup>	46 014	38 029	16 210	(2 836)
Весовой коэффициент		0,18	0,21	0,28	0,34
Средневзвешенная цена за единицу площади оцениваемого помещения, руб./м <sup>2</sup>		126 176,02			
Общая площадь помещения, м <sup>2</sup>		53,6			
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.		<b>6 760 000</b>			

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, площадью 62,2 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16

	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог 4</b>
Месторасположение	г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16	г Москва, ЮАО, Проектируемый проезд № 4062 6с27	г. Москва, ул. Каширское ш, д.1, Нагатино-Садовники	г. Москва, Нагатинская набережная, 56А	Хлебозаводский проезд, 7с9
Общая площадь, м кв.	62,2	119,4	96	88	55
Цена предложения объекта-аналога	руб.	19 104 000	15 360 000	9 500 000	6 500 000
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	160 000	160 000	107 955	118 182
<i>Скидка на уторговывание</i>	%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	32 000	32 000	21 591	23 636
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	128 000	128 000	86 364	94 545
<i>Дата предложения</i>		декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	128 000	128 000	86 364	94 545

<i>Местоположение объекта</i>	ЮАО, ст.Нагатинская	ЮАО, ст. Технопарк	ЮАО, ст.Нагатинская	ЮАО, ст. сНагатинская	ЮАО, ст. Нагатинская
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	128 000	128 000	86 364	94 545
<i>Расположение относительно стнций метро</i>	1400 м.	270 м.	1,1 км.	1,5 км.	1,6 км.
Корректировка	%	-4%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	5 120	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	122 880	128 000	86 364	94 545
<i>Доступ к объекту</i>	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система	пропускная система
Корректировка	%	0%	0%	0%	
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	122 880	128 000	86 364	94 545
<i>Тип парковки</i>	организованная охраняемая парковка	организованная охраняемая парковка	организованная охраняемая стихийная	стихийная	организованная охраняемая стихийная
Корректировка	%	0%	0%	11%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	9 500	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	122 880	128 000	95 864	94 545
<i>Общая площадь</i>	62,2	119,4	96	88	55
Корректировка	%	10%	6%	5%	-1%
	руб./м <sup>2</sup>	12 288	7 680	4 793	945
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	135 168	135 680	100 657	93 600
<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	135 168	135 680	100 657	93 600
<i>Материал стен</i>	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	135 168	135 680	100 657	93 600
<i>Наличие отдельного входа</i>	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	135 168	135 680	100 657	93 600
<i>Этаж расположения</i>	2	3	2	2	2
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	135 168	135 680	100 657	93 600
<i>Состояние объекта</i>	хорошее	без отделки	без отделки"	среднее	среднее
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0

Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	135 168	135 680	100 657	93 600
Состояние отделки	среднее	без отделки	без отделки"	среднее	среднее
	%	19%	19%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	25 682	25 779	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	160 850	161 459	100 657	93 600
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./м <sup>2</sup>	43 090	33 459	14 293	945
Весовой коэффициент		0,18	0,21	0,28	0,33
Средневзвешенная цена за единицу площади оцениваемого помещения, руб./м <sup>2</sup>		121 931,33			
Общая площадь помещения, м <sup>2</sup>		62,2			
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.		<b>7 584 000</b>			

Таблица 35. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, площадью 121,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 7

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог 4
Месторасположение	г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 7	г. Москва, пр. Комсомольский, 4	г. Москва, ул. Бульвар Чистые пруды	г. Москва, Бауманская улица 7	г. Москва, Гороховский 12
Общая площадь, м кв.	121,8	233	260,1	84,4	370
Цена предложения объекта-аналога	руб.	105000000	106000000	26150000	170200000
Площадь ЗУ объекта-аналога	м <sup>2</sup>	-	-	-	
Стоимость ЗУ объекта-аналога с учетом корректировки на место-	руб.	-	-	-	
Стоимость предложения без учета стоимости ЗУ	руб.	105 000 000,00	106 000 000,00	26 150 000,00	170 200 000,00
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	450 643,78	407 535,56	309 834,12	460 000,00
Скидка на уторговывание	%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	90 129	81 507	61 967	92 000
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	360 515	326 028	247 867	368 000
Дата предложения		декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	360 515	326 028	247 867	368 000
Местоположение объекта	Красные ворота	230 м. до ст. Парк культуры	300 м. до ст. Чистые пруды	ст. Баумановская, 470 м. до	Курская, 17 мин. пешком
Корректировка	5 мин. пешком	0	0	0	7%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	25 760
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	360 515	326 028	247 867	393 760

<i>Расположение относительно остановок</i>					
у остановки	у остановки	у остановки	у остановки	у остановки	у остановки
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	360 515	326 028	247 867	393 760
<i>Этажность объекта</i>		цокольный этаж			
Корректировка	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	%	17%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	61 288	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	421 803	326 028	247 867	393 760
<i>Тип парковки</i>	подземный паркинг, наземный охраняемый паркинг	наземный охраняемый паркинг	наземный охраняемый паркинг	охраняемая наземная и подземная парковка	наземный и подземный охраняемый паркинг
Корректировка	%	5%	5%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	21 090	16 301	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	442 893	342 330	247 867	393 760
<i>Общая площадь</i>	121,8	233	260,1	84,4	370
Корректировка	%	10,0%	12%	-5%	18%
	руб./м <sup>2</sup>	44 289	41 080	12 393	70877
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	487 182	383 409	235 474	464 637
<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	487 182	383 409	235 474	464 637
<i>Материал стен</i>	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	487 182	383 409	235 474	464 637
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	487 182	383 409	235 474	464 637
<i>Этаж расположения</i>	1	1	1	1	1
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	487 182	383 409	235 474	464 637
<i>Состояние отделки</i>	под чистовую отделку	выполнен дизайнерский ремонт высокого качества, с использованием современных материалов	выполнен ремонт высокого качества, с использованием современных материалов	выполнен ремонт высокого качества, с использованием современных материалов	клубный дом премиум класса. Выполнен ремонт высокого качества, с использованием современных материалов
Корректировка		0,85	0,9	0,9	0,8

Корректировка		73 077	38 341	23 547	92 927
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	414 105	345 069	211 927	371 709
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./м <sup>2</sup>	199 744	95 722	35 941	189 564
Весовой коэффициент		0,21	0,27	0,31	0,21
Средневзвешенная цена за единицу площади оцениваемого помещения, руб./м <sup>2</sup>		323 587,71			
Общая площадь помещения, м <sup>2</sup>		121,8			
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.		<b>39 412 983</b>			

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, площадью 720,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, 8, стр. 8

	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог 4</b>
Месторасположение		г. Москва, ЦАО, ул. Земляной Вал, 65	г. Москва, ЦАО ул. Александра Солженицына, 38 Красносельская, 35	г. Москва, ЦАО Сретенский тупик 3с1	г. Москва, ЦАО Кривоколенный переулок, 12С1
Общая площадь, м кв.	720,2	1049,7	1040	735	1648
Цена предложения объекта-аналога	руб.	188947000	260000000	210000000	386099940
Площадь ЗУ объекта-аналога	м <sup>2</sup>	-	-	-	-
Стоимость ЗУ объекта-аналога с учетом корректировки на место-	руб.	-	-	-	-
Стоимость предложения без учета стоимости ЗУ	руб.	188 947 000	260 000 000	210 000 000	386 099 940
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	180 000,95	250 000,00	285 714,29	234 283,94
Скидка на уторговывание	%	20,00%	20,00%	20,00%	20%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	36 000	50 000	57 143	46 857
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	144 001	200 000	228 571	187 427
Дата предложения		декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.	декабрь 2017 г.
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	144 001	200 000	228 571	187 427
Местоположение объекта	ЦАО, метро Красные ворота	ЦАО, метро Курская	ЦАО, метро Таганская	ЦАО, метро Цветной бульвар	ЦАО, метро Новокузнецкая
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	144 001	200 000	228 571	187 427
Расположение относительно остановок	5 мин. пешком до ближайшей станции метро	5 мин. пешком до ближайшей станции метро	5 мин. пешком до ближайшей станции метро	5 мин. пешком до ближайшей станции метро	5 мин. пешком до ближайшей станции метро
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	

Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	144 001	200 000	228 571	187 427
<i>Тип парковки</i>	подземный и наземный паркинг	наземный паркинг	наземный паркинг	наземный паркинг	наземный паркинг
Корректировка	%	5%	5%	5%	5%
	руб./м <sup>2</sup>	7 200	10 000	11 429	9 371
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	136 801	190 000	217 143	178 056
<i>Общая площадь</i>	720,2	1049,7	1040	735	1600
Корректировка	%	5%	5%	0%	12%
	руб./м <sup>2</sup>	6 840	9 500	651	21367
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	143 641	199 500	217 794	199 422
<i>Тип объекта</i>	пристроенное здание	особняк	особняк	особняк	особняк
Корректировка	%	9%	9%	9%	9%
	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	153 696	213 465	233 040	213 382
<i>Материал стен</i>	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	153 696	213 465	233 040	213 382
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть	есть
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	153 696	213 465	233 040	213 382
<i>Этаж расположения</i>	1,2, мансарда	1,2, мансарда	1,2, мансарда	1,2, мансарда	1,2, мансарда
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	153 696	213 465	233 040	213 382
<i>Состояние отделки</i>	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
	%	0%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	153 696	213 465	233 040	213 382
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./м <sup>2</sup>	6 840	9 500	651	21 367
Весовой коэффициент		0,27	0,25	0,33	0,15
Средневзвешенная цена за единицу площади оцениваемого помещения, руб./м <sup>2</sup>		203 774,54			
Общая площадь помещения, м <sup>2</sup>		720,2			
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.		<b>146 758 422</b>			

## 7.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, округленно, с учетом НДС, составляет:

**206 679 500**

**двести шесть миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч пятьсот рублей**

Таблица 37. Справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода.

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода</i>
<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	6 159 500
<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23ж, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	6 763 000
<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23г, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	7 584 000
<i>Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 7</i>	39 413 000
<i>Помещение, назначение нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: чердак, помещение I – комнаты 5,6; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 3, этаж 2, помещение I – комнаты 7,8 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 8</i>	146 760 000

## 8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 8.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА

Расчеты и пояснения к расчетам Метод прямой капитализации дохода.  
Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$V = \text{NOI} / R_o, \text{ где:}$$

V - справедливая стоимость, руб.; NOI - чистый доход, руб.;

R<sub>o</sub> - общий коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Алгоритм доходного подхода для целей настоящей оценки включает в себя следующие этапы:

1. Расчет годового валового дохода от эксплуатации объекта оценки.
2. Определение операционных расходов.
3. Расчет чистого годового дохода.
4. Определение ставки капитализации.
5. Капитализация чистого дохода в справедливую стоимость объекта оценки.
6. Расчет годового валового дохода от эксплуатации объекта оценки

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при полном использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки. Потенциальный валовой доход рас- считывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a \times 12, \text{ где:}$$

C<sub>a</sub> – месячная арендная ставка, включая эксплуатационные платежи, за 1 кв.м.; S - площадь, сдаваемая в аренду.

12 – количество месяцев в году.

Определение величины ставки аренды для оцениваемого объекта

Определение величины арендной платы основывается на анализе сделок по аренде аналогичной коммерческой недвижимости, совершенных в реальных рыночных условиях. Основная цель сравнительного анализа - скорректировать справедливую величину арендной платы на отличия оцениваемых помещений от тех, которые уже сданы в аренду.

### 8.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ. ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИВ. РАСЧЕТ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа объекты-аналоги. Так как сравниваемые аналоги имеют некоторые различия, в качестве единицы сравнения будет рассматриваться величина арендной платы за 1 кв.м в год.

В настоящем отчете определение справедливой стоимости величины арендной ставки оцениваемых объектов проводится методом сравнительного анализа предложений о сдаче внаем.

Сравнительный анализ предложений по аренде будет произведен по следующим элементам сравнения:

- юридические ограничения;
- условия аренды;
- дата аренды / предложения к аренде;
- функциональное назначение;
- местоположение;
- транспортная доступность;
- наличие отдельного входа;
- физическое состояние;

- этаж расположения;
- внутренняя отделка;
- фактор размера собственности (площадь объекта).

При изучении предложений к аренде объектов аналогичных объектам оценки на рынке был выявлен ряд объектов (см. табл. №17 настоящего Отчета). Путем сопоставления характеристик оцениваемых объектов и выбранных аналогов для расчета были отобраны только те объекты-аналоги, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемым объектам и которые находятся максимально приближенно к среднему значению цен предложений аренды в районе расположения объектов оценки на дату оценки.

офис  
 Москва, район Чертаново Центральное, Варшавское ш., 129к2с7 [Показать на карте](#)  
 Пражская, 10 мин. пешком  
 Южная, 18 мин. пешком

**45 000 руб. в месяц**  
 13 500 руб. за м<sup>2</sup> в год, включая: НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

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

**Об объекте**

Просмотров: всего 226, за сегодня 0 [Премиум](#) сегодня, 01:40

офис склад

ВСЕСВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ В АРЕНДУ

**АРЕНДА ОФИСОВ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ**  
 до 50 м<sup>2</sup> 51-100 м<sup>2</sup> 101-200 м<sup>2</sup>  
 201-500 м<sup>2</sup> 501-1000 м<sup>2</sup> более 1000 м<sup>2</sup>

**ПРОДАЖА ОФИСОВ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ**  
 до 50 м<sup>2</sup> 51-100 м<sup>2</sup> 101-200 м<sup>2</sup>  
 201-500 м<sup>2</sup> 501-1000 м<sup>2</sup> более 1000 м<sup>2</sup>

БЛИЗЛЕЖАЩИЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ

**Black and White**  
 м. Павелецкая  
 цена по запросу

**Даниловский Форт**  
 м. Тульская

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ**  
**ЮАО, м. Тульская**  
 Административное здание «Варшавское шоссе, 17а» расположено в районе Донской Южного административного округа (ЮАО) г. Москвы по адресу: Варшавское шоссе, дом 17, корпус 1. Недалеко от АЗ проходит Третье транспортное кольцо. Загородное

**ОСОБЕННОСТИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА**  
 Этажность: 5  
 Год постройки: 1932  
 Год реконструкции: 2010  
 Площадь бизнес-центра: 9 332 кв. м  
 Общая площадь офисов: 7 000 кв. м

офис в офисном центре **Калейдоскоп (Строение 9)**  
 Москва, район Нагатино-Садовники, Хлебозаводский проезд, 7С9 [Показать на карте](#)  
 Нагатинская, 20 мин. пешком  
 Каширская, 3 мин. на машине

**39 482 руб. в месяц**  
 10 390 руб. за м<sup>2</sup> в год, включая: коммунальные платежи, операционные расходы

[Следить за изменением цены](#)

+7 965 222-32-84 , +7 495 500-69-20 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес  
 Тип аренды: прямая  
 Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь: 45,6 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 2 из 9

Просмотров: всего 70, за сегодня 0 [Премиум](#) сегодня, 00:5

**Бизнес-центр «Калейдоскоп»**  
 Москва, Хлебозаводский проезд, д. 7С9 [ЦИАН](#) ID 17671

Таким образом, для проведения оценки в данном отчете используются объекты-аналоги, которые максимально соответствуют оцениваемому недвижимому имуществу.

Описание подобранных аналогов и расчет справедливой стоимости арендной платы, рассчитанной методом сравнительного анализа предложений, представлено в нижеследующих таблицах.

Таблица №38. Исходные данные для расчета годовой арендной платы объекта оценки (Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номер на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16).

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/159792321/">https://www.cian.ru/rent/commercial/159792321/</a>	<a href="http://office.realty-guide.ru/objects/?key=2803&amp;sell=0">http://office.realty-guide.ru/objects/?key=2803&amp;sell=0</a>	<a href="https://www.cian.ru/ofisnyy-centro-stroenie-9-moskva-12781/84955006920">https://www.cian.ru/ofisnyy-centro-stroenie-9-moskva-12781/84955006920</a>
Контактные данные		89260900539	84955454205	
Годовая арендная плата (с учетом коммунальных платежей), руб./год.	Определяется	540 000	522 200	473 784
Общая площадь помещений, кв.м.	53,6	40	37,3	45,6
Фактор аренда / предложение к аренде	Аренда	Предложение к	Предложение к	Предложение к
Юридические ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата аренды/ предложения к аренде	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Функциональное назначение	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)
Местоположение	г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16	г. Москва, ЮАО Варшавское ш., 129к2с7	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 17	Москва, ЮАО, Хлебозаводский проезд, 7С9
Район расположения	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Транспортная доступность	средняя (1400 м., 5-7 мин. на транспорте до станции метро)	хорошая (10 мин. пешком до станции метро)	хорошая (12 мин. пешком до станции метро)	средняя (7 мин. пешком до станции метро)
Наличие и качество парковки	охраняемый наземный и подземный паркинг	охраняемый наземный паркинг	охраняемый наземный паркинг	наземная стихийная парковка
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	2 этаж	4 этаж	2 этаж	2 этаж
Внутренняя отделка	стандартная офисная	стандартная офисная	стандартная офисная	стандартная офисная

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета справедливой стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений аренды объектов сравнения.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились поправки только на

различия между оцениваемым объектом и объектами аналогами.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену аренды сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

#### Определения поправок и порядок их внесения

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

**Фактор аренда/ предложение к аренде.** В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. Величина корректировки приведена на сайте интернет-проекта «Банк знаний оценщика»<sup>2415</sup> и отражена в п. 8.6 настоящего Отчета. По приведенной таблице среднее значение скидки на арендные ставки торговых объектов составляет 6,77%, применяем ко всем объектам-аналогам со знаком «минус».

**Юридические ограничения.** Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№1-3 - законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования. Учитывая вышеизложенное, корректировка отсутствует.

**Условия аренды.** Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Дата аренды/предложения к аренде.** Объекты-аналоги №№1-3, как и оцениваемый объект, предлагаются к аренде в одном временном периоде – корректировка отсутствует.

**Функциональное назначение.** Вводится корректировка на отличие стоимостей, сложившихся на объекты в зависимости от их функционального назначения. По данному элементу сравнения различий между объектом оценки и объектами-аналогам №№1-3 не выявлено: функциональное назначение объекта оценки – нежилое (офисное), объектов-аналогов – нежилое (офисное). Корректировка отсутствует.

**Местоположение.** Корректировка на отличие стоимостей, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Объект оценки расположен в Южном административном округе г. Москвы по улице Нагатинская. Объекты-аналоги №№1-3 имеют сопоставимое с объектом оценки местоположение, корректировка отсутствует.

**Транспортная доступность.** Корректировка на разницу в стоимости в зависимости от транспортной доступности. Транспортная доступность объекта оценки и объекта-аналога №3 оценивается как «Средняя» (5 минут на транспорте до ближайшей станции метро), корректировки не применялись. Объекты-аналоги «2,3 имеют хорошую транспортную доступность. Ближайшая станция метро по отношению к данным объектам располагается в шаговой доступности. В соответствии со Справочником «РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА №7, табл. 1.4.3., стр. 17» корректировка для данных объектов принята в размере 7%.

---

<sup>24</sup> <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/34-korrektirovka-na-snizhenie-stavok-arendnoj-platy-v-processe-torgov-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-predlagaemyh-stavok-po-arende-obektov-nedvizhimosti-k-dejstvuyushim-pomodulyu-v-procentah-ot-#s=1&f=1>

Параметры	Надбавка, %	Скидка, %
Расстояние до метро:		
- менее 10 мин пешком	1-3	-
- более 15 мин пешком	-	2-3
- 6-10 остановок на транспорте	-	5-7
- более 10 остановок на транспорте	-	7-8

Справочник «РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА №7, табл. 1.4.3., стр. 17»

### Наличие парковки автотранспорта

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

На основании данных справочника<sup>25</sup> следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от наличия и типа автомобильной парковки входящей в состав объекта оценки.

Объект оценки имеет наземный охраняемый паркинг, а также подземный паркинг. Объекты-аналоги №1,2 имеют охраняемый наземный паркинг, подземный паркинг отсутствует. Корректировка для данных объектов принята в размере 5%. Аналог №3 не имеет охраняемой парковка, в связи с чем к нему применена корректировка в размере 10%.

**Наличие отдельного входа.** Этот фактор учитывает разницу в стоимости между сравниваемыми объектами, в зависимости от наличия или отсутствия у них отдельного входа. Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 не имеют отдельного входа, корректировка не применяется.

**Физическое состояние.** Данная корректировка учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью физического состояния. Физическое состояние объекта оценки, также, как и объектов-аналогов №№1-3 характеризуется как «Хорошее». Корректировка отсутствует.

**Этаж расположения.** Данная корректировка характеризует отличие в стоимости в зависимости от этажа, на котором расположены аналоги. Объект оценки, как и объекты-аналоги №№2,3 располагаются на 2 этаже, корректировка не применяется. Аналог №1 расположен на 4 этаже здания. Для объектов офисного назначения данное различие в этажности не является существенным, в связи с чем корректировка не применяется.

**Внутренняя отделка.** Корректировка на отличие стоимости объектов недвижимого имущества с различной внутренней отделкой. Внутренняя отделка у объекта оценки, также, как и у объектов-аналогов №№1-3 характеризуется как «нормальная (простая)» (стандартная офисная отделка). Корректировка отсутствует.

**Фактор размера собственности (площадь объекта).** Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв.м. общей площади, чем объекты с большей площадью. Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки.

Корректирующие коэффициенты на фактор размера собственности (площадь объекта) к арендным ставкам торговых объектов приведены в Аналитическом сборнике «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости Часть 2 «Объекты офисного, торгового и производственно-складского назначения с численностью населения от

<sup>25</sup> «Справочник оценщика недвижимости 2014 г. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2014 г.

250 тыс. до 1 млн. человек», ООО «Территориальное агентство оценки», Самара, 2015 г. (табл. 7.1.6, стр. 103) и отражены в п. 8.6. настоящего Отчета.

Площадь объекта оценки и объектов-аналогов №№1-3 находится в одном диапазоне, корректировка не применяется.

Таблица №39. Расчет годовой арендной ставки (Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м, 53,6 кв.м, а также 62,2 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16).

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Годовая арендная плата (с учетом коммунальных платежей), руб./год.	Определяется	540 000	522 200	473 784
Общая площадь помещений, кв.м.	48,9	40	37,3	45,6
<b>Единица сравнения</b>				
Стоимость за единицу, руб./кв.м/год		13 500	14 000	10 390
<b>Внесение корректировок к единице сравнения</b>				
Фактор аренда / предложение к аренде	Аренда	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Корректировки, %		-6,77%	-6,77%	-6,77%
Корректировки, руб.		913,95	948	703
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>12 586</b>	<b>13 052</b>	<b>9 687</b>
Юридические ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>12 586</b>	<b>13 052</b>	<b>9 687</b>
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>12 586</b>	<b>13 052</b>	<b>9 687</b>
Дата аренды/ предложения к аренде	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировки	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>12 586</b>	<b>13 052</b>	<b>9 687</b>
Функциональное назначение	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)
Корректировки	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>12 586</b>	<b>13 052</b>	<b>9 687</b>
Местоположение	г. Москва, ЮАО, ул. Нагатинская, д. 16	г. Москва, ЮАО Варшавское ш., 129к2с7	г. Москва, ЮАО, Варшавское шоссе, 17	Москва, ЮАО, Хлебозаводский проезд, 7С9
Корректировки		0%	0%	0%

<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>12 586</b>	<b>13 052</b>	<b>9 687</b>
Транспортная доступность	Средняя	Хорошее	Хорошее	Средняя
Корректировки		-7%	-7%	0%
Корректировки		881	914	0
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>11 705</b>	<b>12 139</b>	<b>9 687</b>
Наличие и качество парковки	охраняемый наземный и подземный паркинг	охраняемый наземный паркинг	охраняемый наземный паркинг	наземная стихийная парковка
Корректировки		5%	5%	10%
Корректировки		1 510	1 566	969
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>13 215</b>	<b>13 705</b>	<b>10 655</b>
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>13 215</b>	<b>13 705</b>	<b>10 655</b>
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>13 215</b>	<b>13 705</b>	<b>10 655</b>
Этаж расположения	2 этаж	4	2	2
Корректировки		0%	0%	0%
Корректировки		0	0	0
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>13 215</b>	<b>13 705</b>	<b>10 655</b>
Внутренняя отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>13 215</b>	<b>13 705</b>	<b>10 655</b>
Фактор размера собственности (площадь объекта), кв.м	48,9	40	37,3	45,6
Поправка на масштаб	-	1	1	1
Корректировки	-	0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>13 215</b>	<b>13 705</b>	<b>10 655</b>
<b>Элемент сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объекты сравнения</b>		
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

Сумма корректировок		2 391	2 480	969
Весовой коэффициент		0,30	0,29	0,42
Среднеарифметическая арендная плата, руб./кв.м/год	12 398			
Справедливая стоимость арендной платы за объект оценки в целом. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16 руб./год	606 282			
Справедливая стоимость арендной платы за объект оценки в целом, Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16 руб./год-	664 532			
Справедливая стоимость арендной платы за объект оценки в целом, Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16 руб./год	771 155			

The screenshot displays a real estate website interface. The top section features a large image of a building and a sidebar with buttons: 'Продайте быстрее!' (Sell faster!), 'Премиум размещение' (Premium placement), and 'Поднять объявление' (Boost listing). Below this is a 'Премиум-объявление' (Premium listing) section with an image of a building interior and the text 'Вход в здание' (Building entrance).

The main content area shows a listing for 'ПСН в аренду' (PSN for rent) with the following details:

- Цена: 750 000 Р в месяц
- Цена за м²: 4 054 Р
- Тип объекта: псн
- Тип объявления: вторичка
- Общая площадь: 185 м²
- Дата публикации: 15 ноября
- Дата обновления: вчера в 13:25

Below this is another listing for '300 000 РУБ. Магазин в аренду' (300,000 RUB. Store for rent) located at Кузнецкий Мост улица, 19с1, Мещанский, Москва. The listing includes a large image of the building, a '1 из 5' (1 of 5) indicator, and a gallery of smaller images showing the interior. The sidebar on the right contains buttons: 'Включить автопоиск' (Enable auto-search), 'В избранное' (Add to favorites), 'Показать номер' (Show number), and 'Написать владельцу объявления' (Write to the advertiser), along with social media icons for VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, and Google+.

Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Недвижимость в аренду > Москва > Якиманка > Полянка > Номер в каталоге: 160953303 < К результатам поиска

**600 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость в аренду  
Без комиссии ул Большая Полянка, 4/10, Якиманка, Москва  
М Полянка 490 м

★ В избранное  
📧 Получить похожие объявления

**Константин**  
Размещает объявления: 5 лет 9 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Открыть другие объекты в аренду: 3  
Всего за 3 месяца: 3

8 916 333-13-13

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



Таблица №40. Исходные данные для расчета годовой арендной платы объекта оценки (Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, стрен. 7).

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Контактные данные Источник информации	-	89163331313 <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-160953303">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-160953303</a>	84959899869 <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196100676">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196100676</a>	89584980927 <a href="https://move.ru/objects/sdaetsya_ploshchadyu_185_kv_m_pokrovskiy_bulvar_6801122185/">https://move.ru/objects/sdaetsya_ploshchadyu_185_kv_m_pokrovskiy_bulvar_6801122185/</a>
Годовая арендная плата (с учетом коммунальных платежей), руб./год.	Определяется	600 000	300 000	750 000
Общая площадь помещений, кв.м.	121,8	170	100	185
Фактор аренда / предложение к аренде	Аренда	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Юридические ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата аренды/ предложения к аренде	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Функциональное назначение	Нежилое (торговое, свободного назначения)	Нежилое (торговое, свободного назначения)	Нежилое (торговое, свободного назначения)	Нежилое (торговое, свободного назначения)
Местоположение	г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.8. стр. 7	ул Большая Полянка, 4/10, Якиманка, Москва	Кузнецкий Мост улица, 19с1, Мещанский, Москва	г. Москва Басманный район, Покровский бульвар,8
Тип расположения	1-ая линия домов	1-ая линия домов	2-ая линия домов	1-ая линия домов
Транспортная доступность	отличная	отличная	отличная	отличная

Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Внутренняя отделка	под чистовую отделку	простая	простая	простая

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета справедливой стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений аренды объектов сравнения.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились поправки только на различия между оцениваемым объектом и объектами аналогами.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену аренды сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

**Определения поправок и порядок их внесения**

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

**Фактор аренда/ предложение к аренде.** В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. Величина корректировки приведена на сайте интернет-проекта «Банк знаний оценщика»<sup>2615</sup> и отражена в п. 8.6 настоящего Отчета. По приведенной таблице среднее значение скидки на арендные ставки торговых объектов составляет 6,77%, применяем ко всем объектам-аналогам со знаком «минус».

**Юридические ограничения.** Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№1-3 - законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования. Учитывая вышеизложенное, корректировка отсутствует.

**Условия аренды.** Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Дата аренды/предложения к аренде.** Объекты-аналоги №№1-3, как и оцениваемый объект, предлагаются к аренде в одном временном периоде – корректировка отсутствует.

**Функциональное назначение.** Вводится корректировка на отличие стоимостей, сложившихся на объекты в зависимости от их функционального назначения. По данному элементу сравнения различий между объектом оценки и объектами-аналогам №№1-3 не выявлено: функциональное назначение объекта оценки – нежилое (ПСН), объектов-аналогов – нежилое (ПСН). Корректировка отсутствует.

**Местоположение.** Корректировка на отличие стоимостей, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы по улице Садовая-Черногрязская. Объекты-аналоги №№1-3 имеют сопоставимое с объектом оценки местоположение, корректировка отсутствует.

<sup>26</sup> <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/34-korrektirovka-na-snizhenie-stavok-arendnoj-platy-v-processe-torgov-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-predlagaemyh-stavok-po-arende-obektov-nedvizhimosti-k-dejstvuyushim-po-modulyu-v-procentah-ot-#s=1&f=1>

**Транспортная доступность.** Корректировка на разницу в стоимости в зависимости от транспортной доступности. Транспортная доступность объекта оценки и объектов-аналогов оценивается как «Отличная» (5 минут пешком до ближайшей станции метро), корректировки не применялись.

#### **Наличие парковки**

Наличие парковки Наличие организованной или охраняемой парковки влияет на стоимость объектов недвижимости. Расположение объектов в центральной части города ограничивает наличие масштабной парковки. Объект оценки имеет парковку по фасаду здания, а также во дворе здания, как и все объекты-аналоги, корректировка 0%.

**Наличие отдельного входа.** Этот фактор учитывает разницу в стоимости между сравниваемыми объектами, в зависимости от наличия или отсутствия у них отдельного входа. Объект оценки так же как и объекты-аналоги №№1-3 имеют отдельный вход, корректировка не применяется.

**Физическое состояние.** Данная корректировка учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью физического состояния. Физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки, также, как и у объектов-аналогов №№1-3 характеризуется как «Хорошее». Корректировка отсутствует.

**Тип расположения** Объект-аналог расположен на первой линии домов, что является благоприятным фактором в случае использования помещения в торгово-сервисной сфере. Объекты-аналоги № 1, №3 также располагаются на первой линии домов. Корректировка к данным объектам не применяется. Объект-аналог №2 находится на второй линии домов, в связи с чем к нему применена корректировка в размере 11%.<sup>27</sup>

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Всё периоды (текущая оценка)	-11.04	-12 — -9	103
Последний год <sup>***</sup> (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

**Этаж расположения.** Данная корректировка характеризует отличие в стоимости в зависимости от этажа, на котором расположены аналоги. Объект оценки, как и объекты-аналоги №1-3 располагаются на 1 этаже, корректировка не применяется.

**Внутренняя отделка.** Корректировка на отличие стоимости объектов недвижимого имущества с различной внутренней отделкой. Внутренняя отделка у объекта оценки расценивается как требующая косметического ремонта. Отделка Объектов-аналогов №№1-3 характеризуется как «нормальная (простая)».

<sup>27</sup> <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/46-korrektirovka-na-raspolozhenie-vnutri-kvartala-dlya-ofisnoj-vedvizhivosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-na-1-0j-linii-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-na-2-0j-linii-v-percentah-ot-cen>

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

В соответствии со справочником оценщика недвижимости 2016. Том II» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2016 г. к объектам-аналогам принята корректировка в размере 13%

**Фактор размера собственности (площадь объекта).** Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидные, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв.м. общей площади, чем объекты с большей площадью. Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки.

Корректировка на площадь. Для определения поправки на общую площадь, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких.

Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м2 с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно. Расчет корректировок выполнялся по формуле:

$$K = \left( \left( \frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^r - 1 \right) \times 100 \%$$

S<sub>об</sub> - общая площадь оцениваемых объектов, в кв.м;

S<sub>ан</sub> - общая площадь объекта-аналога, в кв.м;

r - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру.

Коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\log_{10} \frac{C_1}{C_2}}{\log_{10} \frac{P_1}{P_2}}$$

, где

r - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру;

C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub> – стоимости аналогов;

P<sub>1</sub>, P<sub>2</sub> – площади аналогов соответственно.

Коэффициент торможения был введен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. стр. 182. Согласно данным справочника, отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м составляет в среднем 0,85. Расчет коэффициента торможения приведен в таблице ниже.

Таблица 41. Расчет коэффициента торможения

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Назначение объекта	Офисно-торговое назначение	
Передаваемые права	Продажа	
Площадь, кв. м	2000	500
Источник информации	Справочник оценщика недвижимости - 2017. " Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов " Л.А. Лейфер	

Удельная стоимость	0,81	1
Коэффициент торможения		-0,15

Корректировка на размер рассчитана по формуле 8 и представлена в таблице ниже.

Таблица 42. Расчет корректировки на площадь

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	121,8	170	100	185
Корректировка, %		+5%	-2%	+6%

Таблица №43. Расчет годовой арендной ставки (Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 7).

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Годовая арендная плата (с учетом коммунальных платежей), руб./год.	Определяется	600 000	300 000	750 000
Общая площадь помещений, кв.м.	121,8	170	100	185
<b>Единица сравнения</b>				
Стоимость за единицу, руб./кв.м/год		3 529	3 000	4 054
<b>Внесение корректировок к единице сравнения</b>				
Фактор аренда / предложение к аренде	Аренда	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Корректировки		-6,77%	-6,77%	-6,77%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	Определяется	3 290	2 797	3 780
Юридические ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	Определяется	3 290	2 797	3 780
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	Определяется	3 290	2 797	3 780
Дата аренды/ предложения к аренде	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировки	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	Определяется	3 290	2 797	3 780
Функциональное назначение	Нежилое (торгово-сервисного назначения)	Нежилое (ПЧ) магазин, банк, салон, кофейня	Нежилое (торговое)	Нежилое (торговое)
Корректировки		0%	0%	0%

<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>3 290</b>	<b>2 797</b>	<b>3 780</b>
Местоположение	г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.8. стр. 7	ул Большая Полянка, 4/10, Якиманка, Москва	Кузнецкий Мост улица, 19с1, Мещанский, Москва	г. Москва Басманный район, Покровский бульвар,8
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>3 290</b>	<b>2 797</b>	<b>3 780</b>
Тип расположения	Расположен на 1-ой линии домов	Расположен на 1-ой линии домов	Расположен на 2-ой линии домов	Расположен на 1-ой линии домов
Корректировки		0%	11%	0%
Корректировки		0	308	0
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>3 290</b>	3104,559	<b>3 780</b>
Транспортная доступность	отличная	отличная	отличная	отличная
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>3 290</b>	<b>3 105</b>	<b>3 780</b>
Наличие и качество парковки	охраняемый наземный и подземный паркинг	наземный паркинг во дворе	наземный паркинг на 1 мм	наземный паркинг во дворе
Корректировки		0%	0%	0%
Корректировки		3 290	3 105	3 780
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>3 290</b>	<b>3 105</b>	<b>3 780</b>
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>3 290</b>	<b>3 105</b>	<b>3 780</b>
Этаж расположения	1 этаж	1	1	1
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>3 290</b>	<b>3 105</b>	<b>3 780</b>
Внутренняя отделка	Под чистовую отделку	Нормальная (простая)	Нормальная (простая)	Нормальная (простая)
Корректировки		13%	13%	13%
Корректировки		428	404	491

Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	Определяется	2 863	2 701	3 288
Фактор размера собственности (площадь объекта), кв.м	121,8	170	100	185
Поправка на масштаб	-	143	54	197
Корректировки	-	5%	-2%	6%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	Определяется	3 006	2 647	3 486
Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Сумма корректировок		571	765	689
Весовой коэффициент		0,36	0,31	0,33
Среднеарифметическая арендная плата, руб./кв.м/год	-	3 054		
Справедливая стоимость арендной платы за объект оценки в целом, руб./год	-	4 463 967		

Исходные данные для расчета годовой арендной платы объекта оценки : Помещение, назначение нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, строен. 8:

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website Domofond.ru. The listing is for an office space for rent. The price is listed as 4 500 000 RUB, with a note 'Без комиссии' (Without commission). The location is 'пер. Олсуфьевский, 8 стр. 6, Хамовники, Москва' (near Olsufyevskiy Lane, 8 building 6, Khmovniki, Moscow), with a distance of 690 meters from the Frunzeneskaya station. A phone number 8 495 937-52-26 is provided. The listing includes a main photo of the building and a gallery of five smaller photos showing the interior. There are buttons for 'Включить автопоиск' (Enable auto-search), 'В избранное' (Add to favorites), and 'Написать владельцу объявления' (Write to the advertiser). Social media sharing icons for VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, and Google+ are also visible.

https://move.ru/objects/moskva\_ulica\_dolgorukovsk...  
 Был(а): сегодня в 10:42  
 1 год 232 дня на сайте  
**+7 (926) 900-XX-XX**  
 Показать телефон  
 Отправить заявку  
 Продайте быстрее!  
 Премиум размещение  
 Поднять объявление  
 Премиум-объявление

**ОСЗ в аренду**  
 Цена: 37 700 000 Р в месяц    Тип объявления: вторичка  
 Цена за м²: 26 000 Р    Общая площадь: 1450 м²

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-...  
 Включить автопоиск  
 В избранное  
 Показать номер  
 Написать владельцу объявления

**3 023 470 РУБ.**    **Офис в аренду**  
 Без комиссии    Гранатный пер, д. 1, Пресненский, Москва  
 Баррикадная 750 м

Таблица №44. Исходные данные для расчета годовой арендной платы объекта оценки (Помещение, назначение нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 8).

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Контактные данные	-	Риелтор 89269003572	84953696724 Апекс Недвижимость	МИЦ - недвижимость 84959375226
Источник информации		https://move.ru/objects/moskva_ulica_dolgorukovskaya_d_19_str_8_6801728267/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-188536388	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-179520208
Годовая арендная плата (с учетом коммунальных платежей), руб./год.		Определяется	452 400 000	435 379 692
Общая площадь помещений, кв.м.	720,2	1450	1529	1800

Фактор аренда / предложение к аренде	Аренда	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Юридические ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата аренды/ предложения к аренде	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Функциональное назначение	Нежилое (торговое, свободного назначения)	Нежилое (помещение свободного назначения)	Нежилое (помещение свободного назначения)	Нежилое (помещение свободного назначения)
Местоположение	г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.8. стр. 8	г. Москва, улица Долгоруковская, 19, стр. 8	г. Москва. Гранатный пер, д.1	г. Москва, пер. Олсуфьевский, 8 стр. 6
Район расположения	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Транспортная доступность	отличная	отличная	отличная	отличная
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип объекта	пристроенное здание: 1,2 этаж, чердак	4-х этажный особняк	3-х этажный особняк	3-х этажный особняк
Внутренняя отделка	стандартная офисная	стандартная офисная	стандартная офисная	стандартная офисная

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета справедливой стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений аренды объектов сравнения.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились поправки только на различия между оцениваемым объектом и объектами аналогами.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену аренды сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Определения поправок и порядок их внесения

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

**Фактор аренда/ предложение к аренде.** В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. Величина корректировки приведена на сайте интернет-проекта «Банк знаний оценщика»<sup>28</sup> и отражена в п. 8.6 настоящего Отчета. По приведенной таблице среднее значение скидки на арендные ставки торговых объектов составляет 6,77%, применяем ко всем объектам-аналогам со знаком «минус».

**Юридические ограничения.** Не выявлено юридических ограничений,

<sup>28</sup> <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/34-korrektirovka-na-snizhenie-stavok-arendnoj-platy-v-processe-torgov-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-predlagaemyh-stavok-po-arendе-obektov-nedvizhimosti-k-dejstvuyushim-pomodulyu-v-procentah-ot-#s=1&f=1>

ограничивающих характер использования оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№1-3 - законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования. Учитывая вышеизложенное, корректировка отсутствует.

**Условия аренды.** Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Дата аренды/предложения к аренде.** Объекты-аналоги №№1-3, как и оцениваемый объект, предлагаются к аренде в одном временном периоде – корректировка отсутствует.

**Функциональное назначение.** Вводится корректировка на отличие стоимостей, сложившихся на объекты в зависимости от их функционального назначения. По данному элементу сравнения различий между объектом оценки и объектами-аналогами №№1-3 не выявлено: функциональное назначение объекта оценки – нежилое (офисное), объектов-аналогов – нежилое (офисное). Корректировка отсутствует.

**Местоположение.** Корректировка на отличие стоимостей, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы по улице Садовая-Черногрязская. Объекты-аналоги №№1-3 имеют сопоставимое с объектом оценки местоположение, корректировка отсутствует.

**Транспортная доступность.** Корректировка на разницу в стоимости в зависимости от транспортной доступности. Транспортная доступность объекта оценки и объектов-аналогов оценивается как «Отличная» (5 минут пешком до ближайшей станции метро), корректировки не применялись.

#### **Наличие парковки**

Объект оценки имеет охраняемый паркинг во дворе здания. Кроме того, здание, в котором расположен объект оценки располагает подземной парковкой, в отличие от объектов-аналогов, которые располагают охраняемой наземной парковкой во дворе здания (подземный паркинг отсутствует). В связи с отсутствием подземного паркинга к объектам-аналогам применена корректировка 4%.

**Наличие отдельного входа.** Этот фактор учитывает разницу в стоимости между сравниваемыми объектами, в зависимости от наличия или отсутствия у них отдельного входа. Объект оценки так же как и объекты-аналоги №№1-3 имеют отдельный вход, корректировка не применяется.

**Физическое состояние.** Данная корректировка учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью физического состояния. Физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки, также, как и у объектов-аналогов №№1-3 характеризуется как «Хорошее». Корректировка отсутствует.

#### **Тип объекта**

На основании данных справочника оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г, при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от типа недвижимости.

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Объект оценки представляет собой пристроенное к основному зданию 2-х этажное помещение с мансардой, имеющее отдельный вход. Объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями. В связи с чем к ним применена корректировка в размере 9%.

**Этаж расположения.** Данная корректировка характеризует отличие в стоимости в зависимости от этажа, на котором расположены аналоги. Объект оценки, как и объекты-аналоги №1-3 представляют собой 3-х и 4-х этажные здания, корректировка не применяется.

**Внутренняя отделка.** Корректировка на отличие стоимости объектов недвижимого имущества с различной внутренней отделкой. Внутренняя отделка у объекта оценки расценивается как «нормальная (простая)», как и у объектов-аналогов. Корректировка не применяется.

**Фактор размера собственности (площадь объекта).** Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв.м. общей площади, чем объекты с большей площадью. Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки.

Корректировка на площадь. Для определения поправки на общую площадь, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких.

Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м2 с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно. Расчет корректировок выполнялся по формуле:

$$K = \left( \left( \frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^r - 1 \right) \times 100 \%$$

S<sub>об</sub> - общая площадь оцениваемых объектов, в кв.м;

S<sub>ан</sub> - общая площадь объекта-аналога, в кв.м;

r - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру.

Коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру рассчитывается по формуле:

$$r = \frac{\log_{10} \frac{C_1}{C_2}}{\log_{10} \frac{P_1}{P_2}}$$

, где

r - коэффициент торможения цены по ценообразующему параметру;

C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub> – стоимости аналогов;

P<sub>1</sub>, P<sub>2</sub> – площади аналогов соответственно.

Коэффициент торможения был введен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. стр. 182. Согласно данным справочника, отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м составляет в среднем 0,85. Расчет коэффициента торможения приведен в таблице ниже.

Таблица 45. Расчет коэффициента торможения

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Назначение объекта	Офисно-торговое назначение	
Передаваемые права	Продажа	
Площадь, кв. м	2000	500
Источник информации	Справочник оценщика недвижимости - 2017. " Офисно-торговая недвиж- мость и сходные типы объектов " Л.А. Лейфер	
Удельная стоимость	0,81	1
Коэффициент торможения	-0,15	

Корректировка на размер рассчитана по формуле 8 и представлена в таблице ниже.

Таблица 10. Расчет корректировки на площадь

	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
<b>Площадь, кв. м</b>	720,2	1450	1529	1800
<b>Корректировка, %</b>		+11%	+11%	+13%

Таблица №46. Расчет годовой арендной ставки (Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 8).

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Годовая арендная плата (с учетом коммунальных платежей), руб./год.	Определяется	37 700 000	36 281 364	45 000 000
		2 167	1 977	2 083
Общая площадь помещений, кв.м.	720,2	1450	1529	1800
<b>Единица сравнения</b>				
Стоимость за единицу, руб./кв.м/год		26 000	23 729	25 000
<b>Внесение корректировок к единице сравнения</b>				
Фактор аренда / предложение к аренде	Аренда	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Корректировки		-6,77%	-6,77%	-6,77%
Корректировки		1 760	1 186	1 250
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>24 240</b>	<b>22 542</b>	<b>23 750</b>
Юридические ограничения	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>24 240</b>	<b>22 542</b>	<b>23 750</b>
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>24 240</b>	<b>22 542</b>	<b>23 750</b>
Дата аренды/ предложения к аренде	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
		дек.17	дек.17	дек.17
Корректировки	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>24 240</b>	<b>22 542</b>	<b>23 750</b>
Функциональное назначение	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)	Нежилое (офисное)
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>24 240</b>	<b>22 542</b>	<b>23 750</b>

Местоположение	г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д.8. стр. 7	г. Москва, улица Долгоруковская, 19, стр. 8	г. Москва. Гранатный пер, д.1	г. Москва, пер. Олсуфьевский, 8 стр. 6
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>24 240</b>	<b>22 542</b>	<b>23 750</b>
Район расположения	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>24 240</b>	<b>22 542</b>	<b>23 750</b>
Транспортная доступность	отличная	отличная	отличная	отличная
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>24 240</b>	<b>22 542</b>	<b>23 750</b>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>24 240</b>	<b>22 542</b>	<b>23 750</b>
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>24 240</b>	<b>22 542</b>	<b>23 750</b>
Тип объекта	пристроенное здание 1,2 этаж, чердак	4-х этажное отдельно стоящее здание	3-х этажное отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание: цоколь, 1, 2, 3 этаж
Корректировки		9%	9%	9%
		2 182	2 029	2 138
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>22 058</b>	<b>20 514</b>	<b>21 613</b>
Внутренняя отделка	стандартная офисная	стандартная офисная	стандартная офисная	стандартная офисная
Корректировки		0%	0%	0%
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>22 058</b>	<b>20 514</b>	<b>21 613</b>
Фактор размера собственности (площадь объекта), кв.м	720,2	1450	1529	1800
Поправка на масштаб	-	11%	11%	13%
Корректировки	-	2 206	2 051	2 594
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год</b>	Определяется	<b>24 264</b>	<b>22 565</b>	<b>24 206</b>
<i>Сумма корректировок</i>	-	<b>4 387</b>	<b>4 080</b>	<b>4 731</b>

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		1	2	3
Весовой коэффициент		0,33	0,35	0,32
Среднеарифметическая арендная плата, руб./кв.м/год	-	23 561		
Справедливая стоимость арендной платы за объект оценки в целом, руб./год	-	16 968 759		

### 8.3. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ГОДОВОГО ДОХОДА

Таким образом, по результатам сравнительного анализа сделок аренды, потенциальный и действительный валовой доход для объектов оценки, в год, составил:

Таблица №47. Прогноз действительного валового дохода (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16).

Наименование показателей	Значение
Потенциальный валовой доход в год, руб.	607 055
Потери части арендного дохода (недозагрузка)	10,00%
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>546 349</b>

Таблица №48. Прогноз действительного валового дохода (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16).).

Наименование показателей	Значение
Потенциальный валовой доход в год, руб.	674 117
Потери части арендного дохода (недозагрузка)	10,00%
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>606 705</b>

Таблица №49. Прогноз действительного валового дохода (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16).

Наименование показателей	Значение
Потенциальный валовой доход в год, руб.	771 180
Потери части арендного дохода (недозагрузка)	10,00%
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>694 062</b>

Таблица №50. Прогноз действительного валового дохода (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: чердак, помещение I – комнаты 5,6; этаж 1, помещение V – комнаты с 1 по 3, этаж 2, помещение I – комнаты 7,8 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен.).

Наименование показателей	Значение
Потенциальный валовой доход в год, руб.	16 968 759
Потери части арендного дохода (недозагрузка)	10,00%
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>15 271 883</b>

Таблица №51 Прогноз действительного валового дохода (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 7.).

Наименование показателей	Значение
Потенциальный валовой доход в год, руб.	4 463 967
Потери части арендного дохода (недозагрузка)	10,00%
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>4 017 570</b>

\*Величина корректировки приведена в Справочнике оценщика недвижимости Том II «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр

финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А. (п. 2.1, стр. 19). По данной таблице рекомендуемый процент недозагрузки при сдаче в аренду универсальных офисно-торговых объектов составляет 10% (среднее значение).

#### 8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объектов имущественного комплекса и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы делятся:

1. Постоянные;
2. Переменные или эксплуатационные;
3. Расходы на замещение, или резервы.

К *постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания);
- налоги на заработную плату.

К *переменным* расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К *расходам на замещение* относят расходы, которые либо имеют место всего один раз за несколько лет. К таким расходам относят периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений.

Величина операционных расходов была принята на основании данных Справочник как оценщика недвижимости 2016 г. под редакцией Л.А. Лейфера

Класс объектов	Показатель
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	17,9

Таким образом, среднее значение корректировки на операционные расходы офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов составляет **17,9%** от потенциального валового дохода.

#### 8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции;
- методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Величина значения ставки капитализации (текущей доходности) приведена в

Справочнике оценщика недвижимости Том II «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А. (п. 6.1, стр. 96).

Таблица №52. Величина значения текущей доходности (активный рынок), %.

Ожидаемая текущая доходность на ближайшие 5 лет	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11,0	0,5	11,6
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	10,9	0,4	11,5
2.1 Бизнес-центры класса А, В	10,9	0,3	11,4
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11,2	0,6	11,8
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	11,3	0,8	11,8
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,9	0,2	10,6

Таким образом, среднее значение ставки капитализации для Бизнес-центров класса А, В, а также для помещений торгово-офисного назначения составляет **11 %**.

### 8.6. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Таблица №53. Итоговый расчет стоимости методом прямой капитализации (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16).

Наименование показателей	Значение
Действительный валовой доход, руб.	546 349
Операционные расходы, руб.	17,90%
Чистый денежный поток, руб.	437 079
Ставка капитализации, %	11,00%
<b>Чистая текущая стоимость, руб.</b>	<b>3 973 450</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>	<b>3 973 450</b>

Таблица №54. Итоговый расчет стоимости методом прямой капитализации (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16).

Наименование показателей	Значение
Действительный валовой доход, руб.	606 705
Операционные расходы, руб.	17,90%
Чистый денежный поток, руб.	498 105
Ставка капитализации, %	11,00%
<b>Чистая текущая стоимость, руб.</b>	<b>4 528 226</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>	<b>4 528 226</b>

Таблица №55. Итоговый расчет стоимости методом прямой капитализации (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16).

Наименование показателей	Значение
Действительный валовой доход, руб.	694 062
Операционные расходы, руб.	17,90%
Чистый денежный поток, руб.	569 825
Ставка капитализации, %	11,00%
<b>Чистая текущая стоимость, руб.</b>	<b>5 180 228</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>	<b>5 180 228</b>

Таблица №56. Итоговый расчет стоимости методом прямой капитализации (Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: чердак, помещение I – комнаты 5,6; этаж I, помещение V – комнаты с 1 по 3, этаж 2, помещение I – комнаты 7,8 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 8, строен.8)

Наименование показателей	Значение
--------------------------	----------

Действительный валовой доход, руб.	15 271 883
Операционные расходы, руб.	17,90%
Чистый денежный поток, руб.	12 538 216
Ставка капитализации, %	11,00%
<b>Чистая текущая стоимость, руб.</b>	<b>113 983 782</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>	<b>113 983 782</b>

Таблица №57. Итоговый расчет стоимости методом прямой капитализации (Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 7)

<b>Наименование показателей</b>	<b>Значение</b>
Действительный валовой доход, руб.	4 017 570
Операционные расходы, руб.	17,90%
Чистый денежный поток, руб.	3 298 425
Ставка капитализации, %	11,00%
<b>Чистая текущая стоимость, руб.</b>	<b>28 434 700</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>28 434 700</b>

### 8.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом, по состоянию на дату оценки, округленно, без учета НДС, составляет:

**156 100 400**

**сто пятьдесят шесть миллионов сто тысяч четыреста рублей**

Таблица 58. Заключение о справедливой стоимости, определенной в рамках доходного подхода

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</i>
<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	3 973 450
<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23ж, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	4 528 200
<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23г, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	5 180 228
<i>Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 7</i>	28 434 700

<p><i>Помещение, назначение нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: чердак, помещение I – комнаты 5,6; этаж I, помещение V - комнаты с 1 по 3, этаж 2, помещение I – комнаты 7,8 адрес (местонахождение) объекта г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 8</i></p>	<p><i>113 984 000</i></p>
--	---------------------------

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В предыдущих разделах Отчета были получены результаты оценки стоимости объектов оценки, исходя из анализа всей доступной информации, относящейся к рассматриваемым объектам. Применяя подходы к оценке стоимости объектов оценки, были получены следующие результаты:

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки - затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учетом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами - доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;

количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

Качество информации, на основании которой проводится анализ.

Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие

факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Для определения рыночной стоимости земельного участка использовался только сравнительный подход, вес которого составляет 100%. Для определения стоимости трансформаторной подстанции использовался только затратный подход, вес которого составляет 100%. Расчет весовых коэффициентов для торгово-офисных помещений приведен в таблице ниже.

Таблица 59 Расчет весовых коэффициентов для торгово-офисных помещений

Критерий	Подход/Баллы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	Не применялся	4	4
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	Не применялся	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	Не применялся	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.	Не применялся	4	4
Общее количество баллов	Не применялся	18	18
Итоговые весовые коэффициенты	Не применялся	0,5	0,5
Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления	Не применялся	0,50	0,50

## 9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

*Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом сравнительного и доходного подходов, по состоянию на дату оценки, округленно, без учета НДС, составляет:*

**181 812 000**

***сто восемьдесят один миллион восемьсот двенадцать тысяч рублей***

Таблица 60. Результаты оценки

<i>№ пп</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода</i>
1	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23и, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	5 066 500
2	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23ж, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	5 645 600
3	<i>Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV-комната 23г, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16</i>	6 382 000
4	<i>Помещение, назначение нежилое, общая площадь 121,8 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 7</i>	34 347 000
5	<i>Помещение, назначение нежилое, общая площадь 720,2 кв. м., номера на поэтажном плане: чердак, помещение I – комнаты 5,6; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 3, этаж 2, помещение I – комнаты 7,8 адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 8, строен. 8</i>	130 371 000

## 9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
6. Оценка была проведена и настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а так же в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались

предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик,



Директор ООО «Дельта»

## 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции от 01.01.2017 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611)
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО)
9. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
10. Стандарты и правила Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО);
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»).

### Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости —RWAYI выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
3. Internet-ресурсы.

### Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
7. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
8. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
9. Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., ПЦФКО, Нижний Новгород, 2017 г.

### ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Данные об объекте оценки:

Документы и информация, предоставленные Заказчиком оценки (перечень приведен в разделе

### 3.1 Отчета)

Картографический данные: Яндекс. Maps (<http://maps.yandex.ru>), Данные о сопоставимых объектах, объектах-аналогах:

Сайт: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)

Иные данные порталов по недвижимости, аналитических агентств, и прочие данные сеть Internet; конкретные ссылки на информационные источники приведены в Отчете.

## **11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-589-055386/17

«11» сентября 2017 г.

Ростовская область (г. Донецк), Россия

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Дельта» 344038, Россия, г. Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина, 14 ИНН: 616107360
- 2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 3.1. С «11» сентября 2017 года по «10» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор оформляет требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА): 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 7 300,00 (Семь тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставляемым счетом в срок по «24» сентября 2017 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора или дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховые случаи по настоящему Договору распространяются на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (ошибочника, заключившим со Страхователем трудовой договор) после «10» сентября 2015 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.), Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 8.1. Объектом страхования являются те противоправные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателю (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, иных нарушений договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (ошибочником, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нормативных федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются те противоправные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при введении дела в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц ввиду акта, причинившего ущерб Третьим лицам, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (ошибочником, заключившим со Страхователем трудовой договор) в истории и том числе правил к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом год предъявления имущественной претензии повышается при предъявлении Третьим лицам Страхователем имущественной претензии, требования о возмещении убытков или иного возмещения, так и непреднамеренных ошибок, упущений его (ошибочника, заключившим со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц. 9.4. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дела в судебный орган, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 10.1.1. Застрахованный, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 10.1.2. Иные третьи лица, которые могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (ошибочником, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем на исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не поступила. 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объекта оценки кассовой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направленные в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и быть считены переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.



СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «Дельта»  
От Страхователя  
Доманова И.С.  
Директор  
Уполн.

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика  
Доманов И.С.  
Директор  
9-3044 от 17.11.2016 г., в городе Донецко

Страхователь

Страховщик

ИНГОССТРАХ  
ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-589-024973/17  
«18» апреля 2017 г. Ростовская область (г. Донецк), Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Доманова Ирина Сергеевна (Паспортные данные: 0015, 848478), Отделение № 1 Межрегионального отдела УФМС России по Ростовской области 23.12.2015 г. Адрес регистрации: 344082, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 37, кв.7 2.1. Страховое обязательное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2
- 2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.) Перечисленные в настоящем пункте условия прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском гражданской ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу, включая ущерб здоровью, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются те противоправные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при введении дела в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установление в законную силу решения арбитражного суда или арбитражного Страхователя с возмещением ущерба Страхователю. Факт причинения ущерба действителен (подлинным) Страхователем в результате деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь не может признаваться ущербом. 5.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дела в судебный орган, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 5.3. С «24» марта 2017 года по «24» марта 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор оформляет исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших в течение Периода страхования или Ретроактивного периода по настоящему Договору устанавливаемого, начиная с даты, когда Страхователем нечая осуществлена оценочная деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщика. 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:
- 10. ФРАНШИЗА:
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 11.1. 1 000,00 (Один тысяча) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставляемым счетом в срок по 18.04.2017 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем пункте, дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Доманова Ирина Сергеевна  
От Страхователя: Доманова И.С.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика: Доманов И.С.  
Ежедневное дежурство в Ростовской области, Ростовская область, Ростовское отделение № 9-3044 от 17.11.2016 г., в городе Донецко И.С.

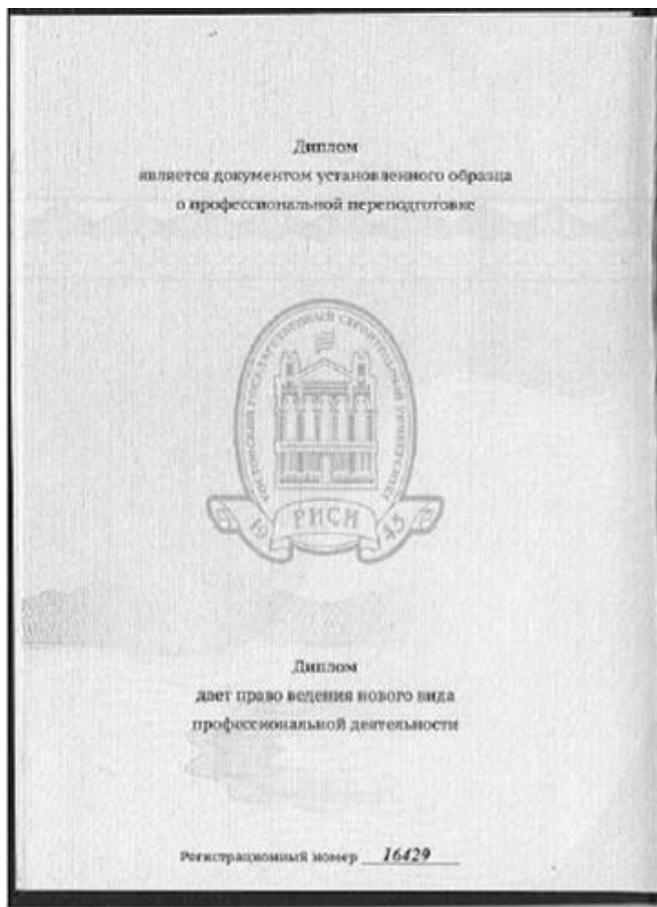
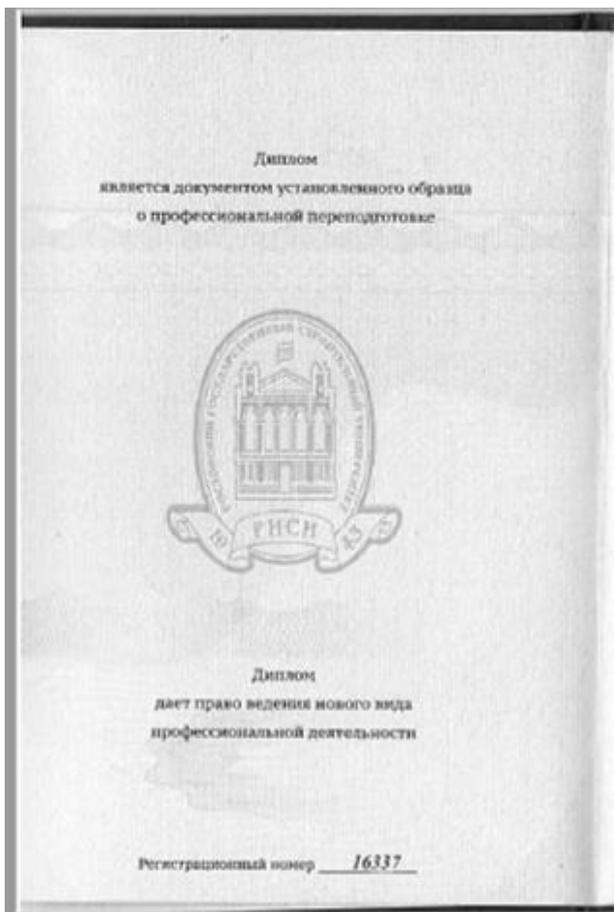
МСО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»  
Регистрационный № 0065 в ЕФРСРО от 11.12.2007г.  
СВИДЕТЕЛЬСТВО  
«28» марта 2014 г. № 1182  
Дата регистрации в реестре Регистрационный номер в реестре

Оценщик:  
Доманова  
Ирина Сергеевна  
ИНН 614307625309

является членом  
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».  
Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №136-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2017 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Голенко



## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

## ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 03.08.2016

№ 90-22617778

На основании запроса №90-22617778 от 03.08.2016, поступившего на рассмотрение 03.08.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) 77-77-11/160/2012-176 номер объекта:	
наименование объекта:	Помещение
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	121.8 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	291/12
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Садовая-Черногрязская, д.8, строен.7
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "ТрейдингИнвест" ИНН:7723643292 ОГРН:1087746005412 КПП:772301001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 77-77-11/094/2013-969 21.06.2013
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	19.03.2013
номер государственной регистрации:	77-77-11/093/2013-715
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	лицо, в пользу которого Акционерное общество "Риетуму Банка" ИНН:Значение отсутствует ОГРН:Значение отсутствует КПП:Значение отсутствует
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке 039/2013 от 2013-03-11 ; Кредитный договор 039/2013 от 2013-02-28
5. Договоры участия в долевом строительстве:	

6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

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.

Государственный регистратор (полное наименование государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) \_\_\_\_\_ (подпись, М.П.)  
Федеральный информационный ресурс (подпись, М.П.) \_\_\_\_\_

30.11.2016

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

## ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 30.11.2016

№ 90-29508847

На основании запроса № 90-29508847 от 30.11.2016, поступившего на рассмотрение 30.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77-01-0003008:3104
наименование объекта:	Помещение
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	720.2 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	291/12
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Садовая-Черногрязская, д.8, строен.8
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "ТрейдингИнвест" ИНН:7723643292 ОГРН:1087746005412 КПП:772301001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 77-77-11/094/2013-972 21.06.2013
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека.
дата государственной регистрации:	19.03.2013
номер государственной регистрации:	77-77-11/093/2013-715
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "Риетуму Банка" ИНН:Данные отсутствуют ОГРН:Данные отсутствуют КПП:Данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке 039/2013 от 11.03.2013 ; Кредитный договор 039/2013 от 28.02.2013
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
Не зарегистрировано	
6. Правопритязания:	
Данные отсутствуют	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
Данные отсутствуют	
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	
Данные отсутствуют	

https://rosreestr.ru/wps/pa/.FCCLPGURCSkParAppU/focland.pgr.response.check?focland.lmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHan... 10

30.11.2016

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют
--	--------------------

Выписка выдана:

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.

Государственный регистратор (полное наименование государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) \_\_\_\_\_ (подпись, М.П.)  
Федеральный информационный ресурс (подпись, М.П.) \_\_\_\_\_

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 №218-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

https://rosreestr.ru/wps/pa/.FCCLPGURCSkParAppU/focland.pgr.response.check?focland.lmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHan... 22

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
ПОМЕЩЕНИЯ  
(ИНТЕГРАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ)

КП.1

Лист № \_\_\_\_\_ Всего листов: \_\_\_\_\_

№П/ином 2014 г. № 77-50/14-768777  
 Кадастровый номер: 77:01/009/008/3104  
 Номер кадастрового квартала: 77:01/009/008  
 Характер связей государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): \_\_\_\_\_

**Описание объекта недвижимого имущества:**

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	_____
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	_____
3	Общая площадь помещения:	720,2
4	Местоположение: г. Москва, ул. Садовая-Чертогурская, д.8, строение 8	_____
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	_____
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	_____
8	Кадастровая стоимость (руб.):	69522240,89
9	Примечание кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	77-77-11/166/2012-171, 291/12
10	Особые отметки: чердак, помещение I - комнаты 5, 6; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 3; этаж 2, помещение I - комнаты 7, 8	_____
11	Наименование органа кадастрового учета: Флипп ФГУ «ФНЦ «Вектор» г. Москва	_____

Инженер II категории \_\_\_\_\_ Р. А. Фирюллин  
(полное наименование должности) (подпись) (подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 4

Дата: 21.08.2012  
 Кадастровый номер: \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 291/12 (02115657:0011,0002,0012)  
 1. Описание объекта недвижимого имущества:  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: \_\_\_\_\_  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 1, 2, чердак  
 1.3. Общая площадь помещения: 720,2 кв.м.  
 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва
Район (Административный округ)	Центральный
Муниципальное образование	тип: район
	наименование: Васильевый
Населенный пункт	тип: город
	наименование: Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип: улица
	наименование: Садовая-Чертогурская
Номер дома	8
Номер корпуса	-
Номер строения	8
Литера	-
Номер помещения (квартиры)	-
Иное описание местоположения	-

1.5. Назначение помещения: Нежилое (жилое, нежилое)  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: \_\_\_\_\_ (комната, квартира)  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: \_\_\_\_\_  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: этаж 1: пом.V ксм.1-3, этаж 2: ксм.I ксм.7, 8, чердак: ксм.I ксм.5, 6.  
 1.9. Примечание кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
 1.10. Примечание: дата обследования 14.10.2011

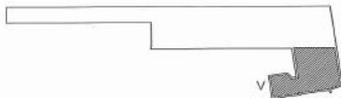
Содержание о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГПМ МосгорБТИ не располагает  
 1.11. ГПМ МосгорБТИ (Центральное БТИ) (наименование органа или организации) свидетельствует об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 291/12 (02115657 : 0011,0002,0012)  
 План расположения помещения на этаже

**1 ЭТАЖ**



\_\_\_\_\_ - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Центрального БТИ



Субботина Елена Александровна  
 Знак - не читается  
 Центрального БТИ г. Москва

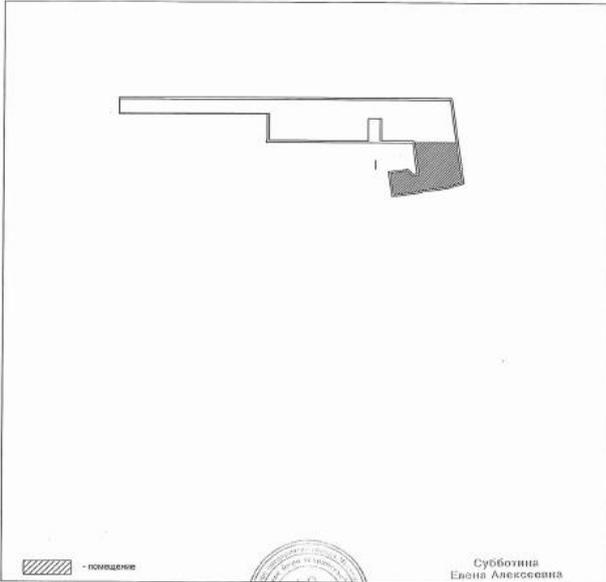
П. И. Кувочкина  
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 291/12 (02115657 : 0011,0002,0012)  
План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



---помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Центрального



Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москвы

В.И. Курочкина  
(инженер, дизайнер)

Центральное БТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Сидовая-Черногорская ул., 8, стр.8

стр. 1

Помещение N V Тип: Производственные  
Последнее обследование 14.10.2011  
Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51  
Градостроительного кодекса Российской Федерации ГПМ МосгорБТИ не располагают

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж. балк. проч.			
1	1	пом.производства	146,0	146,0				320	
	2	пом.производства	49,3	49,3					
	3	пом.производства	37,7	37,7					
Итого по помещению			233,0	233,0					
---Нежилые помещения всего в т.ч. Производствен. Лечебно-санитар.			233,0 49,3	233,0 49,3					

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 14.10.2011  
Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51  
Градостроительного кодекса Российской Федерации ГПМ МосгорБТИ не располагают

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж. балк. проч.			
2	7	кабинет	194,8	194,8				320	
	8	кабинет	49,3	49,3					
Итого			244,1	244,1					
---Нежилые помещения всего в т.ч. Учрежденческие Общевъ. питания			244,1 194,8 49,3	244,1 194,8 49,3					

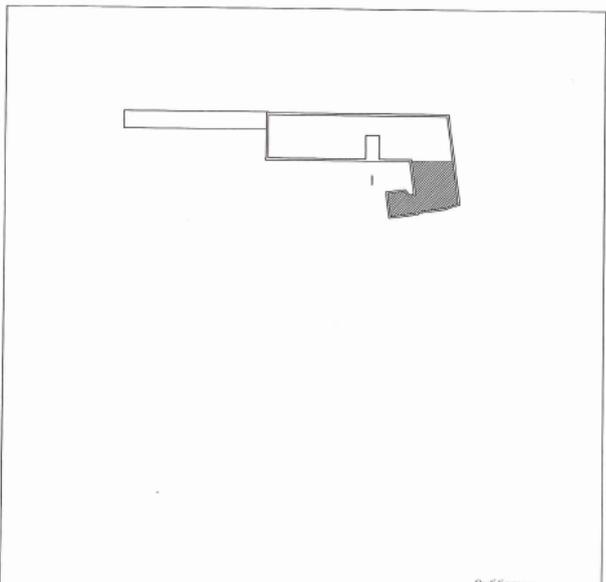
Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 291/12 (02115657 : 0011,0002,0012)  
План расположения помещения на этаже

ЧЕРДАК



---помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Центрального



Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москвы

В.И. Курочкина  
(инженер, дизайнер)

По адресу: Сидовая-Черногорская ул., 8, стр.8

стр. 2

Помещение N I Тип: Производственные  
Последнее обследование 14.10.2011

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж. балк. проч.			
4	5	пом.подсобное	194,0	194,0				280	
	6	пом.подсобное	49,1	49,1					
Итого			243,1	243,1					
---Нежилые помещения всего в т.ч. Производствен.			243,1 243,1	243,1 243,1					
Итого			720,2	477,1	243,1				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Производствен. Учрежденческие Общевъ. питания Лечебно-санитар.			720,2 426,8 194,8 49,3 49,3	477,1 477,1 183,7 194,8 49,3	243,1 243,1 243,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
20.06.2005г. N 1010770.

Экспликация на 2 страницах 21.08.2012 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_ Голоденко В.В.

23 10 304332

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 291/12 Литер -  
по состоянию на 5.07.2012 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Продольный кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02115657		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Садовая-Черногрозская ул.		
Дом	8	Корп.	Строение 8
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	3406,6	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Гол постройки	1928
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Полезная этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	579,1
Площадь застройки (кв.м.)	1339	Пакетная архитектура	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3406,6

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Спецстройпоставка"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	3406,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	3406,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 20.06.2005г. № 1010770.

Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

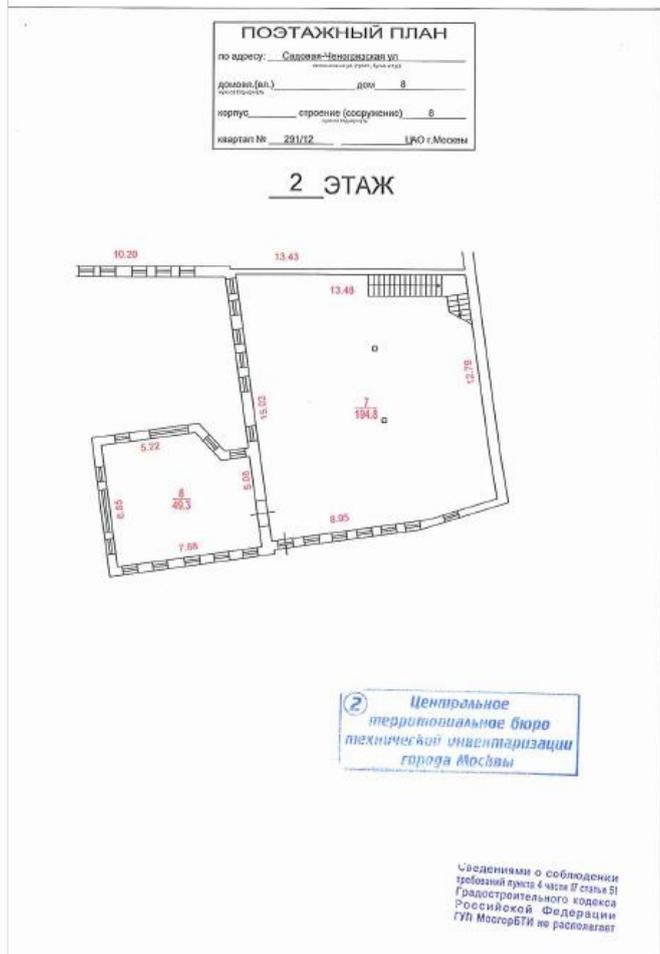
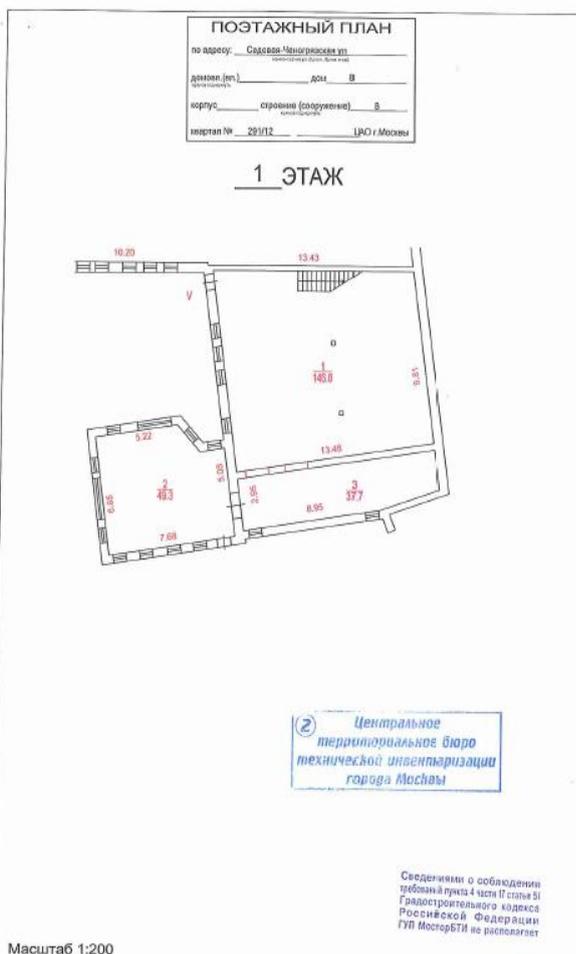
Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ Н.И. Курочкина 21.08.2012 Подпись

Исполнитель Голоденко В.В. 21.08.2012 Подпись

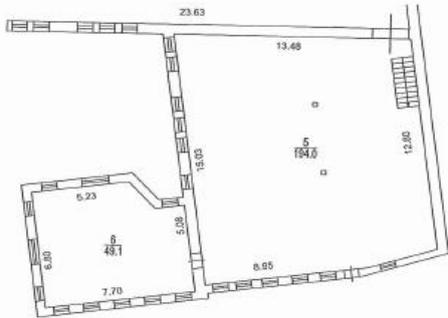


02 10 12 0035156



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: Садовая-Черногизская ул.  
 дом № 8  
 корпус: строение (сооружение) 5  
 квартал № 291/12 ЦНО г. Москвы

**ЧЕРДАК**



Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 14 " 10 2011 г.  
 План снял Голоденко Е.В.  
 Проверил Сантоса С.А.  
 " 20 " 08 2012 г.

Масштаб 1:200

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 21.08.2012  
 Кадастровый номер 291/12 (02115503:0002)  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 291/12 (02115503:0002)  
 1. Описание объекта недвижимого имущества  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1  
 1.3. Общая площадь помещения 121,8 кв.м.  
 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Садовая-Черногизская
Номер дома	8	
Номер корпуса	-	
Номер строения	7	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.3)	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое (жилое, нежилое)  
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)  
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната  
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II (ком.3)  
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
 1.10. Примечание: дата обследования - 14.10.2011  
 Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает  
 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)  
 (наименование органа или организации)  
 свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ



Н.И. Курожкина  
 (подпись)  
 Центрального ТБТИ г. Москвы



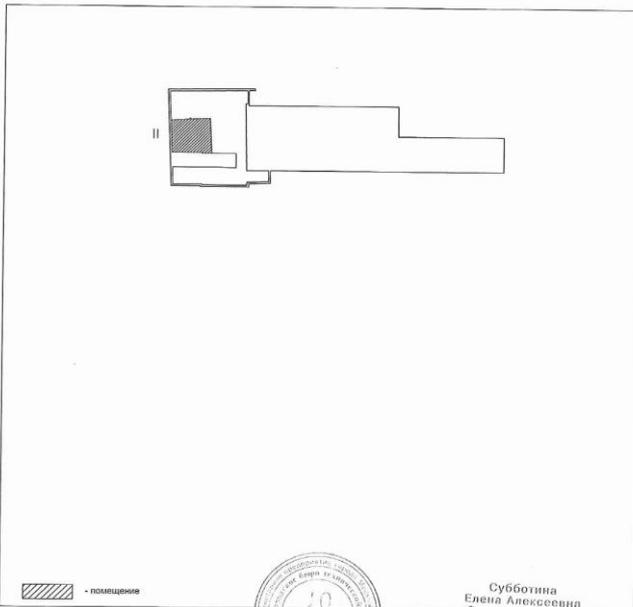
02 10 12 0035135

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 291/12 (02115503 : 0002)  
 План расположения помещения на этаже

**1 ЭТАЖ**



--- помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Центрального



Субботина Елена Алексеевна  
 Этим. специалистка  
 Центрального ТБТИ г. Москвы

М.П.

Н.И. Курожкина  
 (подпись, фамилия)

Центральное ТБТИ

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

По адресу: Садовая-Черногизская ул., 8, стр.7 стр. 1

Помещение N II Тип: Гаржи  
 Последнее обследование 14.10.2011 ф.25  
 Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51  
 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений			Высота
			всего	в т.ч. - основ.   вспом.	в т.ч. - луж.   балк.   проч.	использ. (с коэф.)		
1	3	мастерская резю	121,8	121,8			гажар.	215
Итого			121,8	121,8				
--- Нежилые помещения всего в т.ч. Гаржи			121,8	121,8				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 20.06.2005г. N 1010768.

Экспликация на 1 странице 21.08.2012 г.  
 Исполнитель Голоденко Е.В.  
 23 10 304330

Голоденко Е.В.  
 (подпись)

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



02 10 12 0035137

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

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 291/12 Лытер -  
по состоянию на 5.07.2012 г.

Информация по зданию (строению)		нежилые	
Кадастровый номер	-		
Предшлющий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02115503		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Садовая-Черногрозская ул.		
Дом	8	Корп.	- Строение 7
Функциональное назначение	нежилые		
Общая площадь всего (кв.м.)	3549,5	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1930
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	259,8
Площадь застройки (кв.м.)	1937	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	3549,5 -



02 10 12 0035149

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Спецстройпоставка"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	121,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	121,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

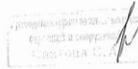
Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 20.06.2005г. N 1010768.

Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москвы

Начальник БТИ Н.И. Курочкина 21.08.2012 Подпись  
Исполнитель Голоценко В.В. 21.08.2012 Подпись



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу: Садовая-Черногрозская ул.  
домов (дп.) \_\_\_\_\_ дом 8  
корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 7  
квартил № 291/12 ЦФО г.Москвы

**1 ЭТАЖ**

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

23-304330  
Поэтажный план составлен по состоянию на  
" 14 " 10 2011 г.  
П/план снял Голоценко В.В.  
Проверил Саблова С.А.  
" 20 " 08 2012 г.

Масштаб 1:200



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:**

22.04.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества с Закрытым акционерным обществом "Московский завод автоагрегатов" от 13.04.2015

**Субъект (субъекты) права:** Закрытое акционерное общество "ТрейдИнвест", ИНН: 7723643292, ОГРН: 1087746005412

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 77:05:0004003:7514

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 48,9 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV - комната 23и , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нагатинская, д.16

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/005-05/044/2014-146/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Нелидкина Н. А.

77-77/005-05/044/2014-146/2

77-АС

122892





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

22.04.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества с Закрытым акционерным обществом "Московский завод автоагрегатов" от 13.04.2015

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ТрейдИнвест", ИНН: 7723643292, ОГРН: 1087746005412

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:05:0004003:7522

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 53,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV - комната 23ж, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нагатинская, д.16

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/005-05/044/2014-148/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Нелидкина Н. А.

77-77/005-05/044/2014-148/2

77-АС

122893





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

22.04.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества с Закрытым акционерным обществом "Московский завод автоагрегатов" от 13.04.2015

**Субъект (субъекты) права:** Закрытое акционерное общество "ТрейдИнвест", ИНН: 7723643292, ОГРН: 1087746005412

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 77:05:0004003:7534

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,2 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение XXIV - комната 23г, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нагатинская, д.16

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/005-05/044/2014-147/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Нелидкина Н. А.

77-77/005-05/044/2014-147/2

77-АР

958555





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:**

"21" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.03.2013 с Обществом с ограниченной ответственностью "Садовый двор"

**Субъект (субъекты) права:** Закрытое акционерное общество "ТрейдИнвест", ИНН: 7723643292, ОГРН: 1087746005412, дата гос.регистрации: 10.01.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, г.Москва, ул.Нижние Поля, д.31, строен.3

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 720,2 кв.м, номера на поэтажном плане: чердак, помещение I - комнаты 5, 6; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 3; этаж 2, помещение I - комнаты 7, 8, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Садовая-Черногызская, д.8, строен.8

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-11/160/2012-171

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-11/094/2013-972

Регистратор

Медведева Н. Н.



77-АО 759713





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:**

"21" июня 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.03.2013 с Обществом с ограниченной ответственностью "Садовый двор"

**Субъект (субъекты) права:** Закрытое акционерное общество "ТрейдИнвест", ИНН: 7723643292, ОГРН: 1087746005412, дата гос.регистрации: 10.01.2008, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, г.Москва, ул.Нижние Поля, д.31, строен.3

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 121,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение П - комната 3, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Садовая-Черногрязская, д.8, строен.7

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-11/160/2012-176

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-11/094/2013-969

Регистратор

Медведева Н. И.



77-АО 759714





