

RR ГРУПП

оценка всех видов имущества

ОТЧЕТ №558-2/0119

**об оценке рыночной стоимости нежилого помещения
(кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, 1-й этаж), общей
площадью 296,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва,
ул.Романова Петра, д.12**

Заказчик:

АО «Мосстрой-17»

Оценочная компания:

ООО «RR Групп»

Дата проведения оценки:

11 декабря 2018г.

Дата составления отчета:

23 января 2019г.

Москва-2019

Заключение о стоимости

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №208 от 11 декабря 2018г. Оценщик ООО «РР Групп» произвел оценку рыночной стоимости нежилого помещения (кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, 1-й этаж), общей площадью 296,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Романова Петра, д.12.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости для проведения публичных торгов в рамках процедуры конкурсного производства.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Стандартами и правилами НП СРО «СВОД».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «РР Групп» о стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость нежилого помещения (кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, 1-й этаж), общей площадью 296,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Романова Петра, д.12, по состоянию на 11 декабря 2018г., составляет:

28 278 712,50 (Двадцать восемь миллионов двести семьдесят восемь тысяч семьсот двенадцать) рублей 50 копеек

Рыночная стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1.1 на странице №3 Настоящего отчета.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО «РР Групп» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РР Групп»
Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.
Габжамилев Р.С.
23 января 2019г.

Таблица 1.1. Рыночная стоимость Объекта оценки.

| № п/п | Объект оценки | Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. |
|----------|---|--|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 296,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, с 24 по 30, 32, 32а, 32б, 34, 35, кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, адрес (местонахождение): г.Москва, ул.Романова Петра, д.12 | 28 278 712,50 |
| - | Итого: | 28 278 712,50 |

Оценщик I категории



Габжамиллов Р.С.
23 января 2019г.

Содержание

| | |
|---|-----------|
| 1. Общие сведения | 6 |
| 1.1 Задание на оценку | 6 |
| 1.2 Применяемые стандарты оценки | 9 |
| 1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения | 10 |
| 1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике | 13 |
| 1.5 Пределы применения полученных результатов | 15 |
| 2. Основные факты и выводы | 15 |
| 2.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки | 15 |
| 2.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки. | 16 |
| 2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | 17 |
| 2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки | 18 |
| 2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (в том числе специальные) | 19 |
| 3. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) | 21 |
| 4. Общие понятия и определения | 22 |
| 5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки | 25 |
| 6. Описание состава Объекта оценки | 28 |
| 6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 28 |
| 6.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 29 |
| 6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки | 29 |
| 6.2.2 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки | 31 |
| 6.3 Общее описание местоположения Объекта оценки | 38 |
| 6.3.1 Описание города Москва | 38 |
| 6.3.2 Описание Юго-Восточного административного округа и района Южнопортовый | 41 |
| 6.3.3 Описание локального местоположения объекта оценки | 46 |
| 6.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | 48 |
| 6.5 Фотографии Объекта оценки | 49 |
| 7. Сведения об износе и устаревании Объекта оценки | 53 |
| 7.1 Общие положения | 53 |
| 7.1.1 Расчет величины физического износа земельного участка | 55 |
| 7.1.2 Расчет величины физического износа улучшений (строения) | 55 |
| 7.1.3 Расчет величины функционального устаревания улучшения (строения) | 64 |
| 7.1.1 Расчет величины экономического устаревания улучшения (строения) | 67 |
| 7.1.2 Расчет потери стоимости Объекта оценки вследствие износа и устаревания | 69 |
| 8. Анализ рынка Объекта оценки | 71 |
| 8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе | 71 |
| 8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости | 71 |
| 8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости | 75 |
| 8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | 81 |
| 8.2.1 Классификация зон престижности в городе Москва | 84 |
| 8.2.2 Классификация нежилых помещений | 89 |
| 8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен | 92 |
| 8.3.1 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) по продаже и аренде нежилых помещений офисного назначения в городе Москва | 92 |
| 8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов | 105 |
| 8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость | |

| | |
|--|------------|
| рынка, мотивации покупателей и продавцов, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы | 119 |
| 8.6 Анализ ликвидности Объекта оценки | 121 |
| 8.6.1 Недвижимость в рейтинге ликвидности активов | 121 |
| 8.6.2 Факторы, влияющие на ликвидность недвижимости | 129 |
| 8.6.3 Ликвидность разных типов недвижимости | 130 |
| 9. Анализ наиболее эффективного использования | 133 |
| 10. Процесс оценки | 136 |
| 10.1 Порядок проведения оценочных работ | 136 |
| 10.2 Затратный подход | 136 |
| 10.3 Сравнительный подход | 137 |
| 10.4 Доходный подход | 138 |
| 10.5 Выбор подходов к оценке | 139 |
| 11. Определение рыночной стоимости Объекта оценки | 141 |
| 11.1 Определение стоимости сравнительным подходом недвижимого имущества | 141 |
| 11.1.1 Выбор метода оценки | 141 |
| 11.1.2 Применение сравнительного подхода - метод сравнительного анализа цен предложений | 143 |
| 11.1.3 Обоснование вводимых корректировок | 149 |
| 11.2 Определение стоимости доходным подходом недвижимого имущества | 163 |
| 11.2.1 Методология | 163 |
| 11.2.2 Обоснование вводимых корректировок | 175 |
| 11.2.3 Расчет коэффициента капитализации | 190 |
| 11.2.4 Оценка стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода | 191 |
| 12. Согласование полученных результатов | 192 |
| 13. Итоговое заключение о стоимости | 197 |
| 14. Перечень источников информации, используемой в отчете | 198 |
| 15. Приложения | 201 |
| 15.1 Приложения №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах | 201 |
| 15.2 Приложения №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 215 |
| 15.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | 228 |

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

| | |
|---|---|
| Объект оценки | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 296,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, с 24 по 30, 32, 32а, 32б, 34, 35, кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, адрес (местонахождение): г.Москва, ул.Романова Петра, д.12. |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 296,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, с 24 по 30, 32, 32а, 32б, 34, 35, кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, адрес (местонахождение): г.Москва, ул.Романова Петра, д.12. |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | <ol style="list-style-type: none"> 1. Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АО №619032 от 22 февраля 2013г. 2. Копия кадастрового паспорта помещения от 16 марта 2011г. 3. Копия выписки из технического паспорта на здание (строение) от 09.04.2010г. 4. Копия справки №0240003578 от 01 марта 2000г. 5. Копия справки БТИ о состоянии здания от 13.04.2010г. 6. Копия выписки из ЕГРН №00-00-4001/5908/2018-9215 от 11.09.2018г. |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | Право собственности, без дополнительных ограничений (обременений) этих прав. |
| Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки | Перечень обременений объекта оценки приведен далее в разделе 6.2.1 «Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки» настоящего Отчета |
| Правообладатель в отношении Объекта оценки | АО «Мосстрой-17» Юридический адрес: 249135, Калужская область, район Перемышльский, деревня Покровское, 3 ИНН: 6901084134 ОГРН: 1056900122718 от 04.07.2002г. |
| Цель и задачи оценки | <p>Цель оценки: Предоставление Заказчику информации о рыночной стоимости Объекта Оценки</p> <p>Задачи оценки: Сбор и анализ предоставленной информации на предмет ее полноты и достоверности. Рассмотрение возможности использования затратного, доходного и сравнительного подходов. Оценка рыночной стоимости Объекта Оценки с применением различных подходов. Согласование итоговых результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта Оценки</p> |

| | |
|--|--|
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения | Результаты оценки могут быть использованы для проведения публичных торгов в рамках процедуры конкурсного производства |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость |
| Дата оценки (дата проведения оценки) | 11 декабря 2018г. (Стоимость Объекта определяется на дату соответствующую дате подписания договора на оказание услуг по оценке №208 от 11 декабря 2018г.) |
| Дата осмотра | 11 декабря 2018г. |
| Степень детализации проведения осмотра | Проведение полного осмотра Объекта оценки в период оказания услуг по договору на оказание услуг по оценке №208 от 11 декабря 2018г. |
| Дата составления отчета | 23 января 2019г. |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | Необходимая для проведения оценки информация предоставляется заказчиком в рамках сроков, установленных договором на оказание услуг по оценке №208 от 11 декабря 2018г. |
| Курс доллара США на дату оценки в соответствии с данными ЦБ РФ | 66,2416 руб./доллар США |
| Курс евро на дату оценки в соответствии с данными ЦБ РФ | 75,7075 руб./Евро |
| Балансовая стоимость Объекта оценки на дату постановки на учет | 26 271 186 рублей 44 копейки |
| Остаточная стоимость Объекта оценки на дату оценки | 16 285 062 рубля 89 копеек |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Задании на оценку. ▪ Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. ▪ Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривалась как достоверная. ▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результат оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления (или в случае выявления) таковых. |

| | |
|---------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость/ величину арендной ставки за объект оценки. |
| <p>Отчет</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости и не является гарантией того, что объект будет отчужден по стоимости, указанной в данном отчете. ▪ Итоговая величина стоимости, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. ▪ По результатам оценки предоставляется отчет об оценке на русском языке на бумажном носителе в 2-х (двух) экземплярах, файл в формате Word и PDF. ▪ Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ▪ Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. ▪ В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. ▪ Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки. |

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (в действующей на дату составления отчета редакции);

Использование международных и европейских стандартов связано с тем, что они определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям российских законодательных и нормативных правовых актов.

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно п. 3 ФСО № 3). Оценщик - член НП СРО «СВОД», следовательно, данный отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО.

В соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ оценщик обязан: «соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила

оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (см. раздел 14 Отчета).

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Согласно заданию на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с Договором. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Права на объект оценки рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки.

Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной Заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, с учетом всех приведенных ограничений и допущений. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем и договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение - электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода

расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.

- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, кроме представленных в Отчете, или давать показания и присутствовать в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены далее в тексте Отчета.

1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

| Сведения о Заказчике | |
|---|---|
| Организационно-правовая форма и полное наименование | АО «Мосстрой-17» |
| ОГРН | 1056900122718 |
| Дата присвоения ОГРН | 29.08.2005г. |
| Местонахождение | 249135, Калужская область, район Перемышльский, деревня Покровское, 3 |
| ИНН | 6901084134 |
| КПП | 401501001 |
| Сведения об Оценщике | |
| Ф.И.О. оценщика | Габжамилев Руслан Сабитович |
| Местонахождение оценщика | 125130, г. Москва, ул. Нарвская, д. 1А, корпус 4, квартира 67 |
| Почтовый адрес оценщика | 117149, г. Москва, ул. Болотниковская, д.36, корп.5, кв.119 |
| Номер контактного телефона | моб. 8-926-422-23-91 |
| Адрес электронной почты | gabzhamilov_r@rurgroup.ru |
| Образование | <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия «бизнеса», регистрационный номер 660-5Д от 20 мая 2005г. • Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки» от 29.09.2009г., рег. №1056/2009г. • Свидетельство о повышении квалификации АОЧУ ВПО «Московский финансово-юридический университет МФЮА» от 26.11.2012г., рег. №1939/2012г. • Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет Синергия» от 25.11.2015г., рег. №0317/2015г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №005174-1 от 15.03.2018г. • Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000155-005 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков, выдан на основании протокола от 30.09.2015г. №19 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА" (№ Р/95 от 16 августа 2013г.). |
| Категория / сертификация | <ul style="list-style-type: none"> • Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). |
| Стаж работы в оценочной деятельности | с 2005 года |
| Страхование гражданской | Полис № 022-073-001896/18 обязательного страхования |

| | |
|---|---|
| ответственности | ответственности оценщика. Страхователь - Габжамиллов Руслан Сабитович. Страховщик - ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма - 30.000.000 рублей. Период страхования: с 15.07.2018г. по 14.07.2019г. |
| Сведения о членстве в СРОО | Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (ИНН 6685993767), почтовый адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход). E-mail: info@srosvod.ru , expertiza@srosvod.ru , srosvod@list.ru . |
| Дата вступления | 25.06.2018г. |
| Реестровый номер | 987 |
| Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора) | Трудовой договор от 07 мая 2015г., между работодателем - ООО «PP Групп» и работником - Габжамиллов Р.С. |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор | ООО «PP Групп» |
| Сведения о независимости оценщика: | Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 31.03.2016 г. №708. Оценщик, Габжамиллов Руслан Сабитович, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик, Габжамиллов Руслан Сабитович, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик, Габжамиллов Руслан Сабитович, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |
| Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор | |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «PP Групп» |
| Местонахождение | 125130, г. Москва, ул. Нарвская, д. 1А, корпус 4, квартира 67 |
| Государственная регистрация | Серия 77 №017156537 от 13.05.2015г. |
| ОГРН | 1157746435659 |
| Дата присвоения ОГРН | 07.05.2015г. |
| Генеральный директор | Габжамиллов Рустам Сабитович |
| Телефон / факс | (495) 369-68-31, (495) 369-68-32 |
| Интернет-сайт | www.rurgroup.ru |

| | |
|---|--|
| Электронная почта | info@rurgroup.ru |
| Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | №М178235-25-18 от 18 октября 2018г. |
| Страховщик | ООО «Страховое общество «Помощь» |
| Страховая сумма | 100 000 000 рублей |
| Срок действия договора страхования (период страхования) | с 25.10.2018г. по 24.10.2019г. |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: | <p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «PP Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «PP Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | |
| Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета. | |

1.5 Пределы применения полученных результатов

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

2. Основные факты и выводы

2.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки

| | |
|---------------------------------|---|
| Основание для проведения оценки | Договор на оказание услуг по оценке №208 от 11 декабря 2018г. |
| Заказчик | АО «Мосстрой-17» |
| Исполнитель | ООО «PP Групп» |

2.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.

Таблица 2.1. Общая информация об Объекте оценки.

| № п/п | Инвентарный номер | Объект оценки | Вид права | Правообладатель | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Правоустанавливающие документы | Кадастровая стоимость, руб. | Первоначальная балансовая стоимость, руб. | Остаточная балансовая стоимость, руб. |
|-------|-------------------|---|---------------|-----------------|---|--|-----------------------------|---|---------------------------------------|
| 1 | 00001194 | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 296,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, с 24 по 30, 32, 32а, 32б, 34, 35, кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, адрес (местонахождение): г.Москва, ул.Романова Петра, д.12 | Собственность | АО "Мосстрой" | Ипотека | Выписка из ЕГРН №00-00-4001/5908/2018-9215 от 11.09.2018г. | 5 796 960,99 | 26 271 186,44 | 16 285 062,89 |
| - | | Итого: | - | - | - | - | 5 796 960,99 | 26 271 186,44 | 16 285 062,89 |

Источник: данные Заказчика

2.3 *Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*

В процессе оценки Оценщик использовал два подхода - сравнительный и доходный. Отказ от применения затратного подхода приведен в соответствующих разделах Отчета.

Таблица 2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

| Подход | Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. |
|---------------|--|
| Сравнительный | 31.353.367 |
| Доходный | 25.204.058 |
| Затратный | Не применялся (обоснованный отказ) |

Источник: расчет Оценщика

2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Таблица 2.3. Итоговый результат расчета стоимости Объекта оценки.

| Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость по затратному подходу, руб. | Вес | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. | Вес | Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. | Вес | Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. |
|---|--|------|--|------|---|------|---|
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 296,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, с 24 по 30, 32, 32а, 32б, 34, 35, кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, адрес (местонахождение): г.Москва, ул.Романова Петра, д.12 | не использовался (обоснованный отказ) | 0,00 | 31 353 367,00 | 0,50 | 25 204 058,00 | 0,50 | 28 278 712,50 |
| ИТОГО | - | - | 31 353 367 | - | 25 204 058 | - | 28 278 712,50 |

Источник: расчет Оценщика

2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (в том числе специальные)

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Данный Отчет предназначен для использования исключительно в установленных целях и служит интересам Заказчика и предполагаемых пользователей и не может быть представлен третьим лицам, за исключением случаев предусмотренных законодательством. Третьи лица не имеют права использовать этот Отчет для собственных целей. Использование Отчета для иных целей не предусмотрено.
3. Отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев.
4. Ни Исполнитель, ни кто-либо из лиц, принимавших участие в составлении Отчета, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим Отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
5. Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете, действительно только на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Оценщиком на указанную дату оценки.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
7. Определенная в Отчете стоимость объекта оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.
8. Согласно положению настоящего отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
9. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, полученные оценщиком от других лиц, считаются верными.
10. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки.

11. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объект оценки.
12. Оценка проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

3. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее - Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. 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.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, правил (стандартов) саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Генеральный директор

Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.

Габжамилев Р.С.
23 января 2019г.

4. Общие понятия и определения

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

Субъект оценочной деятельности (оценщик) - физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

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

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

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Физический износ - потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Функциональное устаревание - потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Внешнее устаревание - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Инвестиционная стоимости объекта оценки - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Граница земельного участка фиксируется на планах и выносится в натуру. Площадь определяется после выноса границы в натуру. Правовой статус земельного участка включает в себя целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также

результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В ходе проведения оценки, ориентированной на решение конкретной задачи, для обоснования используемых допущений и фактов, ведущих к логическому и оправданному заключению, используется рыночная информация. Процесс оценки может быть разделен на следующие этапы:

- 1) определение задачи;
- 2) составление плана оценки;
- 3) сбор и проверка информации;
- 4) применение уместных подходов к оценке;
- 5) согласование полученных результатов;
- б) отчет о результате оценки стоимости.

Определение задачи. При оценке важно идентифицировать реальный объект собственности и определить связанные с ним юридические права. Должны быть тщательно выявлены и измерены размер и характеристики оцениваемого имущества. Принцип изменения повышает для Оценщика значение выбора эффективной даты оценки. Поскольку велика вероятность того, что условия и допущения, положенные в основу оценки, со временем изменятся, клиент должен знать те временные рамки, внутри которых оценка стоимости останется достоверной.

Составление плана оценки. Задача по оценке решается путем составления и реализации программы исследований. Опыт показывает, что наиболее эффективный путь к решению задачи лежит через структурирование процесса оценки. Порядок проведения оценки разрабатывается таким образом, что Оценщик начинает с рассмотрения общих факторов, определяющих стоимость объектов на национальном и региональном уровнях. От рассмотрения этой общей информации Оценщик затем переходит к анализу более специфических факторов стоимости на уровне рынка или сегмента рынка.

Сбор и проверка информации. Надежность выводов Оценщика зависит от качества и объема данных, использованных им в работе. Оценщику следует попытаться собрать наилучшую информацию из той, которая доступна. Он должен предпринять все разумные шаги для того, чтобы подтвердить точность и надежность данных, использованных в отчете или в анализе.

Применение уместных подходов к оценке. Собранные данные должны быть проанализированы в контексте применяемых методов оценки. Подробные описания подходов к оценке будут изложены в соответствующих разделах отчета.

Согласование. Согласование - это процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Оценщик рассматривает все имеющиеся факты и проверяет точность вычислений. Все допущения проверяются на разумность и надежность. В ходе этого процесса Оценщик проверяет применимость принципов оценки на различных стадиях - постановки задачи, сбора данных и анализа - при использовании каждого из подходов к оценке. Согласование - это не процесс механического усреднения результатов, полученных с использованием трех подходов, это процесс логических рассуждений, анализа и принятия решения.

Отчет о результате оценки стоимости. В качестве последнего шага Оценщик составляет отчет о своих выводах и заключениях и передает его Заказчику. При составлении отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта (при возможности), а также описания объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее проводится анализ рынка.

Следующий этап оценки - определение стоимости, который осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют следующие подходы к оценке:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Анализ и расчеты стоимости, приведенные в настоящем Отчете, основывались на исторических, фактических и прогнозных данных, с учетом изложенных в Отчете допущений и ограничительных условий.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 5.1. Анализ информации.

| | | |
|---|---|-----------|
| Информация о виде и объеме прав на объект оценки | Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в право удостоверяющих, правоустанавливающих документах) | Проведено |
| Сопоставление данных об объекте оценки | Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии) | Проведено |
| Установление данных об обременениях на объект оценки | Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров) и любых других обременений (при их наличии) | Проведено |
| Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым | Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта) | Проведено |
| Установление иных сведений | Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки | Проведено |

6. Описание состава Объекта оценки

6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

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

- данные, предоставленные Правообладателем (см. в Приложении 2 к Отчету)

Таблица 6.1. Полученные документы

| № п./п. | Наименование документов |
|---------|--|
| 1. | Копия выписки из ЕГРН №00-00-4001/5908/2018-9215 от 11.09.2018г. |
| 2. | Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АО №619032 от 22 февраля 2013г. |
| 3. | Копия кадастрового паспорта помещения от 16 марта 2011г. |
| 4. | Копия выписки из технического паспорта на здание (строение) от 09.04.2010г. |
| 5. | Копия справки №0240003578 от 01 марта 2000г. |
| 6. | Копия справки БТИ о состоянии здания от 13.04.2010г. |

Источник: информация, полученная Оценщиком

- 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 нежилого помещения (кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, 1-й этаж), общей площадью 296,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Романова Петра, д.12 с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

6.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

В Федеральных стандартах оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 года №611, дается следующее определение недвижимого имущества: «под недвижимым имуществом (недвижимостью, недвижимыми вещами) понимается земельные участки и все, что прочно связано с землей (далее - улучшения), в том числе здания, сооружения, включая инженерные коммуникации, объекты незавершенного строительства, а также части (доли) указанных объектов, в том числе жилые и нежилые помещения».

По состоянию на дату оценки существующее правовое положение рассматриваемого Объекта оценки характеризуется следующим образом: право собственности на нежилое помещение принадлежит АО «Мосстрой-17» согласно предоставленной выписке из ЕГРН.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

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

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на

экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценке подлежит право собственности на нежилые помещения.

Таблица 6.2. Реквизиты правообладателя.

| | |
|------------------------------|---|
| Наименование правообладателя | АО «Мосстрой-17» |
| ОГРН | 1056900122718 |
| Дата присвоения ОГРН | 29.08.2005г. |
| Местонахождение | 249135, Калужская область, район Перемышльский, деревня Покровское, 3 |
| ИНН | 6901084134 |
| КПП | 401501001 |

Источник: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком

Таблица 6.3. Сведения о правах и обременениях.

| № п/п | Наименование объекта оценки | Вид права | Правообладатель | Правоустанавливающие документы | Сведения об обременениях |
|-------|---|---------------------|------------------|--|--------------------------|
| 1 | Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 296,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, с 24 по 30, 32, 32а, 32б, 34, 35, кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, адрес (местонахождение): г.Москва, ул.Романова Петра, д.12 | Право собственности | АО «Мосстрой-17» | Копия выписки из ЕГРН №00-00-4001/5908/2018-9215 от 11.09.2018г. | Ипотека |

Источник: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком

Исходя из вышеизложенного, на нежилое помещение зарегистрировано право собственности.

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора. По состоянию на дату оценки в соответствии с предоставленной

выпиской из ЕГРН №00-00-4001/5908/2018-9215 от 11.09.2018г. Объект оценки имеет обременение в виде ипотеки.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- 1) Объект оценки не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке;
- 2) Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на объект оценки в Техническое задание на оценку не входила и поэтому не проводилась.

Вывод: При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на Объект оценки Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на Объект оценки зарегистрированы в установленном порядке. Право собственности на объект оценки принадлежит АО «Мосстрой-17».

6.2.2 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Объектом Оценки является объект недвижимости, представляющий собой встроенное нежилое помещение в жилом многоквартирном доме, общей площадью 296,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, с 24 по 30, 32, 32а, 32б, 34, 35, кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, адрес (местонахождение): г.Москва, ул.Романова Петра, д.12 (далее - объект оценки).

Жилой дом, в котором расположен объект оценки, построен в 1953 году. Жилой дом, в котором расположено нежилое помещение, представляет многоквартирный кирпичный жилой дом (5 этажей). В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, жилой дом относится ко II группе капитальности (срок эксплуатации 125 лет). Все конструктивные элементы жилого дома находятся в удовлетворительном состоянии.

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов жилого дома и состояния внутренней отделки, расположенного в нем нежилого помещения представлены в таблице представленной ниже.

Таблица 6.4. Общая характеристика жилого дома и нежилого помещения.

| Параметр | Характеристика | Источник информации |
|---|--------------------------------------|---|
| Год постройки жилого дома | 1953г. | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Кадастровый номер помещений | 77:04:0003001:14344 | Копия выписки из ЕГРН №00-00-4001/5908/2018-9215 от 11.09.2018г. |
| Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом | Нет данных | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Площадь земельного участка, кв.м | Нет данных | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Кадастровая стоимость помещения | 5 796 960,99 | https://kadastrmap.ru/?kad_no=77:04:0003001:14344 |
| Этажность жилого дома | 5 этажей | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Тип жилого дома | Многоквартирный жилой дом, кирпичный | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Серия дома | Индивидуальный проект | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Управляющая компания | ГБУ «Жилищник района Южнопортовый» | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Дата начала обслуживания | 01.01.2014 | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Этаж расположения объекта оценки | 1-й этаж | Копия кадастрового паспорта |
| Количество помещений, в том числе: | 57 | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Количество жилых помещений, шт. | 55 | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Количество нежилых помещений, шт. | 2 | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Количество помещений общего пользования, шт. | 45 | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Количество подъездов, шт | 3 | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Количество лифтов, шт | 3 | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |

| Параметр | Характеристика | Источник информации |
|---|---|---|
| Общая площадь дома, в том числе: | 5 664,7 | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Общая площадь жилых помещений, кв.м | 3 894,1 | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Общая площадь нежилых помещений, кв.м | 1 770,6 | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, кв.м | 2 470,0 | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Класс энергетической эффективности | Не присвоен | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Детская площадка | В наличии | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Спортивная площадка | Не имеется | http://dom.mos.ru/Building/Pasport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Группа капитальности | II | http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/ |
| Класс конструктивной системы здания | КС-1 ¹ , основной материал ограждающих конструкций – кирпичные, основной материал несущих конструкций - железобетонные | Визуальный осмотр |
| Нормативный срок службы здания, лет | 125 | http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/ |
| Фактический срок эксплуатации здания, лет | 65 | Расчет Оценщика, формулы расчета (2018 – 1953 = 65 лет), где 1953 – год постройки |
| Эффективный возраст здания, лет | 65 | Расчет Оценщика |
| Остаточный срок службы здания, лет | 60 | Расчет Оценщика, формула расчета (125 лет – 65 лет = 60 лет) |

¹ Источник: Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ «Жилые дома», 2016г.

| Параметр | Характеристика | Источник информации |
|--|---|---|
| Справка о наличии здания в планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт | Оценщику не удалось обнаружить в открытых источниках информацию о планах на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением. По результатам осмотра жилой находится в удовлетворительном состоянии. | http://dom.mos.ru/Building/Passport?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Автостоянка | Стихийная, на прилегающей территории к жилому дому | Визуальный осмотр |
| Общая площадь нежилых помещений, кв.м | 296,6 | |
| Высота потолков, м. | 1-й этаж – 2,70 | |
| Техническое состояние и уровень отделки оцениваемых помещений | Хорошее состояние, улучшенная отделка, ремонт не требуется | Визуальный осмотр |
| Наличие следов протечек на потолке | Отсутствуют | Визуальный осмотр |
| Видимые дефекты внутренней отделки | Видимые дефекты и повреждения отсутствуют | Визуальный осмотр |
| Необходимые ремонтные работы | Ремонт не требуется | Визуальный осмотр |
| Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, горячему и холодному водоснабжению, канализации | Подключен, центральные городские коммуникации | http://dom.mos.ru/Building/ViewMunicipalResource?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Наличие перепланировок, не согласованных установленном порядке (да/нет) | Нет | Визуальный осмотр |
| Соответствие планировки помещений поэтажному плану БТИ и наличие переустройств | Планировка помещения не соответствует поэтажному плану БТИ. | Копия кадастрового паспорта |
| Текущее использование объекта оценки | Офис | Визуальный осмотр |
| Фундаменты | Бетонный, ленточный | https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7627873 |
| Стены | Кирпичные, силикатный | https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7627873 |
| Перегородки | Кирпичные | https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7627873 |
| Перекрытия | Железобетонные плиты | https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7627873 |
| Крыша | Кровельная сталь, наружный водосток | https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7627873 |
| Полы | Бетонная стяжка, плитка, ламинат | Визуальный осмотр |
| Оконные проемы | Пластиковые рамы, двойной стеклопакет | Визуальный осмотр |
| Дверные проемы | Деревянные, глухие | Визуальный осмотр |

| Параметр | Характеристика | Источник информации |
|---|--|---|
| Наружная отделка | Расшивка швов | Визуальный осмотр |
| Внутренняя отделка | Окраска, побелка, обои под окраску, деревянные стеновые панели, подвесной потолок типа «Армстронг» | Визуальный осмотр |
| Газоснабжение | Предоставляется через договор управления, АО «Мосгаз» | http://dom.mos.ru/Building/ViewMunicipalResource?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Электроснабжение | Предоставляется через договор управления, ПАО «Мосэнергосбыт» | http://dom.mos.ru/Building/ViewMunicipalResource?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Отопление | Предоставляется через договор управления, ПАО «МОЭК» | http://dom.mos.ru/Building/ViewMunicipalResource?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Горячее водоснабжение | Предоставляется через договор управления, ПАО «МОЭК» | http://dom.mos.ru/Building/ViewMunicipalResource?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Холодное водоснабжение | Предоставляется через договор управления, АО «Мосводоканал» | http://dom.mos.ru/Building/ViewMunicipalResource?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Водоотведение | Предоставляется через договор управления, АО «Мосводоканал» | http://dom.mos.ru/Building/ViewMunicipalResource?pk=d137a7f3-74fa-43d5-a503-7996a0282b2d |
| Вентиляция | Естественная вентиляция | Визуальный осмотр |
| Кондиционирование | Имеется, сплит-системы | Визуальный осмотр |
| Система автоматической пожарной сигнализации, оповещения и дымоудаления | Имеется | Визуальный осмотр |
| Телефония | Имеется | Визуальный осмотр |
| Интернет-провайдеры | Имеется | Визуальный осмотр |
| Мусоропровод | Отсутствует | Визуальный осмотр |
| Охранные системы | Имеется | Визуальный осмотр |
| Система видеонаблюдения | Имеется | Визуальный осмотр |

При определении технического состояния и уровня отделки, а также необходимости проведения ремонтных работ Оценщик использовал следующую градацию качества помещений.

Таблица 6.5. Общая характеристика объекта оценки.

| Состояние | Критерии отнесения | Класс отделки | Класс оборудования | Состояние отделки | Оборудование |
|---------------------------|--|---|--|--------------------------------|-----------------------------|
| «Евростандарт» | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов. | евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов) | импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система) | новая | новое |
| Упрощенный «евростандарт» | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии. | высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов) | частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование) | новая или не требует ремонта | новое или не требует замены |
| Отличное | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов. | улучшенная | частично импортное или отечественное | новая или не требует ремонта | новое или не требует замены |
| Нормальное | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов). | улучшенная | частично импортное или отечественное | не требует ремонта | не требует замены |
| Удовлетворительное | помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов). | простая или улучшенная | отечественное | требует косметического ремонта | требует частичной замены |

| Состояние | Критерии отнесения | Класс отделки | Класс оборудования | Состояние отделки | Оборудование |
|----------------------|---|---------------|--------------------|------------------------------|-------------------------|
| Неудовлетворительное | помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки. | - | - | требуется ремонт | требуется ремонт |
| Аварийное | помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций. | - | - | требуется капитальный ремонт | требуется полная замена |

Источник: <http://smao.ru/information/analytics/177>

Вывод: по техническому состоянию на дату оценки Объект оценки находится в хорошем состоянии, внутренняя отделка помещений простая, ремонт не требуется.

Инженерные сети (водопроводные, канализационные, электрические, тепловые) и находятся на участке. На территории отсутствуют какие-либо природные факторы, оказывающие отрицательное влияние на его стоимость (овраги, заболоченные участки и т.д.). Зеленые насаждения на участке представлены кустарниками и деревьями малоценных пород.

Характеристики объекта оценки приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными, а также данных, установленных по результатам визуального осмотра, проводившегося 11 декабря 2018г. в светлое время суток, фотофиксация осуществлялась с использованием цифрового фотоаппарата CANON PowerShot SX500 IS.

Все представленные выше сведения согласуются с данными визуального осмотра объекта оценки и подтверждаются результатами фотофиксации, приведенными в разделе 6.5 «Фотографии Объекта оценки» к настоящему Отчету.

По результатам анализа данных, использованных для проведения оценки, Оценщиком был сделан вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики рассматриваемого объекта оценки.

6.3 Общее описание местоположения Объекта оценки

6.3.1 Описание города 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 - 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения.

В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Город расположен на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и

Калужской областями. Москва - важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Город является также важнейшим транспортным узлом, который обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Административно-территориальное деление

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города. Административный округ - территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Московские районы образованы 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 ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов - мэром Москвы.

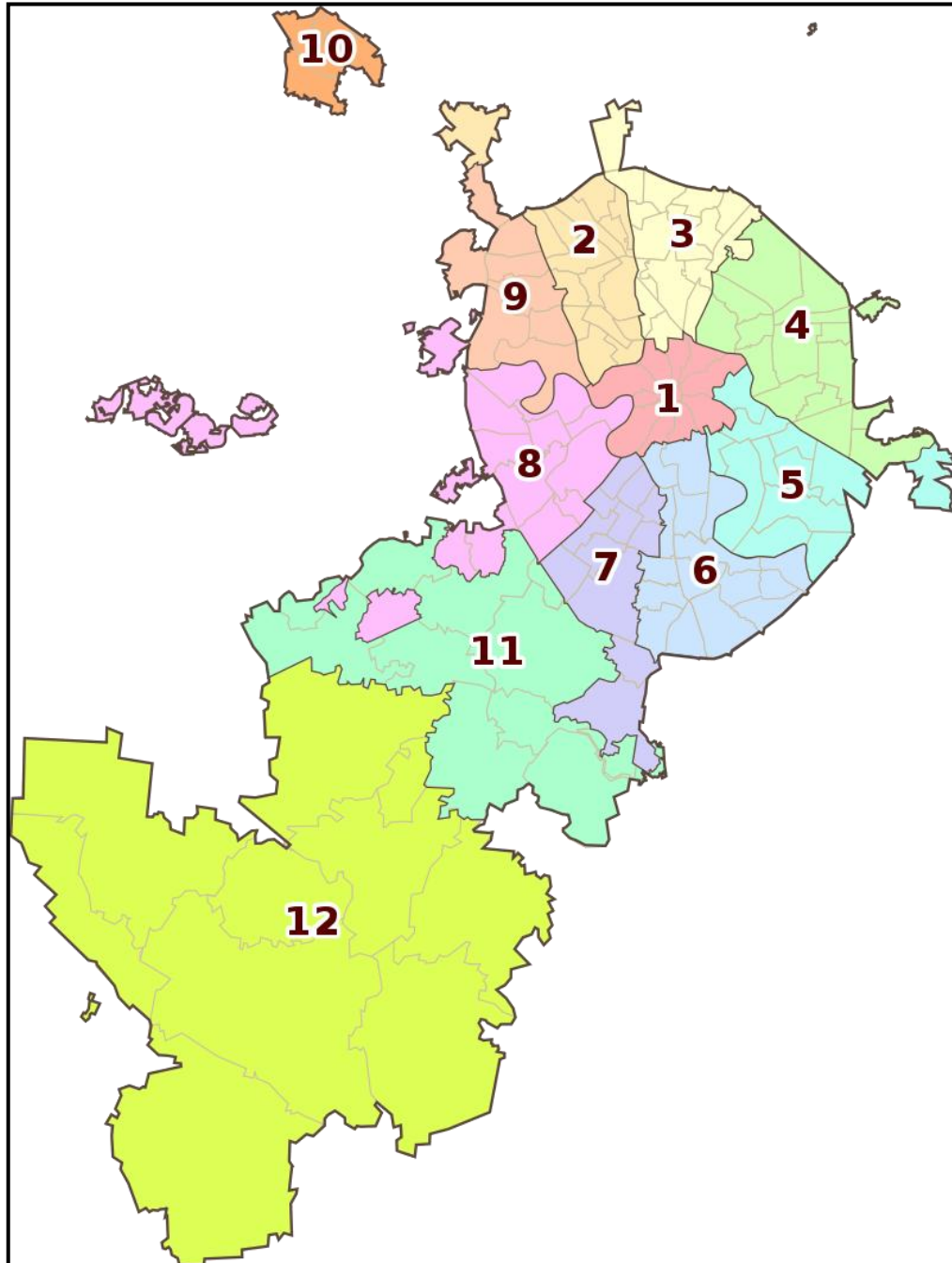
До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, СевероВосточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный, Юго-Западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях - с Солнечногорским районом Московской областью.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами - районные управы.

Рисунок 6.1. Карта административных округов города Москва.



1. Центральный административный округ, 2. Северный административный округ, 3. Северо-Восточный административный округ, 4. Восточный административный округ, 5. Юго-Восточный административный округ, 6. Южный административный округ, 7. Юго-Западный административный округ, 8. Западный административный округ, 9. Северо-Западный административный округ, 10. Зеленоградский административный округ, 11. Новомосковский административный округ, 12. Троицкий административный округ

Население

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 380 664 чел. (2017). Плотность населения - 4834,31 чел./км² (2017).

6.3.2 Описание Юго-Восточного административного округа и района Южнопортовый



Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) - один из 12 административных округов города Москвы. Юго-Восточный административный округ состоит из 12 районов, занимает площадь в 117 56 км² и населяют округ 1 405 650 человек (на 1 января 2018 года).

На территории округа пролегают три ветки метро - Калининская, Таганско-Краснопресненская и Люблинская. Округ имеет границы с Центральным округом, с Южным округом и с Восточным округом.

Юго-Восточный округ исторически традиционно был рабочей окраиной Москвы. На сегодняшний день, округ не потерял свой промышленный потенциал, в округе есть большие производственные зоны: автозавод Автофрамос, Московский нефтеперерабатывающий завод, ОАО Москвич (АЗЛК), Люблинский литейно-механический завод и др. В округе насчитывается 115 предприятий, основное направление этих промышленных предприятий металлургия, нефтеперерабатывающая и химическая отрасль промышленности, машино- и приборостроение. Юго-Восточный округ является неблагоприятной экологической зоной, что сильно отражается на стоимость недвижимости, она здесь дешевле чем в других округах. Даже крупные парки не оказывают влияния на цены, такие как парк Лефортово, Люблинский парк, Марьинский парк, парк Кузьминки-Люблино и др.

На территории района имеются исторические местности: Карачарово, Кожухово, Грайвороново, дворцово-парковые ансамбли Кузьминки и Лефортово, усадьба Люблино и др.; спортивные сооружения водно-гребная база Буревестник, Москвич и др.

Рисунок 6.2. Карта границ ЮВАО.

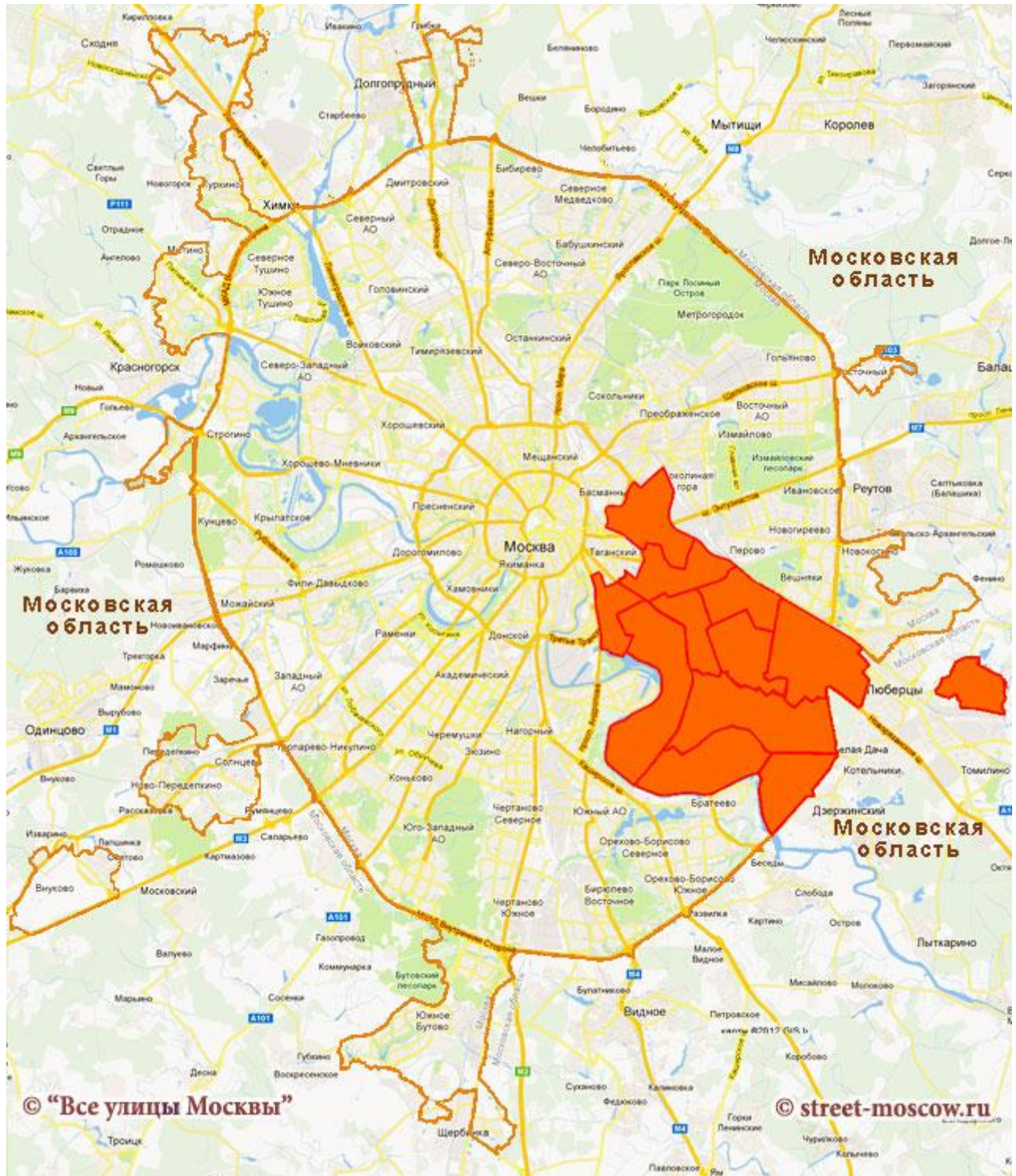
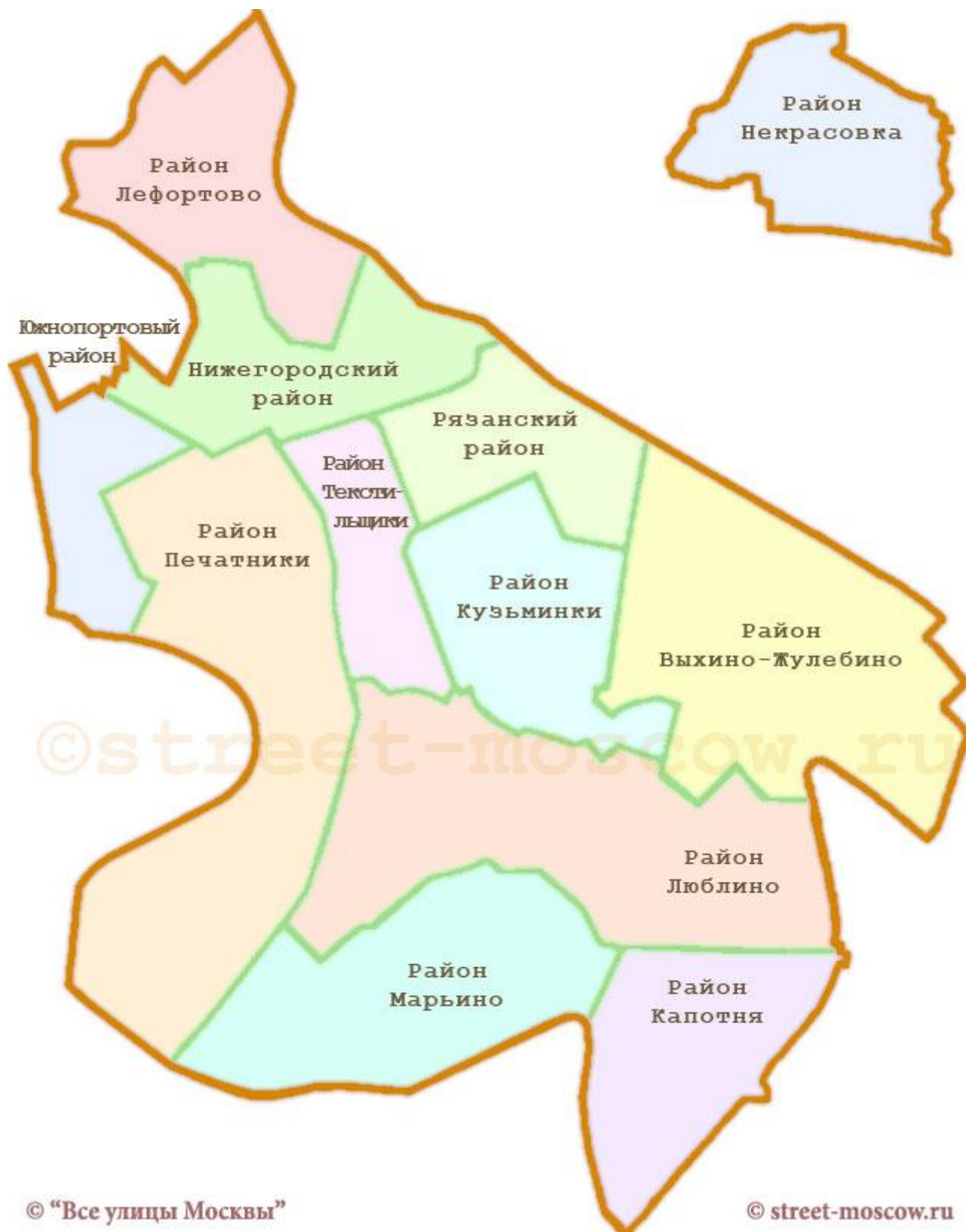


Рисунок 6.3. Карта-схема Юго-Восточного административного округа (ЮВАО).



© "Все улицы Москвы"

© street-moscow.ru

Крупнейший по населению и плотности населения район округа - Марьино (наименьший по населению - Некрасовка, а по плотности - Капотня).

Крупнейший по площади - Печатники, а наименьший - Южнопортовый.

Транспорт

По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии метро. В 2018-2019 гг. планируется запустить Некрасовскую линию метро и Третий пересадочный контур. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

Описание района Южнопортовый



Южнопортовый район - район в Москве, которому соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Южнопортовый. Расположен в Юго-Восточном административном округе. Площадь района - 453 га. Население - 74 376 чел. (2018). Южнопортовый район входит в состав 12-и районов Юго-Восточного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 450.1 гектар в нём насчитывается 29 улиц и 3 станции метро (Волгоградский проспект, Дубровка и Кожуховская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 50 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Южнопортового района и прочие районные органы власти.

Граница Южнопортового района проходит: по оси старого русла реки Москвы, далее по осям: проспекта Андропова, улицы Сайкина, Велозаводской улицы, улицы Симоновский вал, 3-го Крутицкого переулка, безымянного проезда, 1-й Дубровской улицы, улицы Мельникова, Волгоградского проспекта, 2-й улицы Машиностроения, Шарикоподшипниковской улицы, Южнопортовой улицы, 2-го Южнопортового проезда до реки Москвы.

В Южнопортовом районе располагались Московский шинный завод и 1-й Государственный подшипниковый завод. КЖБИ 5 и 7, ныне переведённый на территорию

Московской области. В районе действуют 5 поликлиник (в том числе 1 стоматологическая и 2 детские), 12 школ, 13 детских дошкольных учреждений.

Рисунок 6.4. Карта границ района Южнопортовый.

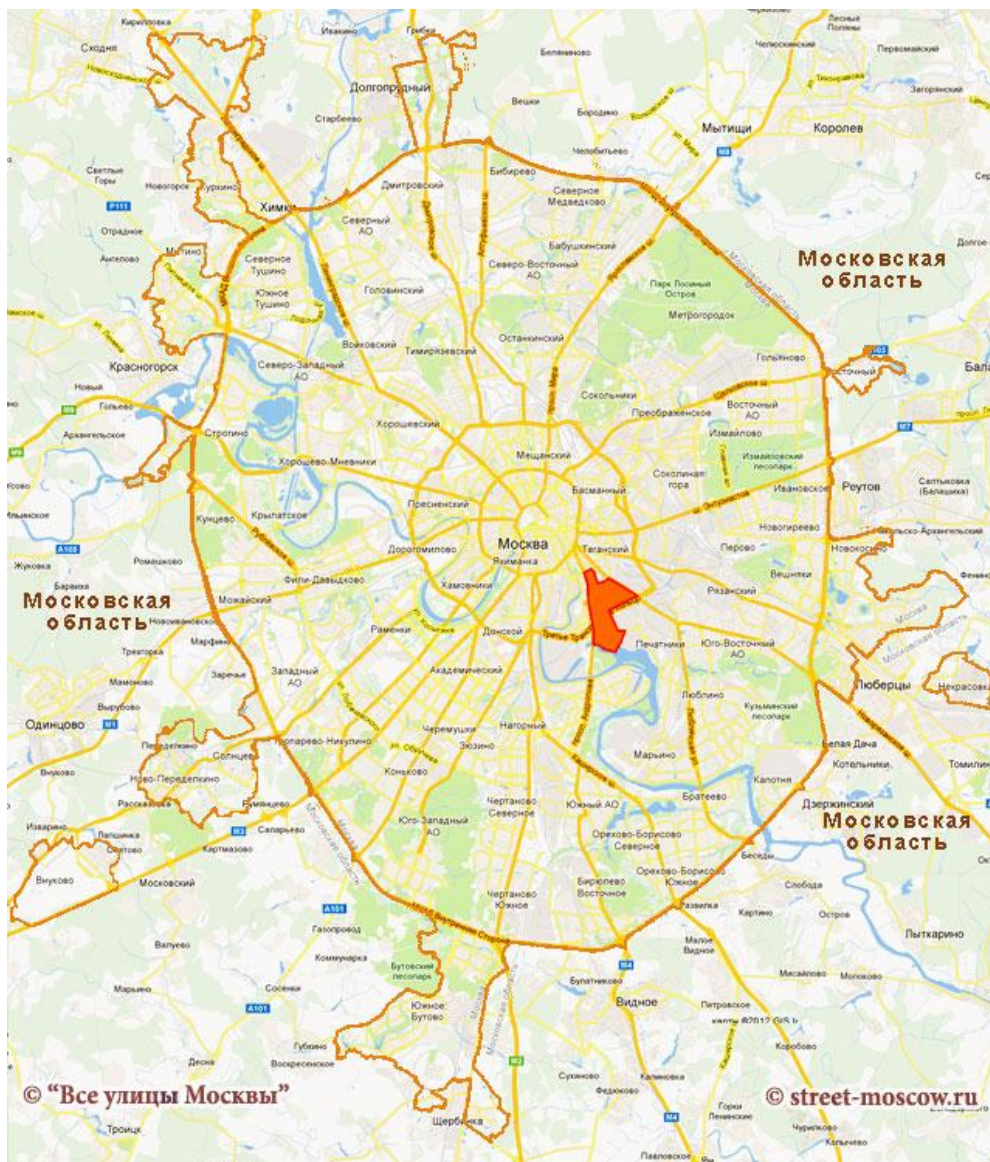


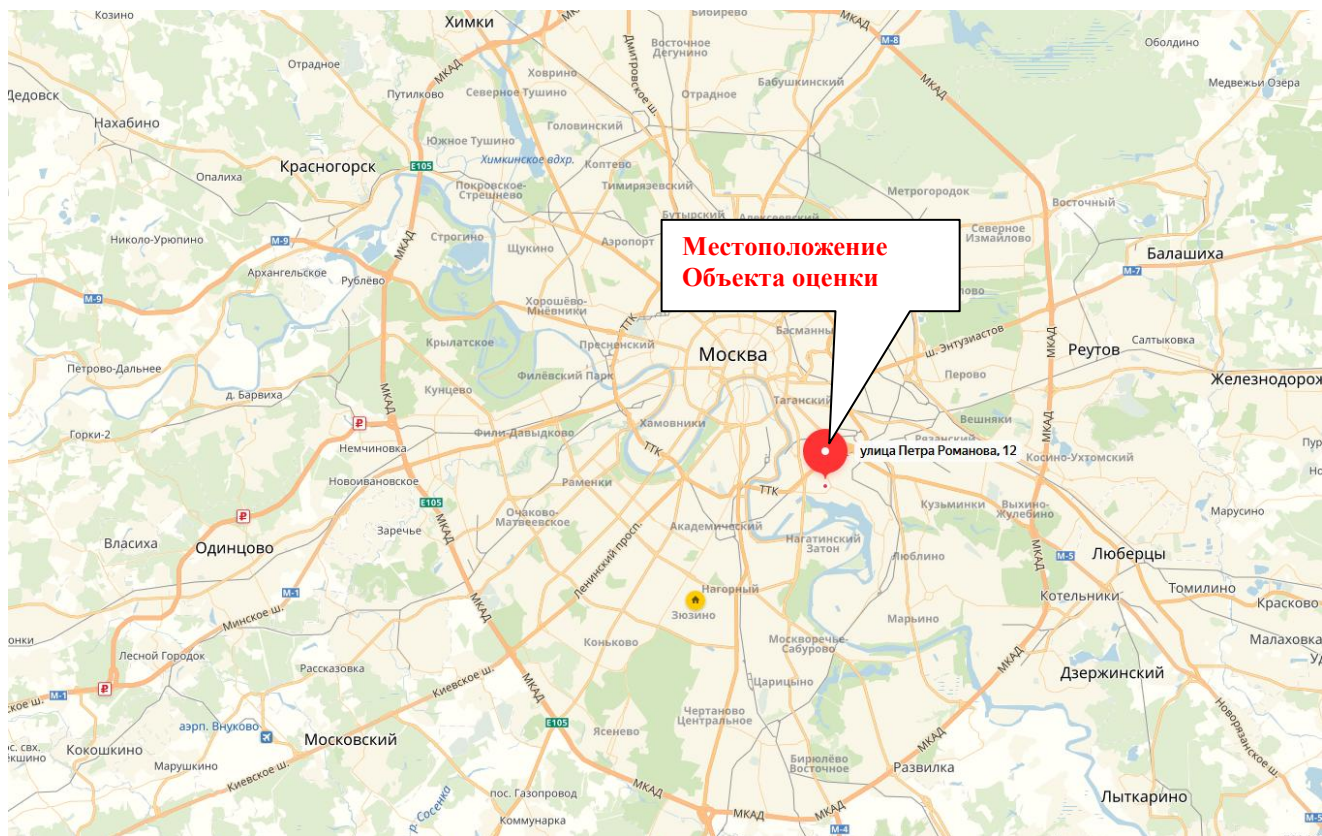
Рисунок 6.5. Границы района Южнопортовый.



6.3.3 Описание локального местоположения объекта оценки

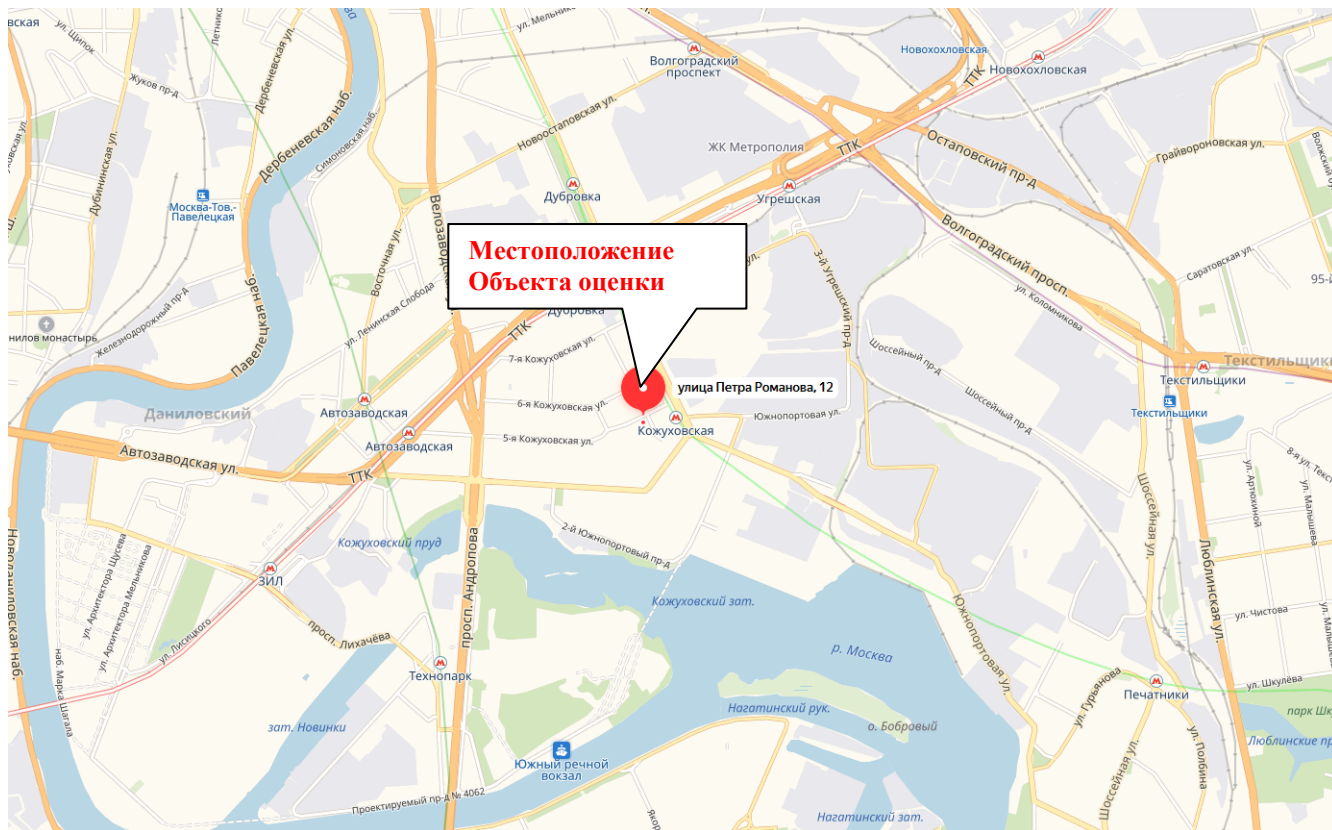
Объект оценки находится в Юго-Восточном административном округе города Москвы на территории района «Южнопортовый». Ближайшая станция метро - «Кожуховская», 3 минуты пешком. Ближайшая остановка общественного транспорта «метро Кожуховская» удалена на расстоянии 420 метров, ж/д платформа «Текстильщики» находится на удалении 5 200 метров (60 минут пешком). Транспортная, социальная и инженерная инфраструктуры в районе расположения объекта оценки находятся на высоком уровне развития. Таким образом, местоположение объекта оценки с точки зрения доступности посредством общественного и личного транспорта можно оценить как благоприятное. Интенсивность движения по улицам, ведущим к Объекту оценки, в часы пик средняя, доступ крупногабаритного транспорта к Объекту оценки свободный. Месторасположение объекта оценки указано на нижеприведенных схемах (отмечено указателем).

Рисунок 6.6. Схема расположения Объекта оценки на карте города Москвы.



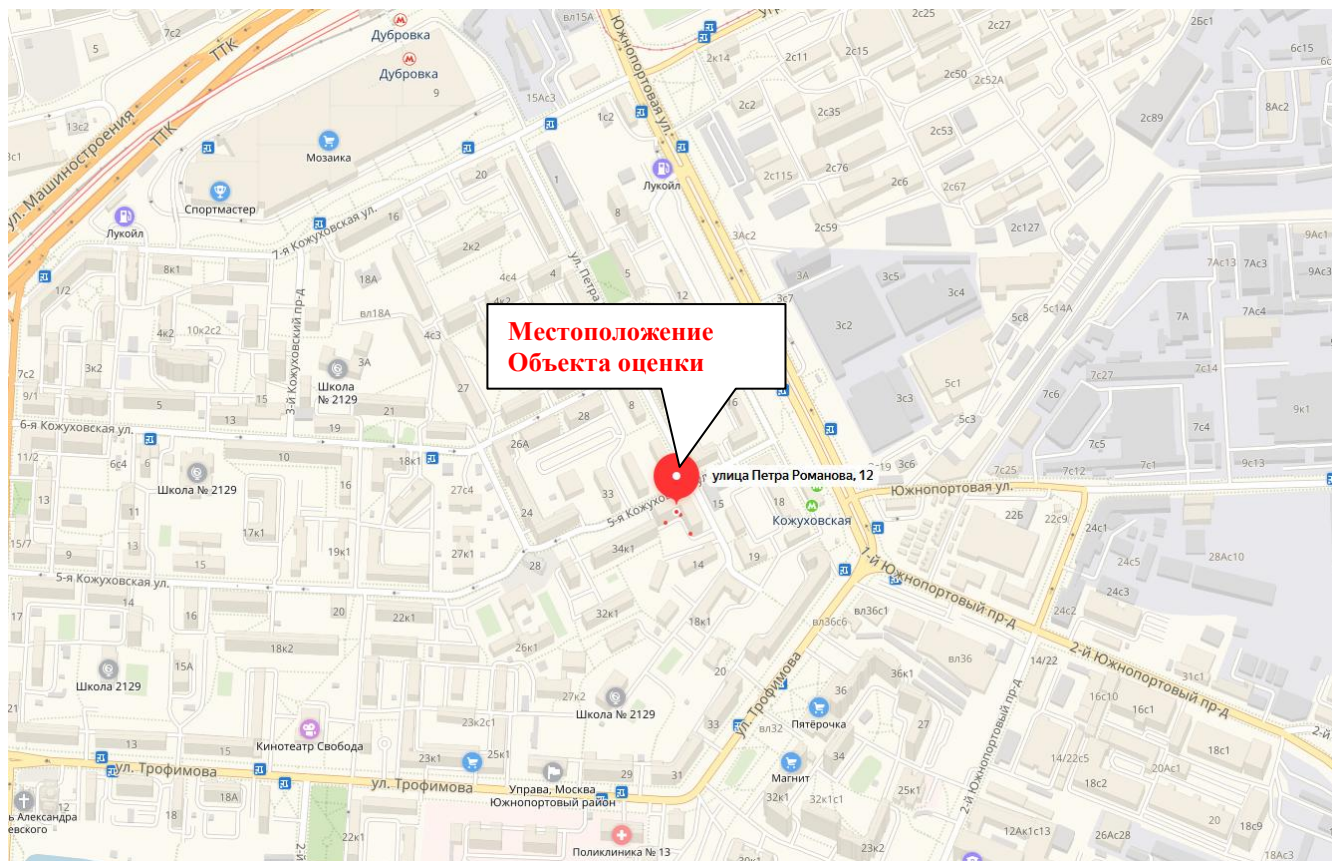
Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.7. Локальное месторасположение объекта оценки на карте города Москвы.



Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.8. Локальное месторасположение объекта оценки на карте города Москвы.



Источник: данные информационного портала <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6.9. Местоположение Объекта оценки на спутниковой карте.



Источник: данные информационного портала <https://www.google.ru/maps>

6.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

6.5 Фотографии Объекта оценки

В процессе оценки Оценщик провел осмотр и фотографирование Объекта оценки.



Рисунок 6.10 Внешний вид жилого дома



Рисунок 6.11 Внешний вид жилого дома



Рисунок 6.12 Внешний вид жилого дома



Рисунок 6.13 Внешний вид жилого дома



Рисунок 6.14 Внешний вид жилого дома



Рисунок 6.15 Адресный указатель жилого дома



Рисунок 6.16 Придомовая территория перед жилым домом



Рисунок 6.17 Внешний вид жилого дома



Рисунок 6.18 Вход в помещение (крыльцо, входная группа)



Рисунок 6.19 Придомовая территория перед жилым домом



Рисунок 6.20 Вход в помещение (крыльцо, входная группа)



Рисунок 6.21 Придомовая территория перед жилым домом



Рисунок 6.22 Нежилое помещение (1-й этаж)



Рисунок 6.23 Нежилое помещение (1-й этаж)

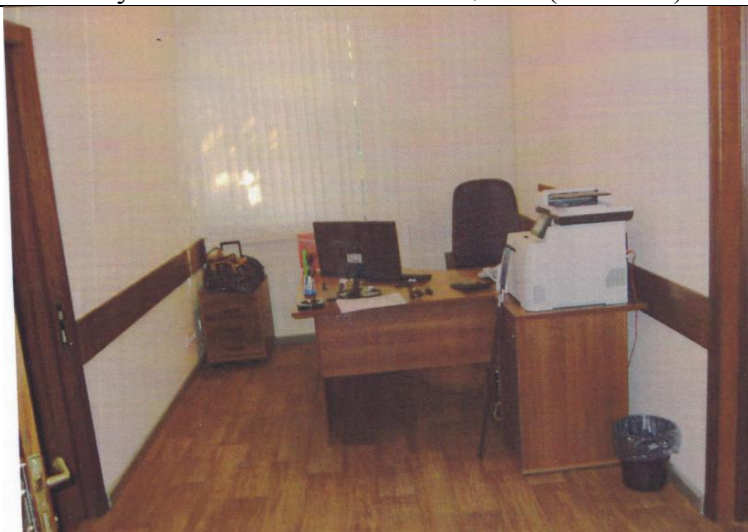


Рисунок 6.24 Нежилое помещение (1-й этаж)

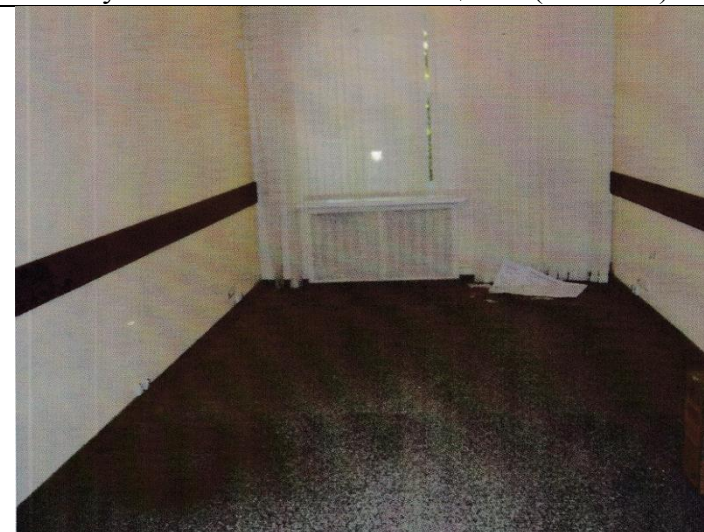


Рисунок 6.25 Нежилое помещение (1-й этаж)

Источник: данные визуального осмотра

7. Сведения об износе и устаревании Объекта оценки

7.1 Общие положения

Под физическим износом строения (здания) следует понимать потерю его стоимости за счет естественных процессов старения при эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, т.е. снижение физико-механических характеристик объекта - ухудшения, способного отразиться на долговечности, надежности, удобстве, затратах эксплуатации и на эстетических характеристиках объекта.

Объектом Оценки является встроенные нежилые помещения в жилом многоквартирном доме, общей площадью 526,90 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II, V, VI, VIII, кадастровый номер: 77:05:0007007:5387, 77:05:0007007:5384, 77:05:0007007:5385, 77:05:0007007:5381, адрес (местонахождение): г.Москва, ул. Чертановская, д.38, корп.1.

Перечисленное недвижимое имущество является материальным объектом и обладающее физическими свойствами, подвергающийся износу и устареваниям. Описание объекта оценки представлено ранее в разделе 6.2 «Количественные и качественные характеристики Объекта оценки».

Рисунок 7.1. Факторы обесценения Объекта оценки.



Устаревание - утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее "накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где

- AD - накопленный износ, %;
D - физический износ, %;
FO - функциональное устаревание, %;
EO - экономическое устаревание, %.

Сведения об износе и устареваниях недвижимого имущества.

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ (deterioration) - это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) - потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустрашимым.

Экономическое (внешнее) устаревание (external obsolescence) - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому экономическое устаревание

рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

7.1.1 Расчет величины физического износа земельного участка

Земельный участок не подвержен физическому износу и устареванием.

7.1.2 Расчет величины физического износа улучшений (строения)

Методика расчета физического износа является важнейшим фактором влияния на результат оценки стоимости недвижимости. Особое значение выбор метода приобретает в условиях невозможности применения методик доходного и сравнительного подходов. Применение затратного подхода требует точности расчетов, поскольку даже небольшая неточность в определении износа значительно влияет на результаты расчета.

Вопрос оценки физического износа здания, достаточно подробно изучен, в общем виде можно выделить пять основных методов, которые наиболее часто используются в процессе мониторинга технического состояния здания.

- 1) метод компенсации затрат;
- 2) метод хронологического возраста;
- 3) метод эффективного возраста;
- 4) экспертный метод;
- 5) метод разбивки.

При использовании метода срока жизни используют следующие понятия.

Срок физической жизни ($T_{ФЖ}$) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Срок экономической жизни ($T_{ЭЖ}$) - период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни ($T_{ОСЭЖ}$) - период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст ($T_{ХВ}$) - период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст ($T_{ЭВ}$) - это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

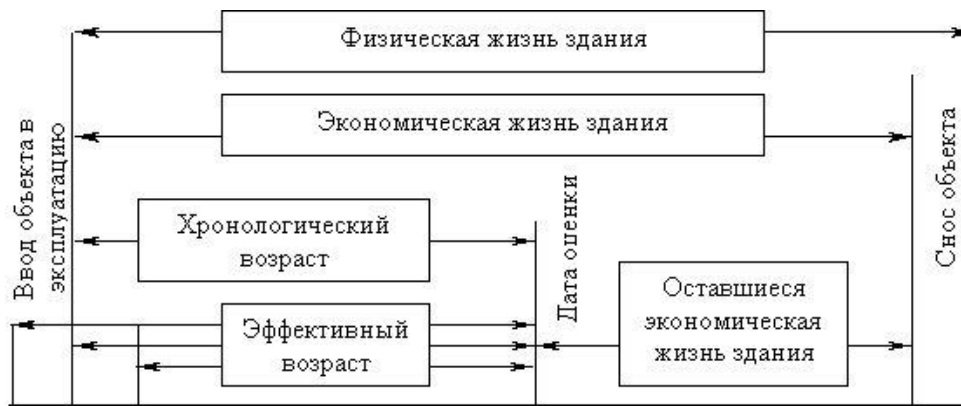
Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Нормативный срок службы ($T_{норм}$) - нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

На рис. приведена графическая интерпретация этих понятия.

Рисунок 7.2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.



Оценка физического износа улучшений с учетом степени повреждения (разрушения) должна проводиться в соответствии со следующими основными документами:

- 1) СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Дата введения: 21.08.2003г.;
- 2) Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404;
- 3) ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Ведомственные строительные нормы. Дата введения: 01.07.1987;
- 4) Порядок проведения обследования технического состояния объектов, пострадавших в результате чрезвычайных ситуаций, утвержденный приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 2 августа 2002 года № 167;
- 5) Методика определения аварийности строений, утвержденная распоряжением правительства Москвы от 17 декабря 1997 года № 1374-РП;
- 6) ВСН 57-88 (р). Положение по техническому обследованию жилых зданий: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при

Госстрое СССР от 6 июля 1988 года № 191. М.: Стройиздат, 1991. Дата введения: 01.07.1989;

- 7) РТМ 1652-9-89. Руководство по инженерно-техническому обследованию, оценке качества и надежности строительных конструкций зданий и сооружений. М.: Проектнииспецхиммаш, 1989. Дата введения: 19.10.1989г.
- 8) Инструкция о порядке производства судебных строительно-технических экспертиз. М., 1987г.
- 9) Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 года № 552 «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) не пригодными для проживания».

Физический износ относится только к материальному активу (улучшению).

Последовательно разберём каждый из методов.

Метод компенсации затрат - ориентирован на стоимостную оценку физического износа, то есть величина физического износа определяется, как величина затрат на его устранение (компенсацию). Очевидный плюс метода, стоимостная характеристика, то есть мы наглядно видим, сколько здание потеряло в первоначальной стоимости из-за наличия физического износа. С другой стороны, минусов больше явно больше:

- 1) Требуется значительной детализации при обследовании, то есть рассматривается каждый конструктивный элемент здания в отдельности;
- 2) Учитывая техническую и конструктивную сложность конечного продукта строительства, значительно увеличивается трудоёмкость процесса оценки физического износа, так как необходимо отдельно искать стоимость работ по устранению дефектов.

То есть данный метод подходит для зданий небольшого строительного объёма, которые имеют простые технические и конструктивные решения.

Метод хронологического возраста:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ХВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100\%, \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$ - физический износ, %

$T_{\text{ХВ}}$ - хронологический возраст, лет;

$T_{\text{ЭЖ}}$ - срок экономической жизни, лет.

Очевидный плюс метода - низкая трудоёмкость процесса оценки физического износа, достаточно знать два параметра: фактический и плановый срок эксплуатации здания, что не представляет никакой сложности. Источник информации - технические документы по эксплуатации недвижимости. Но минусов опять больше:

- 1) Данный метод не учитывает, что могли проводиться работы по восстановлению и увеличения эксплуатационного ресурса здания (капитальный ремонт или реконструкция);
- 2) Для зданий, в которых осуществлялась реконструкция, возможна ситуация, когда физический износ составит более 80-100 процентов, это очевидно вытекает из первого недостатка;
- 3) Данный метод не учитывает условия эксплуатации, очевидно, что там, где эксплуатация была более интенсивной и деятельность человека более масштабной, физический износ будет больше;

Сопоставляя достоинства и недостатки, можно сделать вывод о приемлемости метода для зданий с небольшим сроком хронологической жизни, поскольку точность расчетов уменьшается с увеличением срока жизни объекта.

Метод эффективного возраста:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{СС}}} \times 100\% = \frac{T_{\text{СС}} - T_{\text{ОСТ}}}{T_{\text{СС}}} \times 100\% = \left(1 - \frac{T_{\text{ОСТ}}}{T_{\text{СС}}}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$ - физический износ, %

$T_{\text{ЭФ}}$ - эффективный возраст здания, величина возраста, которому соответствует здания исходя из технического обследования и мониторинга технического состояния здания, лет;

$T_{\text{СС}}$ - нормативный (плановый) срок эксплуатации, лет.

$T_{\text{ОСТ}}$ - количество лет, оставшихся до конца эксплуатации здания (остаточный срок эксплуатации), лет.

Плюсы данного метода:

- 1) Простота, нахождение нормативного срока службы здания производится с помощью нормативных документов;
- 2) Низкая трудоёмкость, метод не требует выезда эксперта на объект оценки;

Минусы:

- 1) Минус один, но он настолько весомый, что обесценивает практическое использование данного метода - расчёт остаточного срока службы здания не имеет никаких объективных критериев, то есть установить путём инструментального обследования (что дорого и долго) остаточный срок службы здания возможно, но с учётом плановых работ по восстановлению эксплуатационного ресурса (капитальный ремонт, реконструкция) достоверно спрогнозировать остаточный срок эксплуатации в принципе невозможно.

При расчете физического износа методом эффективного возраста присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста ($T_{эф}$) и нормативного срока жизни ($T_{сж}$).

Экспертный метод:

Оценка физического износа осуществляется на основании положений ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» и «Методика определения физического износа гражданских зданий» №404 от 27 октября 1970г. Величина износа определяется, согласно методу нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания.

Формула, приведённая в данном документе имеет следующий вид:

$$I_{физ} = \sum_{i=1}^n (I_i \times УВ_i) \times 100\%, \text{ где}$$

где I_i - величина физического износа i - того элемента в здании, определенная по нормативному документу, в долях;

$УВ_i$ - удельный вес i - того элемента в здании, в долях;

i - номер элемента.

Физический износ определяется визуально экспертом, с использованием инструментов контроля, если требуется Плюсы данного метода:

- 1) Есть подробная методика определения физического износа (ВСН 53-86(р)), отсюда величина физического износа определяется достаточно объективно;
- 2) Данный метод ориентирован на дефекты конструктивных элементов, что повышает его прикладную ценность.

Минусы:

- 1) Согласно ВСН 53-86(р), метод допускает погрешность в размере плюс (минус) пять процентов;
- 2) Увеличивается трудоёмкость и сложность расчёта в случае, если здание относительно новое или при строительстве использовались новые конструктивные решения, не характерные для 80-х годов прошлого века

Тем не менее, Оценщик считает данный метод, наиболее целесообразным и оптимальным по соотношению: объективность/трудоёмкость. Также в рамках данного метода необходимо использовать Методику определения физического износа гражданских зданий, утверждённая приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404.

Метод разбивки: Предполагает определение физического износа здания по отдельным группам - возможность устранения физического износа и экономической целесообразности устранения.

Данный метод классифицирует физический износ на следующие категории:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ короткоживущих элементов (которые предполагают неоднократную замену в процессе технической эксплуатации здания);
- неисправимый физический износ долгоживущих элементов (которые отвечают прежде всего за несущую способность здания, и могут быть восстановлены путём проведения капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Данный метод предполагает использование в совокупности нескольких методов: компенсации затрат и экспертного. Далее по отдельным группам находится общее значение физического износа.

Плюсы:

- 1) Наиболее детальный метод оценки физического износа;
- 2) Определяет, как натуральный, так и стоимостной физический износ.

Минусы:

- 1) Очевидно - самый трудоёмкий метод;
- 2) Требуется много детальной и достоверной информации об обследуемом объекте, также подробную информацию о составе и времени проведения ремонтных работ (реконструкции), что часто затруднительно для зданий постройки прошлого века;
- 3) Учитывая, что метод использует другие методы, ему свойственны недостатки используемых методов.

Обоснование выбора метода определения физического износа улучшения (здания)

В данном отчете оценка физического износа проводилась с применением нескольких методов:

- 1) Метод хронологического возраста (на основании нормативного срока службы здания и фактического срока его эксплуатации).

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ХВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100\% , \text{ где}$$

$I_{\text{физ}}$ - физический износ, %

$T_{\text{ХВ}}$ - хронологический возраст, лет;

$T_{\text{ЭЖ}}$ - срок экономической жизни, лет.

Таблица 7.1. Классификация жилых зданий по капитальности.

| Группа зданий | Тип зданий | Фундаменты | Стены | Перекрытия | Срок службы, лет |
|---------------|---|---|---|-------------------------------|------------------|
| I | Особо капитальные | Каменные и бетонные | Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные | Железобетонные | 150 |
| II | Обыкновенные | Каменные и бетонные | Кирпичные и крупноблочные | Железобетонные или смешанные | 125 |
| III | Каменные, облегченные | Каменные и бетонные | Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника | Деревянные или железобетонные | 100 |
| IV | Деревянные, смешанные, сырцовые | Ленточные бутовые | Деревянные, смешанные | Деревянные | 50 |
| V | Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые | На деревянных "ступенях" или бутовых столбах | Каркасные глинобитные | Деревянные | 30 |
| VI | Каркасно-камышитовые | На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах | Каркасные глинобитные | Деревянные | 15 |

Источник: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/>

Год постройки – 1953г. Хронологический возраст – 2018г. – 1953г. = 65 лет. Нормативный усредненный срок службы для зданий (здания каменные, обыкновенные; фундаменты - каменные; стены - каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия - железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам) составляет 125 лет. Физический износ здания на основе метода нормативного срока службы определяется из соотношения:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ХВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100\% = \frac{65 \text{ лет}}{125 \text{ лет}} \times 100\% = 52,0\%$$

Таблица 7.2. Расчет физического износа методом хронологического возраста.

| | |
|---|---------------|
| Год постройки: | 1953 |
| Группа капитальности здания | II |
| Нормативный срок службы здания, лет. | 125 |
| Фактический срок эксплуатации здания, лет | 65 |
| Физический износ по хронологическому методу, % | 52,00% |

- 2) Экспертный метод (на основании обследования конструктивных элементов здания, согласно ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р), ВСН 58-88 (р) и/или методики определения физического износа гражданских зданий №404 от 27 октября 1970г.).

Встроенные нежилые помещения в жилом доме на дату оценки не эксплуатируются, находятся в хорошем состоянии. Согласно методике, представленной выше, был рассчитан физический износ объекта, представленного к оценке. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 7.3. Определение физического износа и технического состояния объекта недвижимости экспертным методом.

| Наименование объекта оценки | Дата ввода в эксплуатацию | Техническое состояние | Диапазон физического износа, % | Физический износ, % |
|---|------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 296,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, с 24 по 30, 32, 32а, 32б, 34, 35, кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, адрес (местонахождение): г.Москва, ул.Романова Петра, д.12 | 1953 | Хорошее состояние | от 0% до 20% | 20,00% |

Источник: расчеты оценщика ООО «PP Групп».

Таблица 7.4. Определение физического износа и технического состояния объекта недвижимости экспертным методом.

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Состояние несменяемых конструкций зданий | Состояние внутренних конструктивных элементов | Примерная стоимость ремонта, % от полной стоимости воспроизводства |
|---------------------|-------------------------------|---|--|--|
| 0 - 20 | Хорошее | Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов | Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке | 0 - 11 |
| 21 - 40 | Удовлетворительное | Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках | Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием | 12 - 36 |
| 41 - 60 | Неудовлетворительное | Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками | Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней | 39 - 90 |
| 61 - 80 | Ветхое (аварийное) | Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали | Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями | 93 - 120 |
| 81 - 100 | Непригодное | Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен | Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена | - |

Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий. Утв. Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404.

Вывод: резюмируя полученный физический износ, полученный двумя методами, наиболее достоверным является результат экспертного метода, так как основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

Таким образом, физический износ Объекта оценки составит.

$$D = 20\%$$

7.1.3 Расчет величины функционального устаревания улучшения (строения)

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

Это далеко не полный перечень параметров эксплуатационных качеств зданий. Вышеперечисленные свойства строительных элементов (конструкций) позволяют получить только качественные оценки зданий и сооружений. Для получения количественных оценок и придания зданиям и сооружениям тех или иных свойств служат эксплуатационно-технические характеристики, которыми наделяются конкретные строительные элементы (конструкции) узлы, детали и места сопряжений, а также все здание целиком.

Например, комфортность определяется тепло-влажностным режимом помещений. Тепло-влажностный режим определяется температурой и относительной влажностью внутреннего воздуха помещений, которые в свою очередь определяются теплопроводностью, тепловой инерцией (массивностью), воздухопроницаемостью и влажностью ограждающих конструкций (стен), а также перепадом температур, между наружной и внутренней поверхностями ограждающих конструкций. В целом в зданиях и сооружениях необходимо различать физическую и функциональную (моральную) долговечность, которые предопределяются параметрами эксплуатационных качеств, эксплуатационно-техническими характеристиками.

На рис. ниже представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

Рисунок 7.3. Основные виды функционального устаревания².



В таблице показаны примеры соотнесения качественных и количественных характеристик, определяющие физическую и функциональную долговечности зданий и сооружений. Таких показателей существенно больше и они устанавливаются строительными нормами и правилами (физическая долговечность) и различными требованиями (функциональная долговечность). Функциональная долговечность определяется документами (нормами проектирования, нормами планировочных элементов), которые задают минимально необходимые эргономические, санитарно-гигиенические, экологические требования.

Таблица 7.5. Примеры соотнесения показателей физической и функциональной долговечности.

| Физическая долговечность (физический износ) | |
|---|---|
| ПЭК | ЭТХ |
| Прочность | Несущая способность |
| Деформативность | Прогиб |
| Герметичность | Коэффициент проницаемости (по жидкости и газам) |
| Теплозащита | Коэффициент теплопроводности, температура |
| Акустические свойства | Коэффициент звукопроводности |
| Функциональная (моральная) долговечность (функциональное (моральное) устаревание) | |
| КРИТЕРИИ | ПОКАЗАТЕЛИ |
| Комфортность | Температурно-влажностный режим |
| Соответствие технологического процесса в здании современным требованиям | Эргономические, санитарно-гигиенические, наличие предельно допустимых концентраций в среде обитания и материалах и т.п. |
| Архитектурные критерии (красота, эстетика, дизайн, интерьер и т.п.) | Экспертная оценка (бальная или иная) |
| Планировка помещений, зданий | Например, площади помещений и их функциональная взаимосвязь, соотношение площадей |
| Габариты и т.п. | Например, высота помещения |

Далее по тексту приведена таблица с характеристиками функционального устаревания.

² <http://www.gosthelp.ru/text/Ocenkafunkcionalnogomoral.html>

Таблица 7.6. Характеристики функционального устаревания

| № п/п | Характеристика функционального устаревания | Устаревание, % |
|-------|---|----------------|
| 1 | Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме. | 0-10 |
| 2 | Объект вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется дополнения элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме. | 10-20 |
| 3 | Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме. | 20-35 |
| 4 | Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизации или реконструкции. | 35-50 |
| 5 | Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков. | 50 и более |

Объект оценки удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме. Не требует замены или модернизации конструктивных элементов. Таким образом, функциональное устаревание Объекта оценки составит **0,00%**.

7.1.1 Расчет величины экономического устаревания улучшения (строения)

Экономическое устаревание - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- Капитализация компенсационных затрат.
- Капитализация потерь дохода.
- По соотношению уровня загрузки.
- По соотношению уровня заработной платы.
- По соотношению цен на сопоставимую недвижимость.
- По соотношению уровня инвестиционной привлекательности регионов
- Метод сравнения продаж («парные продажи»);

- По аналитическим данным.

Таблица 7.7. Методологические подходы к определению экономического устаревания.

| Наименование метода | Комментарии к методу |
|---|---|
| Метод сравнительных продаж («парные продажи») | Применение метода возможно только при оценке активов, для которых существует развитый рынок. |
| Капитализация компенсационных затрат | Суть метода заключается в следующем: капитализация затрат на восстановление стоимости объекта в состоянии «до» внешнего фактора будет характеризовать величину экономического устаревания. |
| Капитализация потерь дохода | Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину экономического устаревания. |
| По соотношению уровня загрузки | Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • у неспециализированной недвижимости отсутствует прямая связь между уровнем загрузки и ценой (стоимостью); • метод не учитывает возможность репрофилирования; • недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. внешним износом), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д. |
| По соотношению уровня заработной платы | Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • не учитывает возможность инвестиций из других регионов; • отсутствует прямая связь между уровнем заработной платы и ценой на имущество. |
| По соотношению цен на сопоставимую недвижимость | Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • может отсутствовать прямая связь между уровнем цен в сегменте недвижимости, к которому относится объект оценки, и уровнем цен в сегменте, к которому относится «сопоставимая» недвижимость. |
| По соотношению уровня инвестиционной привлекательности регионов | Недостатки метода <ul style="list-style-type: none"> • отсутствует прямая связь между рейтингом инвестиционной привлекательности и уровнем цен на рынке недвижимости; • рейтинг определяется для достаточно крупной территориальной единицы (региона), рынок недвижимости которой может быть неоднородным. |
| По аналитическим данным | Субъективный метод. Возможно использование при невозможности использования одного из вышеперечисленных методов. Аналитические данные редко встречаются. |

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Данные мониторинга, получены в процессе работ по оценке (в соответствии с методиками анализировались стоимостные параметры улучшений и сравнивались со среднерыночными данными в рассматриваемом сегменте рынка).

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта в условиях отсутствия внешнего износа.

Далее по тексту приведена таблица с характеристиками внешнего устаревания:

Таблица 7.8. Характеристики функционального устаревания

| № п/п | Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка | Устаревание, % |
|-------|---|----------------|
| 1 | Экономические условия способствуют использованию данного вида недвижимости с загруженностью 80-100%. Востребованность продукции (услуги) отрасли и стабильное положение ее на рынке в данном регионе. | 0-5 |
| 2 | Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 50-80%. Востребованность продукции (услуги) отрасли. | 5-15 |
| 3 | Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30-50%. Низкая востребованность. | 15-30 |
| 4 | Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30% и менее. Невозможность конкуренции в сложившихся условиях, резкое снижение объемов производственной деятельности. | 30-45 |
| 5 | Экономические условия, определяющие использование данного вида недвижимости, делают нецелесообразным, из-за изменившихся условий функционирования данной отрасли производства (услуг), эксплуатацию объекта без значительных капиталовложений или переориентации вида деятельности. | 45 и более |

Проанализировав местоположение Объекта оценки (как с географической точки зрения, так и с экономической) и варианты его использования, Оценщик пришел к выводу, что внешнее устаревание Объекта оценки отсутствует. Таким образом, внешнее устаревание Объекта оценки составит **0,00%**.

7.1.2 Расчет потери стоимости Объекта оценки вследствие износа и устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания производился по формуле представленной ниже. Результаты расчета представлены в таблице ниже.

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где

AD - накопленный износ, %;

D - физический износ, %;

FO - функциональное устаревание, %;

EO - экономическое устаревание, %.

Таблица 7.9. Расчет общего накопленного износа Объекта оценки.

| Наименование объекта оценки | Физический износ, % | Функциональное устаревание, % | Внешнее устаревание, % | Общий накопленный износ, % |
|---|---------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 296,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, с 24 по 30, 32, 32а, 32б, 34, 35, кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, адрес (местонахождение): г.Москва, ул.Романова Петра, д.12 | 20,00% | 0,00% | 0,00% | 20,00% |

Источник: расчеты оценщика ООО «PP Групп»

8. Анализ рынка Объекта оценки

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Недвижимость является потребительским и социальным товаром длительного пользования, удовлетворяющим нужды людей.

Недвижимость - неотъемлемая часть процесса производства, как в промышленности, так и в сервисной сфере. В условиях высокой инфляции недвижимость играет роль средства сбережений. В таких условиях у нее появляется еще одна функция, характерная для развивающихся рынков - инвестиционная. Доходность инвестиций в строительство недвижимости выше, чем на многих альтернативных рынках.

Факторы внешней среды, влияющие на развитие рынка коммерческой недвижимости России, можно условно разбить на пять основных групп:

- политические;
- экономические;
- социально-демографические
- технологические
- правовые.

В разделе анализа рынка объекта оценки представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, включая информацию о политических, экономических, социальных и экологических факторах.

8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости³

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Основные показатели развития экономики

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%, в январе-октябре 2018г. - 102,4%.

³ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125

Индекс промышленного производства в октябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-октябре 2018г. - 103,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,4%, в январе-октябре 2018г. - 103,3%.

По данным обследования деловой активности в ноябре 2018г., в котором приняли участие 513 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-1%).

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в октябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-октябре 2018г. - 103,2%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в октябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,9%, в январе-октябре 2018г. - 104,7%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в октябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в январе-октябре 2018г. - 103,0%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в октябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 66,3%, в январе-октябре 2018г. - 100,3%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в октябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-октябре 2018г. - 104,2%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в октябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,3%, в январе-октябре 2018г. - 105,7%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в октябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,5%, в январе-октябре 2018г. - 97,1%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в октябре 2018г. по сравнению

с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,3%, в январе-октябре 2018г. - 109,3%.

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков и небанковских кредитных организаций, имеющих лицензии на осуществление банковских операций, страховых организаций, негосударственных пенсионных фондов и государственных (муниципальных) учреждений) в январе-сентябре 2018г. составил 146,3 трлн.рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 17,6 трлн.рублей (12,0% от общего объема), краткосрочные - 128,7 трлн.рублей (88,0%).

В октябре 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 99,9%.

Таблица 8.1. Основные показатели развития экономики РФ.

| | Октябрь 2018г. | В % к | | Январь-октябрь 2018г. в % к январю-октябрю 2017г. | Справочно | | |
|---|-----------------------|------------------------|----------------------|---|-------------------------------------|--------------------|---|
| | | октябрю 2017г. | сентябрю 2018г. | | октябрь 2017г. в % к октябрю 2016г. | сентябрю 2017г. | январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г. |
| Валовой внутренний продукт | | 101,5 ^{1),2)} | | | 101,8 ³⁾ | | |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 103,5 | 98,5 | 102,4 | 101,3 | 95,9 | 102,9 |
| Индекс промышленного производства ⁴⁾ | | 103,7 | 105,8 | 103,0 | 100,2 | 104,2 | 103,0 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей | 819,5 | 111,9 | 77,1 | 98,7 | 97,8 | 64,7 | 102,6 |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км | 488,0 | 99,9 | 105,4 | 102,6 | 106,4 | 107,7 | 106,7 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 222,2 | 103,2 | 105,9 | 104,3 | 106,1 | 105,6 | 106,5 |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей | 143,7 | 99,4 | 96,6 | 100,5 | 95,9 | 99,0 | 97,6 |
| Оборот розничной торговли, млрд.рублей | 2746,2 | 101,9 | 100,3 | 102,6 | 103,4 | 100,6 | 100,8 |
| Объем платных услуг населению, млрд.рублей | 803,3 | 102,4 | 102,1 | 102,7 | 101,1 | 101,4 | 100,3 |
| Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США | 58,4 ⁵⁾ | 113,7 ⁶⁾ | 98,8 ⁷⁾ | 119,6 ⁸⁾ | 118,5 ⁸⁾ | 99,7 ⁷⁾ | 125,7 ⁹⁾ |
| в том числе: | | | | | | | |
| экспорт товаров | 38,4 | 124,8 | 102,7 | 127,8 | 121,4 | 105,9 | 126,0 |
| импорт товаров | 20,0 | 97,1 | 92,2 | 107,5 | 114,5 | 91,7 | 125,3 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей | 10222,6 ⁹⁾ | 104,1 ²⁾ | | | 103,0 ³⁾ | | |
| Индекс потребительских цен | | 103,5 | 100,4 | 102,6 | 102,7 | 100,2 | 103,9 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾ | | 116,9 | 103,3 | 111,4 | 107,6 | 101,2 | 107,5 |
| Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾ | | 101,4 | 104,3 | 101,6 ¹¹⁾ | 98,6 | 100,2 | 97,6 ¹¹⁾ |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 42000 ¹⁰⁾ | 108,1 ¹⁰⁾ | 100,5 ¹⁰⁾ | 110,4 ¹⁰⁾ | 108,3 | 100,8 | 107,0 |
| реальная | | 104,4 ¹⁰⁾ | 100,1 ¹⁰⁾ | 107,6 ¹⁰⁾ | 105,4 | 100,6 | 103,0 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек | 3,6 | 93,6 | 105,2 | 91,7 | 94,1 ¹²⁾ | 101,0 | 93,3 ¹²⁾ |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек | 0,6 | 89,3 | 97,3 | 87,0 | 84,9 | 96,6 | 85,1 |

1) Предварительная оценка.
2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.
3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за сентябрь 2018 года.
6) Сентябрь 2018г. и сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Сентябрь 2018г. и сентябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-октябре 2018г. в % к январю-октябрю 2017г. составили 101,0%, в январе-октябре 2017г. в % к январю-октябрю 2016г. - 98,2%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

8.1.1 Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости

Таблица 8.2. Показатели социально-экономического развития субъекта Российской Федерации в 2018 году.

| | Абсолютные данные | | В % к соответствующему периоду предыдущего года | | Справочно: январь-октябрь 2017 в % к январю-октябрю 2016 |
|---|-------------------|---------------------|---|---------------------|--|
| | октябрь 2018 | январь-октябрь 2018 | октябрь 2018 | январь-октябрь 2018 | |
| Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» | | | 109.3 ¹⁾ | 110.7 ¹⁾ | 100.0 ¹⁾ |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾ | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 13104.4 | 56736.3 | 280.5 | 127.2 | 97.6 |
| обрабатывающие производства | 690771.6 | 6160537.3 | 136.2 | 136.9 | 111.0 |
| обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха | 67805.4 | 608429.1 | 99.6 | 106.2 | 108.4 |
| в том числе: | | | | | |
| производство, передача и распределение электроэнергии | 49295.5 | 479427.6 | 95.6 | 104.8 | 108.1 |
| производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха | 17177.2 | 117645.6 | 112.6 | 111.6 | 110.6 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 11447.4 | 102261.0 | 120.4 | 109.3 | 112.6 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾ | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 218793.8 | 1798620.0 | 148.6 | 153.1 | 117.1 |
| обрабатывающие производства | 562407.3 | 4957964.9 | 127.2 | 130.4 | 107.8 |
| обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха | 65267.1 | 585408.4 | 102.9 | 107.3 | 108.6 |
| в том числе: | | | | | |
| производство, передача и распределение электроэнергии | 41785.3 | 412684.8 | 101.3 | 106.7 | 109.1 |
| производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха | 22449.4 | 163403.2 | 106.6 | 108.9 | 107.7 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 15943.3 | 113072.8 | 160.0 | 115.4 | 109.6 |

| | Абсолютные данные | | В % к соответствующему периоду предыдущего года | | Справочно: январь-октябрь 2017 в % к январю-октябрю 2016 |
|--|-----------------------|------------------------|---|----------------------|--|
| | октябрь 2018 | январь-октябрь 2018 | октябрь 2018 | январь-октябрь 2018 | |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей | 70115.6 ^{#)} | 641562.3 ^{#)} | 80.2 ¹⁾ | 87.4 ¹⁾ | 101.1 ¹⁾ |
| Инвестиции в основной капитал за январь-сентябрь 2018 г., млн. рублей | x | 1232167.8 | x | 105.6 ¹⁾ | 120.3 ^{##)} |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² | 281.5 | 2078.5 | 98.2 | 122.6 | 89.1 |
| Объем услуг предприятий транспорта ³⁾ | 205991.4 | 1960967.1 | 113.0 ¹⁾ | 115.8 ¹⁾ | 108.0 ¹⁾ |
| Объем услуг связи ³⁾ | 70328.7 | 652975.7 | 104.8 ¹⁾ | 108.9 ¹⁾ | 104.2 ¹⁾ |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей | 418033.5 | 3832363.8 | 102.0 ¹⁾ | 102.1 ¹⁾ | 101.3 ¹⁾ |
| Оборот общественного питания, млн. рублей | 16609.5 | 149826.2 | 107.4 ¹⁾ | 108.7 ¹⁾ | 98.2 ¹⁾ |
| Объем платных услуг населению, млн. руб. | 155777.1 | 1468008.1 | 108.3 ¹⁾ | 107.4 ¹⁾ | 97.6 ¹⁾ |
| Индекс потребительских цен, % | x | 103.0 ⁴⁾ | | 103.4 | 104.9 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁵⁾ | 25.1 | x | 91.7 | x | 73.3 ⁶⁾ |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷⁾ | x | x | 92.7 ^{###)} | 98.9 ^{###)} | 97.1 ^{###)} |
| Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁸⁾ | | | | | |
| номинальная, рублей | 77286.3 | | 108.7 | 112.5 | 106.9 |
| реальная | x | x | 104.7 | 108.8 | 101.8 |
| Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, % | | 8.9 ⁹⁾ | | ... | - |

¹⁾ В сопоставимой оценке.

²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

⁴⁾ Октябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.

⁵⁾ На конец периода.

⁶⁾ Октябрь 2017 г. к октябрю 2016 г.

⁷⁾ Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

⁸⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за сентябрь и январь-сентябрь 2018 г.

⁹⁾ Утвержденная уточненная предварительная оценка за 2017 г.

^{#)} С учётом объёма работ, выполненных хозяйственным способом. Данные скорректированы на основе учтённых отчётов респондентов и изменения структуры

выполненного объема работ организациями по итогам сплошного наблюдения субъектов малого и среднего предпринимательства.

##) **Январь-сентябрь 2017 г. к январю-сентябрю 2016 г.**

###) **Январь-сентябрь 2017-2018гг. В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-сентябре 2018 г. относительно января-сентября 2017 г. составили 98.6%, в январе-сентябре 2017 г. к январю-сентябрю 2016 г. – 97.4%.**

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности за II квартал 2018 года составил к соответствующему периоду 2017 года 110.4% (II квартал 2017 года к II кварталу 2016 года – 102.6%).

Таблица 8.3. Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития Российской Федерации, Москвы, Санкт-Петербурга и московской области, за январь-октябрь 2018 года (в % к январю-октябрю 2017 года).

| Наименование показателя | РФ | Москва | Санкт-Петербург | Московская область |
|---|-------|--------|-----------------|--------------------|
| Индекс промышленного производства | 103.1 | 115.7 | 103.7 | 109.3 |
| октябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г. | 105.8 | 116.0 | 102.0 | 105.8 |
| Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования | 96.4 | 122.6 | 70.3 | 108.0 |
| Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах) | 102.6 | 102.1 | 102.9 | 107.5 |
| Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах) | 102.7 | 107.4 | 102.8 | 101.0 |
| Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги | | | | |
| октябрь 2018 г. к декабрю 2017 г. | 102.9 | 103.0 | 102.8 | 103.6 |
| октябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г. | 100.4 | 100.2 | 100.3 | 100.2 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | | | |
| октябрь 2018 г. к декабрю 2017 г. | 114.7 | 115.7 | 104.4 | 104.2 |
| октябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г. | 103.3 | 103.0 | 99.8 | 100.5 |
| Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения | | | | |
| октябрь 2018 г. к декабрю 2017 г. | 106.5 | 105.5 | 110.7 | 104.1 |
| октябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г. | 100.9 | 100.0 | 101.0 | 100.6 |
| в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию | | | | |
| октябрь 2018 г. к декабрю 2017 г. | 104.9 | 103.4 | 111.8 | 101.2 |
| октябрь 2018 г. к сентябрю 2018 г. | 100.7 | 99.3 | 100.9 | 100.3 |
| Среднемесячная заработная плата (январь-сентябрь 2018 г. к январю-сентябрю 2017 г.) | 110.7 | 112.5 | 111.4 | 109.1 |
| Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец октября 2018 г. к концу сентября 2018 г. | 97.3 | 101.8 | 108.3 | 98.2 |

| Наименование показателя | РФ | Москва | Санкт-Петербург | Московская область |
|---|-----|--------|-----------------|--------------------|
| Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в октябре 2018 г. | 0.8 | 0.3 | 0.3 | 0.4 |

Рисунок 8.1.

**СВОДНЫЙ ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ В
Г. МОСКВЕ В 2017-2018 ГГ.
(в процентах к предыдущему месяцу)**

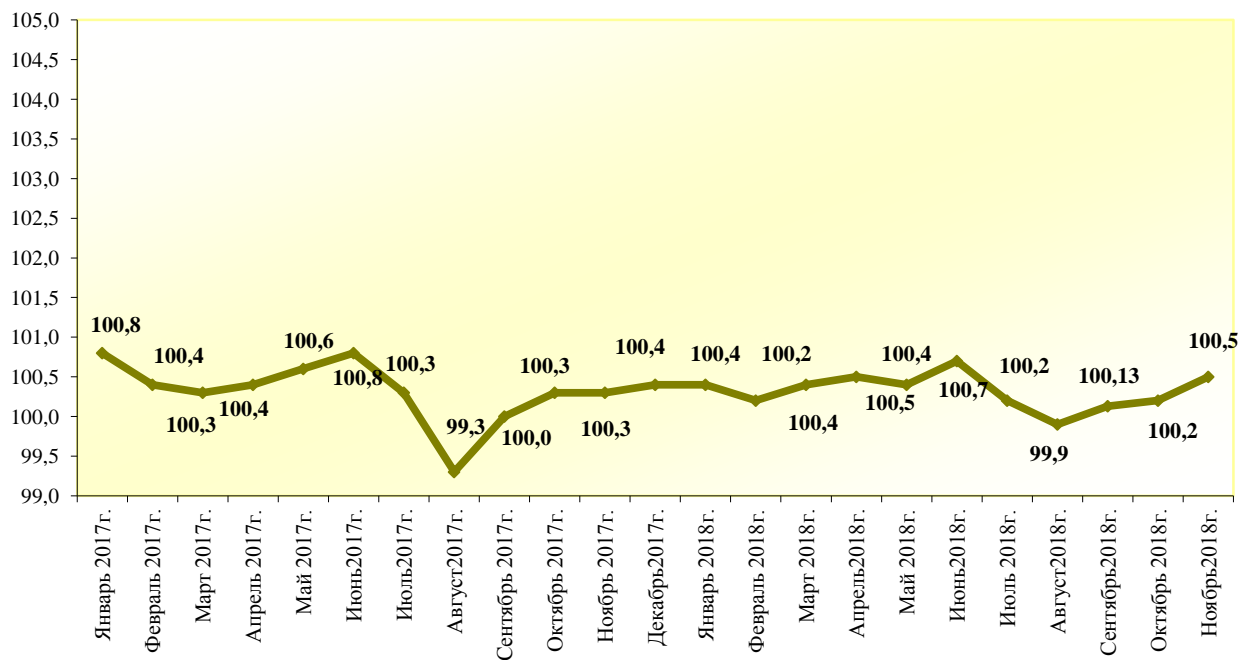


Рисунок 8.2.

**СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ
в г. МОСКВЕ в 2017-2018 гг.
(рублей)**

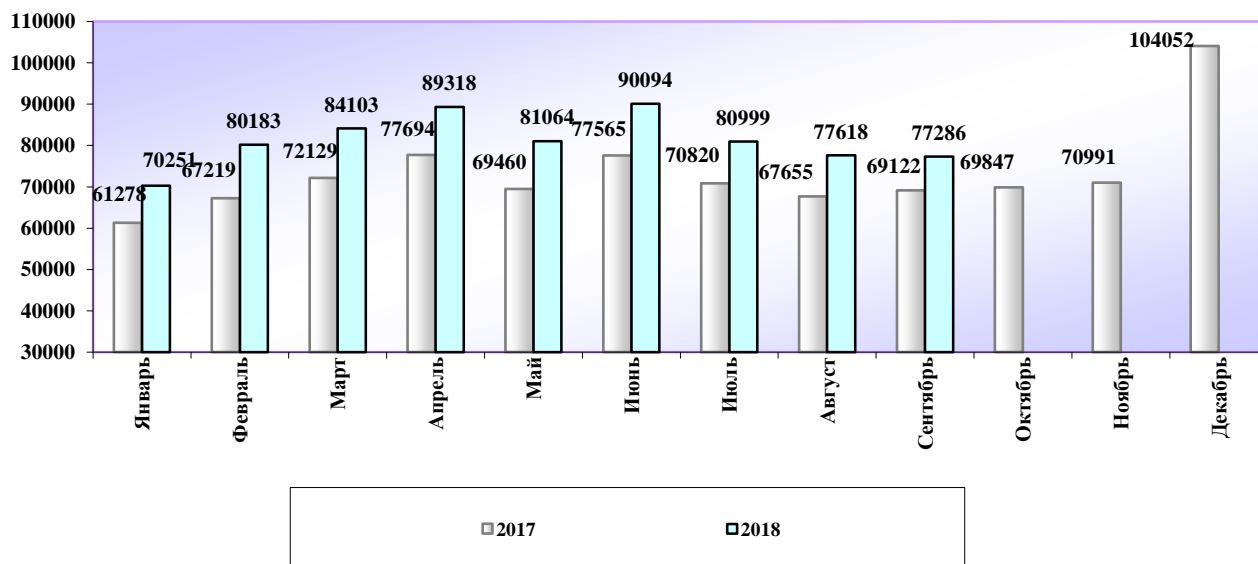


Рисунок 8.3.

**ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА
в г. МОСКВЕ в 2017-2018 гг.
(в процентах к соответствующему периоду прошлого года)**

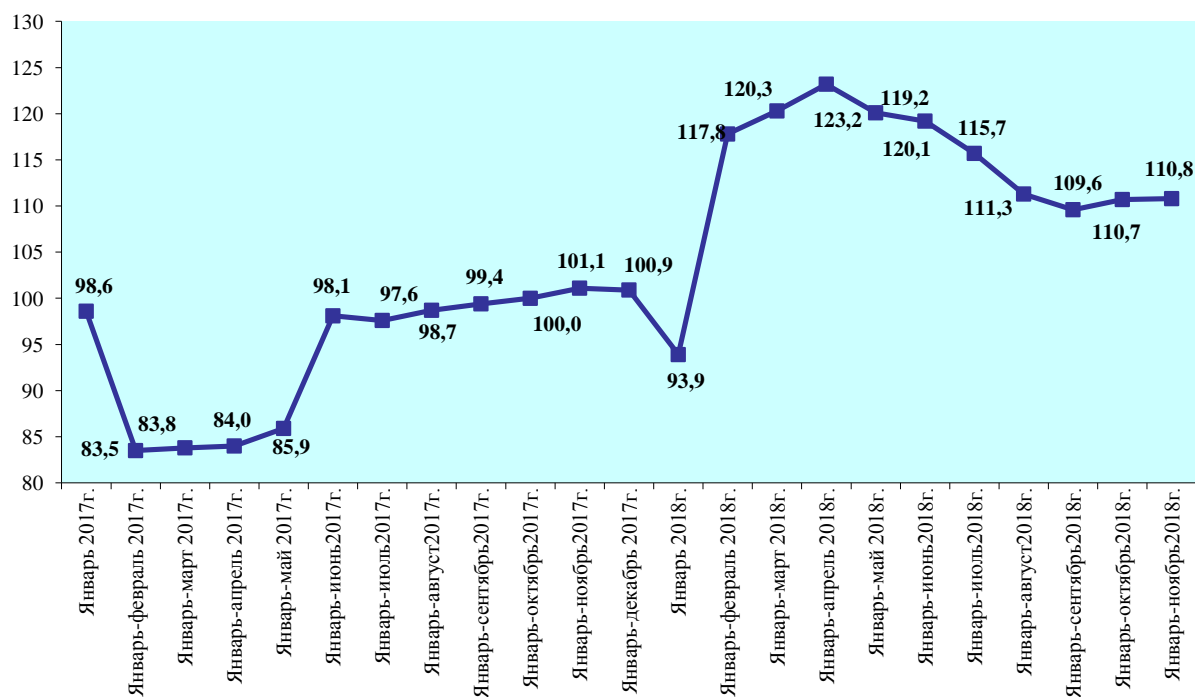
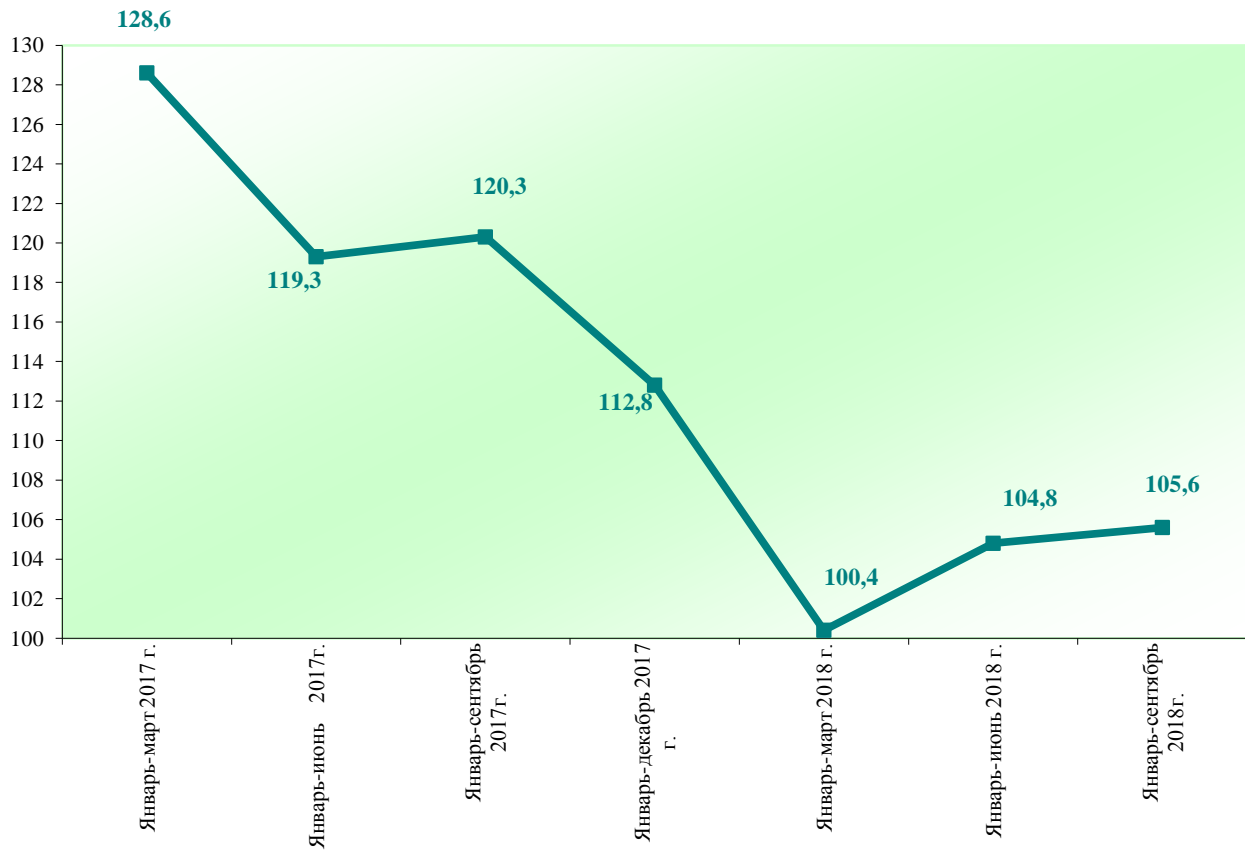
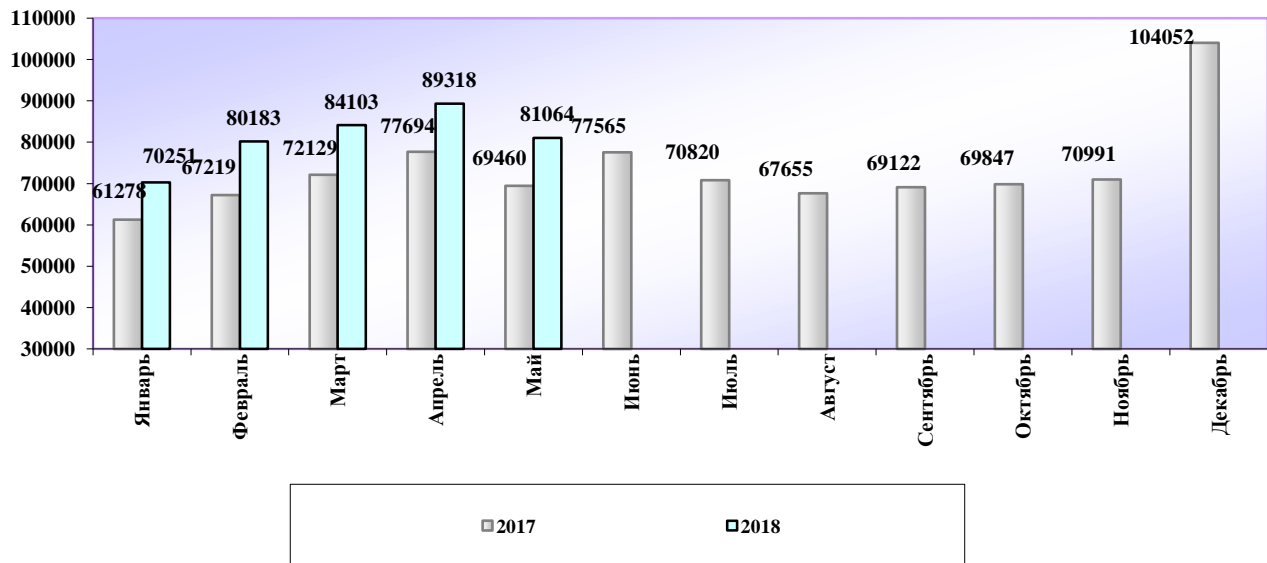


Рисунок 8.4.

**ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ
 в г. МОСКВЕ в 2017-2018 гг.
 (в % к соответствующему периоду предыдущего года;
 в сопоставимых ценах)**



**СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ
в г. МОСКВЕ в 2017-2018 гг.
(рублей)**



8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

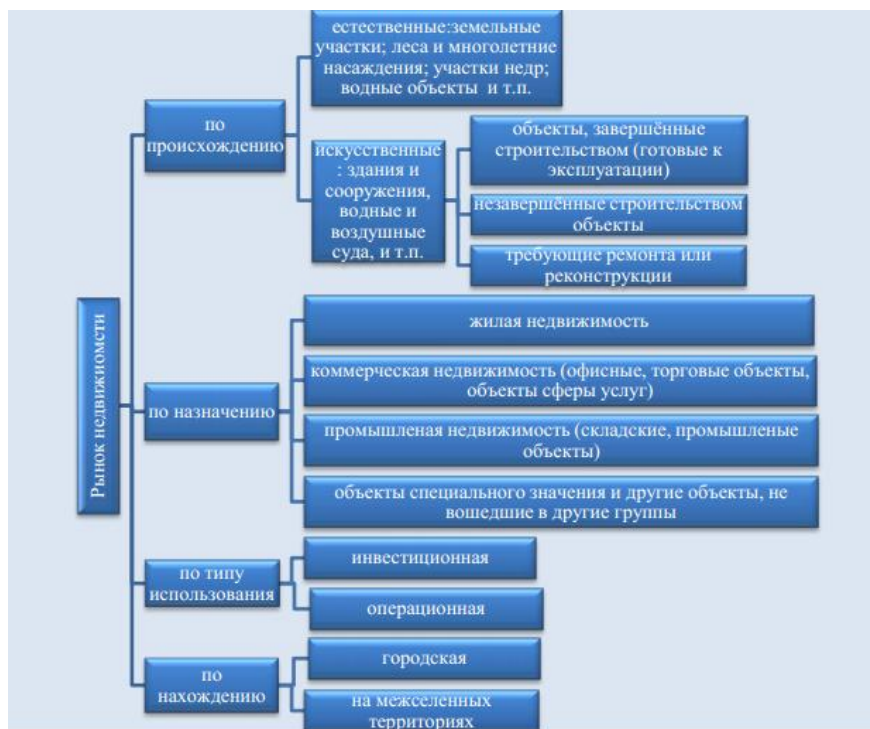
Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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 соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Рисунок 8.5. Сегментация объектов недвижимости.



В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

- ✓ земли сельскохозяйственного назначения

- ✓ земли населенных пунктов;
- ✓ земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- ✓ земли особо охраняемых территорий и объектов;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли запаса.

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

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

2. Жилье (жилые здания и помещения):

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

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Промышленная недвижимость:

- ✓ заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- ✓ мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ паркинги, гаражи;
- ✓ склады, складские помещения.

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки представляет встроенное нежилое помещение на 1-м этаже жилого многоквартирного дома.

8.2.1 Классификация зон престижности в городе Москва

Рынок коммерческой недвижимости Москвы является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые здания подразделяются на такие виды:

- коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли);
- промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

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.

Направления обозначены по линиям метрополитена, имеющим радиально-кольцевой характер. Кольцевая линия на многих участках совпадает с Садовым кольцом, а радиальные линии с основными автомагистралями.

Структура застройки Москвы и особенности радиально-кольцевой транспортной системы предопределяют исторически сложившиеся административные, деловые, промышленные и жилые районы. Удаленность от центра (Кремль) обуславливает деление территории города на две крупные зоны:

Центр (в пределах Садового кольца), который в свою очередь делится на «малый центр» до Бульварного кольца и включает в себя наиболее престижный правительственный и деловой район, и «большой центр» от Бульварного до Садового кольца - вторая престижная зона Москвы.

Вне Центра (третье кольцо - от Садового кольца до Малой окружной железной дороги или до Третьего Транспортного Кольца- это основной деловой район Москвы; четвертое

кольцо - от окружной дороги до МКАД.).

Престижность направлений

Наиболее престижные направления:

Западное (Новый Арбат, Кутузовский проспект, Можайское, Минское направление).

Недостатки: транспортная перегруженность, которая сковывает развитие этой части Москвы.

Юго-Западное (Остоженка, Комсомольский проспект, проспект Вернадского, Большая Якиманка, Ленинский проспект, Киевское шоссе, просп. 60-летия Октября, Профсоюзная ул.)

Северное (Тверская ул., Ленинградский проспект, Ленинградское шоссе; ул. Большая Дмитровка, Долгоруковская, Новослободская, Дмитровское шоссе)

Северо-Западное (Рублевское и Рижское шоссе)

Недостатки: районы Рублевского шоссе и Новой Риги наиболее привлекательны с точки зрения загородной недвижимости, качественных офисных центров в этих районах практически нет. Неразвитость транспортной системы.

Менее престижные направления:

Южное (Большая Ордынка, Люсиновская, Тульская, Варшавское шоссе, Симферопольское шоссе)

Северо-Восточное (Большая Лубянка, Сретенка, проспект Мира, Ярославское шоссе)

Наименее престижные направления:

Восточное (Ульяновская ул., Шоссе Энтузиастов, Горьковское шоссе, Мясницкая ул., проспект Сахарова, Стромынка, Преображенская, Большая Черкизовская, Щелковское шоссе).

Юго-Восточное (Таганская ул., Рязанский проспект, Марксистская ул., Волгоградский проспект).

Как таковое, понятие престижности районов не связано с административным делением города и не закреплено какими-либо правоустанавливающими документами. Согласно Уставу г. Москвы ее территориальными единицами являются районы, административные округа и др. части и территории, которые закреплены правовыми актами.

Однако, не все административные округа и направления можно смело назвать элитными или престижными. Связано это с неоднородностью застройки, включающей такие факторы как плотность населения, инфраструктура, экология, социальный состав населения и др.

Наиболее престижные направления, указанные выше, так или иначе, разбавлены большим количеством промзон, разбросанных по городу. Но меньше всего таких объектов

на западном, юго-западном и северо-западном направлениях. Престижность этим районам и направлениям придают также правительственные трассы и увеличивающееся число элитных жилых застроек.

Месторасположение районов и их близость к основным транспортным магистралям, удаленность от промзон, общая инфраструктура оказывает большое влияние на территориальное зонирование рынка офисной недвижимости.

Офисное районирование Москвы

Большинство аналитиков рынка недвижимости выделяют различные деловые районы согласно своим представлениям о степени привлекательности тех или иных территорий и наработанному опыту.

Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимости, традиционных и исторических факторов.

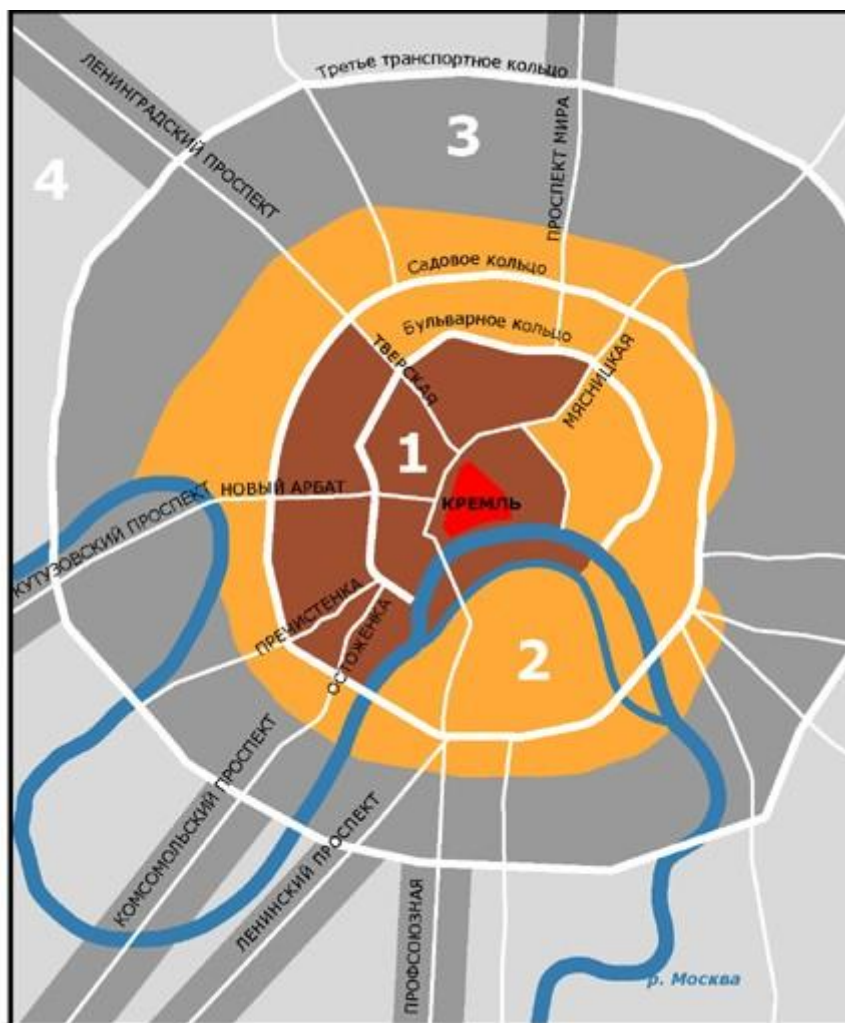
Можно отметить ряд факторов, обуславливающих престижность района:

- ✓ расположение относительно исторического Центра города (историческая и архитектурная ценность, правительственные и деловые районы, развитая городская инфраструктура, отличные видовые характеристики)
- ✓ благоприятная социальная обстановка, низкая криминогенность
- ✓ общая позитивная экологическая ситуация (отсутствие промзон, загазованности, наличие зеленых насаждений)
- ✓ удобное транспортное сообщение (близость к основным транспортным магистралям, подъездные пути, развязки, отсутствие пробок).

Таким образом, учитывая вышеизложенные факторы и смешение промышленных и офисных районов в каждом из административных округов, целесообразней всего выделять три основные зоны с поправкой на престижность направлений:

- ✓ территория в пределах Садового Кольца и прилегающие к нему территории
- ✓ территория от Садового до Третьего Транспортного Кольца
- ✓ территория между Третьим Транспортным Кольцом и МКАДом.

Рисунок 8.6. Карта зонирования.



Источник информации: <http://garfilt.ru/content/view/8.html>

Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки*. Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- ✓ Остоженка-Пречистенка
- ✓ Патриаршие пруды и район между М.Никитской ул. и Новым Арбатом
- ✓ Старый Арбат и близлежащие переулки

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья. Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2.

Зона 2

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

Зона 3

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

Зона 4

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

- ✓ за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
- ✓ вдали от станций Московского метрополитена.

Очевидно, что в случае определения привлекательности территорий, целесообразней всего говорить о деловой привлекательности и деловой локализации офисов и штаб-квартир крупнейших мировых корпораций, что и будет определяющим фактором престижности направления или района в деловом ключе.

Таким образом, Объект оценки находится в зоне 4.

8.2.2 Классификация нежилых помещений⁴

Нежилое помещение может быть использовано под любую деятельность. Если принять во внимание все виды разрешенного использования, то все помещения делят на следующие типы:

Офисное. Оно используется для создания офиса организации, а размещаться может в ТРК, ТЦ и БЦ. Также оно может иметь место в большом административном здании. Офисное помещение имеет характерные капитальные стены, которые отгораживают его от других пространств. Обязательным считается наличие коммуникаций прямо в здании (вода, санузел, слив).

Торговая площадь Может применяться для торговли, а размещаться в ТРК или в жилом здании. Не всегда имеет капитальные стены, но наличие базовых коммуникаций неподалёку от такой площади обязательно. Они могут быть рассчитаны на небольшое число торговых площадок.

Универсальное помещение.

Оно подходит для разных видов деятельности (офис, кабинет по предоставлению медицинских услуг, спортивный клуб, солярий, кабинет мастера маникюра, рабочее место

⁴ <http://svoe.guru/nezhilaya-sobstvennost/vidy-n-pomeshhenij.html>

мастера по шугарингу). Помещение обособленное, у него есть отдельный вход и капитальные стены, которые отгораживают от других помещений. Также оно должно иметь свои коммуникации, а находиться может в торговом центре или жилом объекте.

Склад

Он может иметь место в административном здании или в спортивном комплексе. Ему характерны капитальные стены, которые отгораживают от других помещений. Наличие отдельного входа и базовых коммуникаций при этом не обязательно, ведь его зачастую используют для хранения продукции или техники.

Основные и вспомогательные

Основными считают помещения, в которых осуществляют процессы функционального назначения. Сюда относятся помещения, аудитории и классы в государственных заведениях, кабинеты, палаты. Также здесь есть помещения общего пользования, а именно – кинотеатры, театры, залы в музеях, клубы, актовые и читальные залы, административные учреждения, торговые залы.

Разделение по целевому назначению

Под целевым назначением понимается деятельность, для ведения которой может быть использовано то или иное помещение. По этому признаку помещения классифицируют на:

1. Производственные.
2. Торговые.
3. Складские.
4. Объекты общепита.
5. Коммунально-бытовые.
6. Медицинские.
7. Офисные.
8. Спортивные.
9. Образовательные.
10. Свободного назначения.

Функциональное назначение помещения – наличие конструктивных особенностей и технических характеристик, которые позволяют применять его в качестве самостоятельного объекта. Классификация может быть такой:

1. Основные.
2. Технические.
3. Коммуникационные.
4. Вспомогательные.
5. Обслуживающие.

Изменение функционального назначения нежилого помещения: где найти порядок

Учитывая неопределенность понятия функционального назначения нежилого помещения, рассмотрим 2 ситуации:

- Требуется перевести нежилое помещение в жилое (или наоборот). Основные условия такого перевода и состав необходимой документации регламентированы на федеральном уровне (см. гл. 3 ЖК РФ).
- Требуется оформить смену вида производственной деятельности, указанной в проектной документации на нежилое помещение. Если такое помещение соответствует санитарным, пожарным и прочим требованиям (ГОСТ, СанПиН), предъявляемым к помещениям, в которых может производиться планируемая деятельность (например, для услуг общественного питания, медуслуг, детских садов и т. д.), то получать специальные разрешения именно о ведении такой деятельности в нежилом помещении не нужно (рекомендуем к прочтению нашу статью по этой теме [Получаем санитарно-эпидемиологическое заключение](#)). В некоторых случаях может потребоваться перепланировка, которую нужно оформлять в соответствии с законом.

ВАЖНО! В отношении нежилого фонда, находящегося в государственной или муниципальной собственности в конкретном регионе, могут быть установлены дополнительные ограничения.

Так, суд признал административным правонарушением использование нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности г. Москве, не по целевому назначению, указанному в договоре аренды (см. решение АС г. Москвы от 16.05.2016 по делу № А40-31532/2016-122-268).

Права и обязанности собственника нежилого помещения в жилом доме

Права собственника нежилого помещения, находящегося в многоквартирном жилом доме, равно как и его обязанности, аналогичны правам и обязанностям собственников жилых помещений в том же доме. В ЖК РФ не делается различий в правовом статусе жилого и нежилого помещения.

Таким образом, в правомочия и обязанности собственника входят (ст. 30 ЖК РФ):

- владение, пользование и распоряжение помещением;
- предоставление по договору во владение и пользование такого помещения иным лицам;
- содержание помещения;
- поддержание помещения в надлежащем состоянии, а также иные обязанности и права, установленные законом.

Итак, все помещения классифицируются законом на жилые и нежилые. Унифицированной классификации нежилых помещений закон не предоставляет. Смена функционального (целевого) назначения нежилого помещения обычно производится без дополнительных разрешений со стороны госорганов, при условии что такая смена не будет противоречить требованиям СанПин, ГОСТа, договора сторон или регионального законодательства.

Учитывая фактор местоположения и качество отделки Объект оценки по целевому назначению относится к помещению свободного назначения.

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

8.3.1 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) по продаже и аренде нежилых помещений офисного назначения в городе Москва

Консалтинговая компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги ноября 2018 г⁵.

В ноябре на продажу предлагалось 997 объектов общей площадью 1 219 тыс. кв. м и общей стоимостью 194 млрд. руб., что ниже показателя октября на 16% по количеству и на 24% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 11% и составила 159 892 руб./кв. м. Курс доллара в ноябре практически не изменился. В итоге в долларовом эквиваленте цена также выросла на 11% и составила 2 408 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 2%, а в долларах – выросли на 11%.

Некоторое снижение объема предложения позволило ценам несколько подрасти. Однако если учесть, что за год цены не выросли, можно заключить, что данное явление роста цен, скорее всего, носит временный характер, а в целом на рынке продолжается стагнация.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские помещения (18%), торговые помещения (16%) и помещения свободного назначения (14%).

⁵ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-november-2018>

Рынок в целом

| Все сегменты | Количество | Общая стоимость, млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, руб./кв. м |
|-----------------------|------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Значение | 997 | 194 977 | 1 219 | 1,22 | 159 892 |
| К октябрю 2018 | ▼ -16% | ▼ -16% | ▼ -24% | ▼ -10% | ▲ +11% |
| К ноябрю 2017 | ▼ -25% | ▼ -27% | ▼ -25% | ▼ -1% | ▼ -2% |



Офисные помещения

Объем предложения офисных помещений на продажу в ноябре 2018 г. сократился на 16% по количеству и на 19% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 589 объектов общей площадью 635 тыс. кв.м и общей стоимостью 116 млрд. руб.

Количество и общая площадь офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, снизились на 18%, объем предложения составил 79 объектов площадью 65 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 21% и составила 421 522 руб./кв. м. Рост цены был обусловлен как уходом с рынка дешевого крупного объекта на М.Сухаревской ул. (11 834 кв.м, 234 325 руб./кв.м), так и выходом дорогих объектов - на Денежном пер. (1 414 кв.м, 1 250 308 руб./кв.м) и ул. Волхонка (6 364 кв.м, 628 536 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 16% по количеству и на 19% по общей площади и составил 510 объектов общей площадью

570 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 156 133 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с выходом на рынок дорогих объектов - на наб. Академика Туполева (13 957 кв.м, 236 100 руб./кв.м) и Басманном пер. (14 522 кв.м, 225 000 руб./кв.м).

Судя по более заметному росту цен, спрос на офисные помещения в центре в настоящее время выше как в краткосрочной, так и в среднесрочной перспективе.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

| Офисы внутри СК | Количество | Общая стоимость, млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, руб./кв. м |
|-----------------------|------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Значение | 79 | 27 483 | 65 | 0,83 | 421 522 |
| К октябрю 2018 | ▼ -18% | ▼ -1% | ▼ -19% | 0% | ▲ +21% |
| К ноябрю 2017 | ▼ -32% | ▼ -4% | ▼ -12% | ▲ +32% | ▲ +8% |

Офисные помещения вне Садового Кольца

| Офисы вне СК | Количество | Общая стоимость, млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, руб./кв. м |
|-----------------------|------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Значение | 510 | 88 919 | 570 | 1,12 | 156 133 |
| К октябрю 2018 | ▼ -16% | ▼ -15% | ▼ -19% | ▼ -3% | ▲ +5% |
| К ноябрю 2017 | ▼ -11% | ▼ -15% | ▼ -15% | ▼ -4% | 0% |



В ноябре 2018 г. в аренду предлагался 2 671 объект коммерческой недвижимости общей площадью 1 377 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 6%, а по общей площади - на 12%.

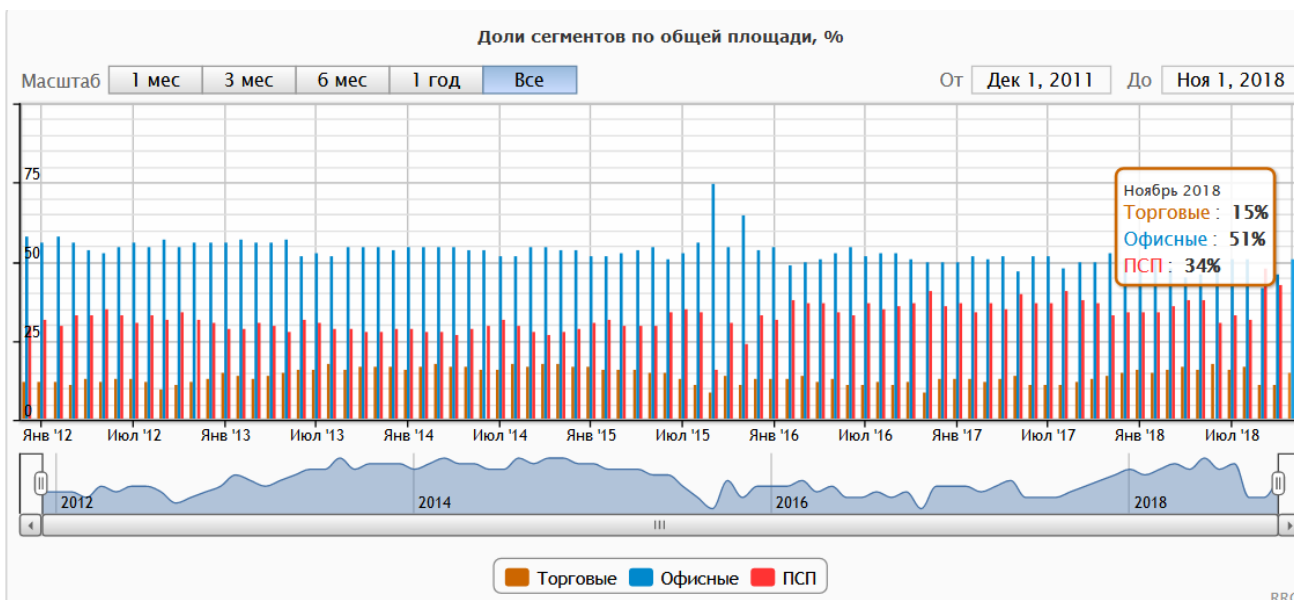
Средняя арендная ставка за месяц выросла на 6% и составила 17 739 руб./кв. м/год. Курс доллара в ноябре не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также выросла на 6% и составила 267\$/кв.м/год. За год, с ноября 2017 года рублевые ставки снизились на 3%, а долларовые – выросли на 10%.

Ценовая коррекция, начавшаяся на рынке осенью, в условиях снижения объема предложения продолжается. Несмотря на снижения объема предложения по итогам 12 месяцев, средняя ставка за этот срок все равно снизилась, что характерно для стагнации.

Лидером по объему предложения в ноябре были офисные помещения (51%), за ними идут производственно-складские помещения, доля которых по площади составляет 34%, а далее идут торговые помещения (15%).

Рынок в целом

| Все сегменты | Количество | Суммарная ГАП, млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, руб./кв. м/год |
|-----------------------|------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Значение | 2 671 | 20 331 | 1 377 | 0,52 | 17 739 |
| К октябрю 2018 | ▼ -6% | ▼ -4% | ▼ -12% | ▼ -5% | ▲ +6% |
| К ноябрю 2017 | ▼ -8% | ▼ -8% | ▼ -5% | ▲ +4% | ▼ -3% |



В ноябре 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 3%, а по общей площади - на 2% и составил 1 596 объектов общей площадью 707 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 11%, а общая площадь - на 14%. Средняя арендная ставка уменьшилась на 2% и составила 26 660 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 3%, а по общей площади – на 1%, при этом средняя ставка снизилась на 1% и составила 15 924 руб./кв.м/год.

Ставки за пределами и в пределах Садового Кольца продолжают изменяться незначительно. Стагнация на рынке продолжается.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

| Офисы внутри СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, руб./кв. м/год |
|-----------------------|------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Значение | 125 | 1 668 | 57,02 | 0,456 | 26 660 |
| К октябрю 2018 | ▼ -11% | ▼ -13% | ▼ -14% | ▼ -3% | ▼ -2% |
| К ноябрю 2017 | ▼ -24% | ▼ -11% | ▼ -12% | ▲ +16% | ▼ -3% |

Офисные помещения вне Садового Кольца

| Офисы вне СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, руб./кв. м/год |
|-----------------------|------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Значение | 1 471 | 10 792 | 649,999 | 0,442 | 15 924 |
| К октябрю 2018 | ▼ -3% | ▼ -2% | ▼ -1% | ▲ +1% | ▼ -1% |
| К ноябрю 2017 | ▼ -7% | ▼ -7% | ▼ -7% | ▲ +1% | -0% |

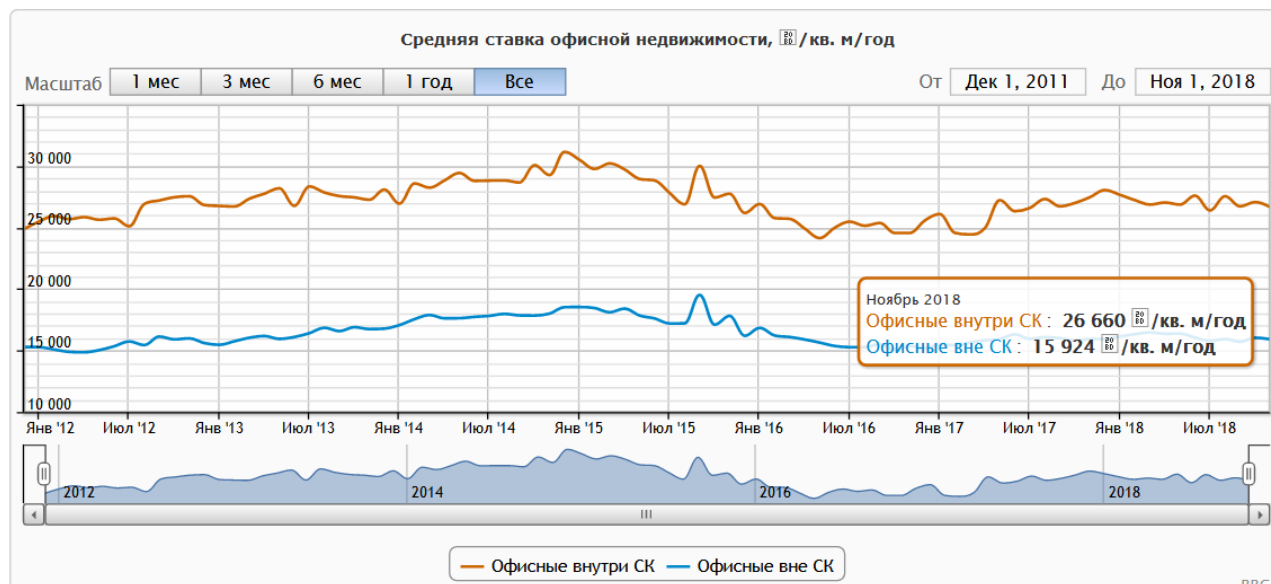




















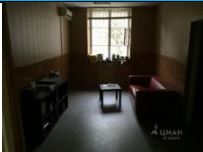






Таблица 8.4. Предложения по продаже помещений свободного назначения в ЮВАО (г. Москва) за III квартал 2018г.

| № п/п | Фото объекта | Адм. округ | Район | Адрес | Станция метро | Удаленность от станции метро | Общая площадь помещений, кв.м | Тип помещения | Этаж расположения | Цена предложения, руб. | Цена предложения руб./кв.м. | Контакты | Источник |
|-------|---|------------|---------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|---|
| 1 |  | ЮВАО | Нижегородский | г. Москва, Бронницкий переулок, д.2 | ст.м.Нижегородская | 22 минут пешком | 159,10 | Встроенное | 1-й этаж | 15 870 000 | 99 749 | тел. 8 (499) 110-87-06 | https://www.cian.ru/sale/commercial/161333375/ |
| 2 |  | ЮВАО | Рязанский | г. Москва, Волжский бульвар, д.11 | ст.м.Текстильщики | 17 минут пешком | 116,00 | Встроенное | 1-й этаж | 19 000 000 | 163 793 | тел. 8-925-455-55-34 | https://www.cian.ru/sale/commercial/198117070/ |
| 3 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г. Москва, ул. Симоновский Вал, д.9 | ст.м.Пролетарская | 11 минут пешком | 775,00 | Встроенное | 1-й и 2-й этажи | 78 000 000 | 100 645 | тел. 8-915-356-35-35 | https://www.cian.ru/sale/commercial/186198537/ |
| 4 |  | ЮВАО | Некрасовка | г. Москва, ул.Липчанского, д.8 | ст.м.Котельники | 17 минут на транспорте | 131,20 | Встроенное | 1-й этаж | 16 460 000 | 125 457 | тел. 8-985-397-68-53 | https://www.cian.ru/sale/commercial/196549215/ |
| 5 |  | ЮВАО | Люблино | г. Москва, ул.Новоросийская, д.16, корп.2 | ст.м.Люблино | 3 минуты пешком | 306,50 | Встроенное | 1-й и 2-й этажи | 28 791 000 | 93 935 | тел. 8-919-775-01-01 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_306_m_1609386764 |
| 6 |  | ЮАО | Даниловский | г. Москва, Даниловская набережная, д.2, корп.2 | ст.м.Тульская | 23 минуты пешком | 109,30 | Встроенное | 1-й этаж | 12 116 000 | 110 851 | тел. 8-919-775-01-01 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznach_109_3_m_danilovskaya_na_716777734 |




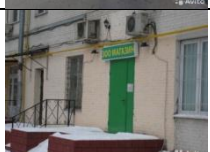
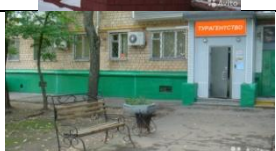

| № п/п | Фото объекта | Адм. округ | Район | Адрес | Станция метро | Удаленность от станции метро | Общая площадь помещений, кв.м | Тип помещения | Этаж расположения | Цена предложения, руб. | Цена предложения руб./кв.м. | Контакты | Источник |
|-------|---|------------|-----------------|--|--------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|---|
| 7 |  | ЮВАО | Марьино | г. Москва, Мячковский бульвар, д.14, корп.2 | ст.м.Марьино | 14 минут пешком | 267,50 | Встроенное | 1-й этаж | 37 000 000 | 138 318 | тел. 8-967-107-91-56 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odazha_-_torgovoe_pomeschenie_2675_m_983370739 |
| 8 |  | ЮВАО | Марьино | г. Москва, ул.Перерва, д.45, корп.1 | ст.м.Братиславская | 6 минут пешком | 357,70 | Встроенное | 1-й этаж | 51 695 968 | 144 523 | тел. 8-985-397-68-53 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_3577_m_1357281378 |
| 9 |  | ЮВАО | Кузьминки | г. Москва, Волгоградский проспект, д.142, корп.2 | ст.м.Кузьминки | 16 минут пешком | 146,20 | Встроенное | 1-й этаж | 23 940 000 | 163 748 | тел. 8-903-960-70-87 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1462_m_1368635157 |
| 10 |  | ЮВАО | Марьино | г. Москва, ул.Перерва, д.45, корп.1 | ст.м.Братиславская | 4 минуты пешком | 357,70 | Встроенное | 1-й этаж | 41 000 000 | 114 621 | тел. 8-931-952-20-52 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/poisk_360_kv.m_pererwa_45_korp_1_moskva_1432370108 |
| 11 |  | ЮВАО | Нижегородский | г. Москва, Боенский проезд, д.2 | ст.м.Нижегородская | 27 минут пешком | 1 013,20 | Встроенно-пристроенное | 1-й этаж, подвал | 85 000 000 | 83 893 | тел. 8 (495) 801-62-30 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/poisk_torgovoe_pomeschenie_1013_m_1187425434 |
| 12 |  | ЮВАО | Выхино-Жулебино | г. Москва, Волгоградский проспект, д.183, корп.2 | ст.м.Выхино | 32 минуты пешком | 262,00 | Встроенное | 1-й этаж | 35 000 000 | 133 588 | тел. 8-985-137-18-47 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_262_m_1389961694 |
| 13 |  | ЮВАО | Люблино | г. Москва, ул.Верхние Поля | ст.м.Люблино | 15 минут пешком | 284,50 | Встроенное | 1-й этаж | 36 800 000 | 129 350 | тел. 8-985-950-95-41 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/poisk_stinitsa_284_m_kv_m_lyubliino_1481985707 |





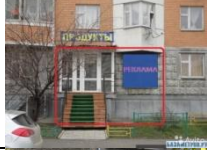

| № п/п | Фото объекта | Адм. округ | Район | Адрес | Станция метро | Удаленность от станции метро | Общая площадь помещений, кв.м | Тип помещения | Этаж расположения | Цена предложения, руб. | Цена предложения руб./кв.м. | Контакты | Источник |
|-------|---|------------|--------------|--|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|---|
| 14 |  | ЮВАО | Текстильщики | г. Москва, ул.Саратовская, д.18/10 | ст.м.Текстильщики | 13 минут пешком | 330,00 | Встроенное | 1-й этаж | 50 000 000 | 151 515 | тел. 8-965-249-00-00 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_330_m_g_moskva_1604570434 |
| 15 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г. Москва, ул.Велозаводская, д.11/1 | ст.м.Автозаводская | 10 минут пешком | 264,30 | Встроенное | 1-й этаж | 31 484 700 | 119 125 | тел. 8 (800) 551-33-18 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/strit_riteyl_u_metro_avtozavodskaya_264.3_m_1276996225 |
| 16 |  | ЮВАО | Люблино | г. Москва, ул.Кубанская, д.14с1 | ст.м.Волжская | 16 минут пешком | 80,00 | Встроенное | Цоколь | 6 750 000 | 84 375 | тел. 8-916-778-59-30 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_80_m_921638244 |
| 17 |  | ЮВАО | Текстильщики | г. Москва, ул.Саратовская, д.31 | ст.м.Текстильщики | 20 минут пешком | 258,00 | Встроенное | 1-й этаж | 31 000 000 | 120 155 | тел. 8-915-444-67-13 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofis_1304614401 |
| 18 |  | ЮВАО | Рязанский | г. Москва, ул.2-я Институтская, д.1/12 | ст.м.Рязанский проспект | 15 минут пешком | 186,70 | Встроенное | 1-й этаж | 24 406 779 | 130 727 | тел. 8 (495) 137-00-24 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186.7_m_1627541237 |
| 19 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г. Москва, ул.Трофимова, д.8 | ст.м.Кожуховская | 19 минут пешком | 113,90 | Встроенное | 1-й этаж | 18 950 000 | 166 374 | тел. 8-905-544-43-34 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_114_m_1407705846 |
| 20 |  | ЮВАО | Рязанский | г. Москва, ул.Зарайская, д.37А | ст.м.Рязанский проспект | 28 минут пешком | 222,10 | Встроенное | 1-й этаж | 29 000 000 | 130 572 | тел. 8-919-102-50-47 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_222.1_m_1635988994 |







| № п/п | Фото объекта | Адм. округ | Район | Адрес | Станция метро | Удаленность от станции метро | Общая площадь помещений, кв.м | Тип помещения | Этаж расположения | Цена предложения, руб. | Цена предложения руб./кв.м. | Контакты | Источник |
|-------|--|------------|--------------|--|------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|---|
| 21 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г. Москва, ул. 6-я Кожуховская, д.24 | ст.м.Кожуховская | 5 минут пешком | 345,00 | Встроенное | 1-й и 2-й этажи | 50 000 000 | 144 928 | тел. 8-926-098-31-13 | https://www.cian.ru/sale/commercial/190779846/ |
| 22 |  | ЮВАО | Печатники | г. Москва, ул.Гурьянова, д.8, корп.1 | ст.м.Печатники | 10 минут пешком | 72,40 | Встроенное | 1-й этаж | 9 990 000 | 137 983 | тел. 8-985-160-98-15 | https://www.cian.ru/sale/commercial/194241289/ |
| 23 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г. Москва, ул.Шарикоподшипниковская, д.6/14 | ст.м.Дубровка | 4 минуты пешком | 275,80 | Встроенное | 1-й этаж | 43 500 000 | 157 723 | тел. 8 (499) 583-81-12 | https://www.cian.ru/sale/commercial/196329944/ |
| 24 |  | ЮВАО | Люблино | г. Москва, ул.Армавирская, д.23/18 | ст.м.Люблино | 11 минут пешком | 70,50 | Встроенное | 1-й этаж | 5 800 000 | 82 270 | тел. 8-926-224-27-19 | https://www.cian.ru/sale/commercial/197155961/ |
| 25 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г. Москва, ул.Шарикоподшипниковская, д.7, корп.2 | ст.м.Дубровка | 9 минут пешком | 120,90 | Встроенное | Цоколь | 13 200 000 | 109 181 | тел. 8-925-502-21-23 | https://www.cian.ru/sale/commercial/193478683/ |
| - | Минимальное значение | | | | | | | | | | 71 958 | | |
| - | Максимальное значение | | | | | | | | | | 197 520 | | |
| - | Медиана | | | | | | | | | | 141 066 | | |
| - | Среднее значение | | | | | | | | | | 141 380 | | |



Источник: данные СМИ, расчеты Оценщиков

Таблица 8.5. Предложения по аренде помещений свободного назначения в ЮВАО и ЮАО г. Москва за III квартал 2018г.

| № п/п | Объекты-аналоги | Округ | Район | Местоположение | Станция метро | Удаленность от станции метро | Текущее использование | Тип помещения | Этаж | Площадь помещения, кв.м. | Арендная ставка, руб./кв.м./год | Контакты | Источник информации |
|-------|---|-------|---------------|---|--------------------|------------------------------|-----------------------|---------------|----------|--------------------------|---------------------------------|------------------------|---|
| 1 |  | ЮВАО | Люблино | г.Москва, ул.Верхние Поля, д.45, корп.1 | ст.м.Люблино | 19 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 74,4 | 16 129 | тел. 8-964-701-72-72 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_74.4_m_988911789 |
| 2 |  | ЮАО | Даниловский | г.Москва, ул.Автозаводская, д.13/1 | ст.м.Автозаводская | 3 минуты пешком | ПСН | Встроенное | Цоколь | 25,0 | 19 152 | тел. 8-925-703-02-08 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_25_m_1633944026 |
| 3 |  | ЮВАО | Текстильщик и | г.Москва, ул.Саратовская, д.18/10 | ст.м.Текстильщики | 13 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 330,0 | 18 600 | тел. 8 (495) 118-39-41 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_330_m_g_moskva_m_tekstilchiki_1640619043 |
| 4 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г.Москва, ул.6-я Кожуховская, д.24 | ст.м.Кожуховская | 6 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 34,0 | 14 118 | тел. 8-985-233-68-71 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_34_m_886502490 |
| 5 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г.Москва, ул.Трофимова, д.24, корп.1 | ст.м.Кожуховская | 12 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 31,5 | 15 238 | тел. 8 (495) 137-88-18 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31.5_m_1705190093 |
| 6 |  | ЮАО | Даниловский | г.Москва, ул.Велозаводская, д.6А | ст.м.Автозаводская | 9 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 60,0 | 12 000 | тел. 8-962-490-28-98 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_1411685946 |

| № п/п | Объекты-аналоги | Округ | Район | Местоположение | Станция метро | Удаленность от станции метро | Текущее использование | Тип помещения | Этаж | Площадь помещения, кв.м. | Арендная ставка, руб./кв.м./год | Контакты | Источник информации |
|-------|---|-------|-----------------|---|-------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------|----------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|---|
| 7 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г.Москва, ул.Велозаводская, д.3/2 | ст.м.Дубровка | 10 минут пешком | ПСН | Встроенное | Подвал | 45,0 | 10 667 | тел. 8-916-121-34-65 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1204503522 |
| 8 |  | ЮАО | Биртеево | г.Москва, ул.Братеевская, д.23, корп.1 | ст.м.Борисово | 11 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 45,0 | 18 133 | тел. 8-965-117-45-45 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_pomeschenie_45_m_ryadom_2_metro_prohodnoe_1568348415 |
| 9 |  | ЮВАО | Люблино | г.Москва, ул.Верхние Поля, д.35, корп.3 | ст.м.Люблино | 11 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 135,0 | 13 333 | тел. 8-977-426-38-90 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_135_m_1279655847 |
| 10 |  | ЮВАО | Выхино-Жулебино | г.Москва, ул.Хлобыстова, д.14, корп.1 | ст.м.Рязанский проспект | 13 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 115,0 | 15 652 | тел. 8-903-178-16-29 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodno_naznachenie_1715248207 |
| 11 |  | ЮВАО | Люблино | г.Москва, ул.Верхние Поля, д.49, корп.1 | ст.м.Люблино | 22 минуты пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 35,0 | 19 543 | тел. 8-926-342-48-53 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1454563366 |
| 12 |  | ЮВАО | Нижегородский | г.Москва, ул.Подъемная, д.10 | ст.м.Авиамоторная | 24 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 366,6 | 19 200 | тел. 8-916-819-00-63 | https://www.cian.ru/rent/commercial/198794425/ |

| № п/п | Объекты-аналоги | Округ | Район | Местоположение | Станция метро | Удаленность от станции метро | Текущее использование | Тип помещения | Этаж | Площадь помещения, кв.м. | Арендная ставка, руб./кв.м./год | Контакты | Источник информации |
|-------|---|-------|---------------|---|--------------------|------------------------------|-----------------------|---------------|----------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|---|
| 13 |  | ЮВАО | Текстильщик и | г.Москва, Волжский бульвар, д.38 | ст.м.Текстильщики | 10 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 80,0 | 10 800 | тел. 8-985-305-03-03 | https://www.cian.ru/rent/commercial/195812745/ |
| 14 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г.Москва, ул.Сайкина, д.1/2 | ст.м.Автозаводская | 10 минут пешком | ПСН | Встроенное | Цоколь | 173,6 | 10 704 | тел. 8-964-632-62-67 | https://www.cian.ru/rent/commercial/189488611/ |
| 15 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г.Москва, ул.5-я Кожуховская, д.18, корп.11 | ст.м.Кожуховская | 12 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 71,0 | 17 000 | тел. 8-903-016-05-05 | https://www.cian.ru/rent/commercial/198055568/ |
| 16 |  | ЮВАО | Нижегородский | г.Москва, Перовское шоссе, д.18/1 | ст.м.Андроновка | 21 минута пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 507,4 | 11 820 | тел. 8-916-440-79-31 | https://www.cian.ru/rent/commercial/188337408/ |
| 17 |  | ЮВАО | Лефортово | г.Москва, ул.Красноказарменная, д.10 | ст.м.Авиамоторная | 19 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 339,0 | 19 116 | тел. 8-903-721-79-77 | https://www.cian.ru/rent/commercial/161836327/ |
| 18 |  | ЮВАО | Нижегородский | г.Москва, Орехово-Зуевский проезд, д.18/8 | ст.м.Нижегородская | 24 минуты пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 59,0 | 12 000 | тел. 8-903-121-08-95 | https://www.cian.ru/rent/commercial/198624105/ |

| № п/п | Объекты-аналоги | Округ | Район | Местоположение | Станция метро | Удаленность от станции метро | Текущее использование | Тип помещения | Этаж | Площадь помещения, кв.м. | Арендная ставка, руб./кв.м./год | Контакты | Источник информации |
|-------|---|-------|-----------------|---|---------------|------------------------------|-----------------------|---------------|----------|--------------------------|---------------------------------|------------------------|---|
| 19 |  | ЮВАО | Выхино-Жулебино | г.Москва, ул.Привольная, д.61, корп.1 | ст.м.Жулебино | 6 минут пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 55,0 | 14 181 | тел. 8 (495) 369-67-52 | https://www.cian.ru/rent/commercial/199148329/ |
| 20 |  | ЮВАО | Южнопортовый | г.Москва, ул.Шарикоподшипниковская, д.36/18 | ст.м.Дубровка | 4 минуты пешком | ПСН | Встроенное | 1-й этаж | 140,0 | 19 200 | тел. 8-910-437-63-67 | https://www.cian.ru/rent/commercial/194723066/ |
| - | Минимальное значение | | | | | | | | | | 10 667 | | |
| - | Максимальное значение | | | | | | | | | | 19 543 | | |
| - | Медиана | | | | | | | | | | 15 445 | | |
| - | Среднее значение | | | | | | | | | | 15 329 | | |

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости.

Основные ценообразующие факторы для объектов недвижимости

Ценообразующие факторы для объектов офисной недвижимости:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - ✓ расположение (удаленность) относительно центра города;
 - ✓ расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
 - ✓ окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - ✓ площадь объекта;
 - ✓ наличие отдельного входа у объекта;
 - ✓ планировка объекта;
 - ✓ группа капитальности здания;
- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);
 - ✓ класс офиса;
 - ✓ техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- прочие факторы, в том числе:
 - ✓ наличие парковки;
 - ✓ наличие охраны;
 - ✓ обеспеченность коммуникациями;
 - ✓ инфраструктура объекта;
 - ✓ экологический фактор и др.

- коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Ценообразующие факторы для объектов торговой недвижимости:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - ✓ расположение относительно центра города;
 - ✓ расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.);
 - ✓ окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизне-сзона; промышленная зона и др.);
- проходимость (степень интенсивности ближайших человеко-потоков) - количество проходящих и проезжающих непосредственно вблизи объекта в определенный временной интервал (час, сутки и др.);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - ✓ расположение входа и окон;
 - ✓ площадь объекта;
- расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;
- класс помещения;
- техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки);
- наличие места для парковки и подъездных путей и др.
- коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Анализ элементов сравнения для помещений свободного назначения проведен в нижеследующей таблице.

Таблица 8.6. Основные ценообразующие факторы для помещений свободного назначения.

| Наименование ценообразующего фактора | Значение ценообразующего фактора | Описание ценообразующего фактора |
|--|---|---|
| Местоположение, транспортная доступность | *расположение (удаленность) относительно центра города; *расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.); * окружение объекта | Хорошее расположение здания подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки и прочее). Удобный подъезд и транспортное сообщение предполагает местоположение здания в 5-10 минутах ходьбы от ближайшей остановки общественного транспорта, в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей либо удаленность от остановок общественного транспорта может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта |
| Расположение объекта в здании | наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание | Наибольшую степень коммерческой привлекательности имеют помещения, расположенные на 1-х этажах |
| Наличие отдельного входа | наличие отдельного входа, отсутствие отдельного входа | Наибольшую степень коммерческой привлекательности имеют помещения, имеющие отдельный вход с улицы |
| Инженерные системы здания | система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха; лифт; электроснабжение, система пожарной безопасности, система безопасности | Современные здания офисного назначения требуют наличия систем управления зданием, которая предназначена для централизованного управления инженерным оборудованием, управления климатом в помещениях, управления пожарной безопасности и управления безопасностью. В связи с этим отсутствие необходимых инженерных систем может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта. |
| Техническое состояние объекта недвижимости | Новое строительство, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии, устаревшие офисные или реконструированные здания; стандартный ремонт; отделка в отличном или хорошем состоянии; или требующие ремонта | Техническое состояние объектов офисного назначения является одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость объектов. Как правило, техническое состояние объектов офисного назначения поддерживается как капитальным ремонтом, так и косметическим, поэтому особенностью объектов офисного назначения является замедленная изнашиваемость помещений. Соответственно, чем хуже состояние здания, тем стоимость объекта будет меньше. |
| Конструктивные особенности | Типы конструктивных систем, наличие специальных возможностей (площадь объекта, наличие отдельного входа у объекта, планировка объекта, группа капитальности здания, расположение входа и окон, площадь объекта | Современные здания офисного назначения высота помещений достигает более 3,3 м и, как правило, с открытой эффективной планировкой этажа. Соответственно, чем меньше высота потолков, тем меньше стоимость объекта. Коридорная система, размещение в подвальных в полуподвальных помещениях и в производственных корпусах, может послужить понижающим фактором стоимости объекта. |

| Наименование ценообразующего фактора | Значение ценообразующего фактора | Описание ценообразующего фактора |
|--------------------------------------|----------------------------------|---|
| Парковка | Наличие парковки | В современных зданиях офисного назначения предполагается наличие подземная парковка или крытая многоуровневая, наземная парковка с крытым переходом к зданию, а также наличие наземной гостевой парковки. Отсутствие организованной парковки может послужить понижающим фактором стоимости объекта. |
| Масштаб (площадь) | Площадь | Большие по площади объекты в пересчете на стоимость удельной единицы площади стоят дешевле. Наибольшей популярностью в сегменте офисной недвижимости, в соответствии с данными обзоров рынка, пользуются объекты площадью до 200 кв.м. |

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования.

В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой.

Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее.

При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений:

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатель оплачивает более высокие цены за объект, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

Условия продажи (предложения)

Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Различие между ценами предложения/спроса и сделок обусловлено возможностью торга в процессе переговоров продавцов с потенциальными покупателями. Величина скидки на торг зависит от ликвидности объекта недвижимости, а также от готовности продавца и покупателя к риску, связанному с совершением сделки. Обобщенные результаты исследований корректировки на торг в различных сегментах рынка недвижимости приведены в следующих источниках информации:

- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018.
- Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018.
- Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) / Под ред. канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. - 162с.
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23, 2018г./ Под ред. канд.техн.наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. - 51с.
- Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка), контактный тел. +7 (978) 953-05-66, +7 (930) 700-88-23, ссылка на сайт: <https://statrielt.ru>.

Таблица 8.7. Корректировка на уторгование (торг) офисно-торговых помещений в рамках сравнительного подхода.

| Тип объекта | Верхняя граница, % | Нижняя граница, % | Величина скидки на торг | Источник |
|---|--------------------|-------------------|-------------------------|---|
| Офисных, торговых и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 10,00% | 3,00% | 6,50% | https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения | 10,80% | 9,90% | 10,35% | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. ЗАО "ПЦФКиО", (табл.158, стр.279) |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва) | 12,00% | 8,00% | 10,00% | Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018г., Москва, 2018г. (табл. 1.3.2., стр.17) |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва) | 12,00% | 10,00% | 11,00% | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2018, 2018 г. (табл.63, стр.102) |
| Среднее значение корректировки на торг, % | 11,20% | 7,73% | 9,46% | |

Таблица 8.8. Корректировка на уторгование (торг) офисно-торговых помещений в рамках доходного подхода.

| Тип объекта | Верхняя граница, % | Нижняя граница, % | Величина скидки на торг | Источник |
|---|--------------------|-------------------|-------------------------|---|
| Офисных, торговых и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 9,00% | 2,00% | 5,50% | https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения | 9,70% | 8,60% | 9,15% | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. ЗАО "ПЦФКиО", (табл.158, стр.279) |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва) | 9,00% | 5,00% | 7,00% | Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018г., Москва, 2018г. (табл. 1.3.2., стр.17) |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва) | 9,00% | 6,00% | 7,50% | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2018, 2018 г. (табл.63, стр.102) |
| Среднее значение корректировки на торг, % | 9,18% | 5,40% | 7,29% | |

Период между датами сделок (предложений) и оценки

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же сектора рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (корректировка на дату) для офисной недвижимости определялась по данным портала <http://rrg.ru> путем расчета процента изменения стоимости за период между месяцами.

Рисунок 8.7. Изменение средних значений цен предложений коммерческой недвижимости г.Москвы (средневзвешенная цена офисов).

| Офисные помещения внутри Садового Кольца | | | | | |
|--|------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Офисы внутри СК | Количество | Общая стоимость, млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, руб./кв. м |
| Значение | 79 | 27 483 | 65 | 0,83 | 421 522 |
| К октябрю 2018 | ▼ -18% | ▼ -1% | ▼ -19% | 0% | ▲ +21% |
| К ноябрю 2017 | ▼ -32% | ▼ -4% | ▼ -12% | ▲ +32% | ▲ +8% |

| Офисные помещения вне Садового Кольца | | | | | |
|---------------------------------------|------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Офисы вне СК | Количество | Общая стоимость, млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, руб./кв. м |
| Значение | 510 | 88 919 | 570 | 1,12 | 156 133 |
| К октябрю 2018 | ▼ -16% | ▼ -15% | ▼ -19% | ▼ -3% | ▲ +5% |
| К ноябрю 2017 | ▼ -11% | ▼ -15% | ▼ -15% | ▼ -4% | 0% |



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-november-2018>

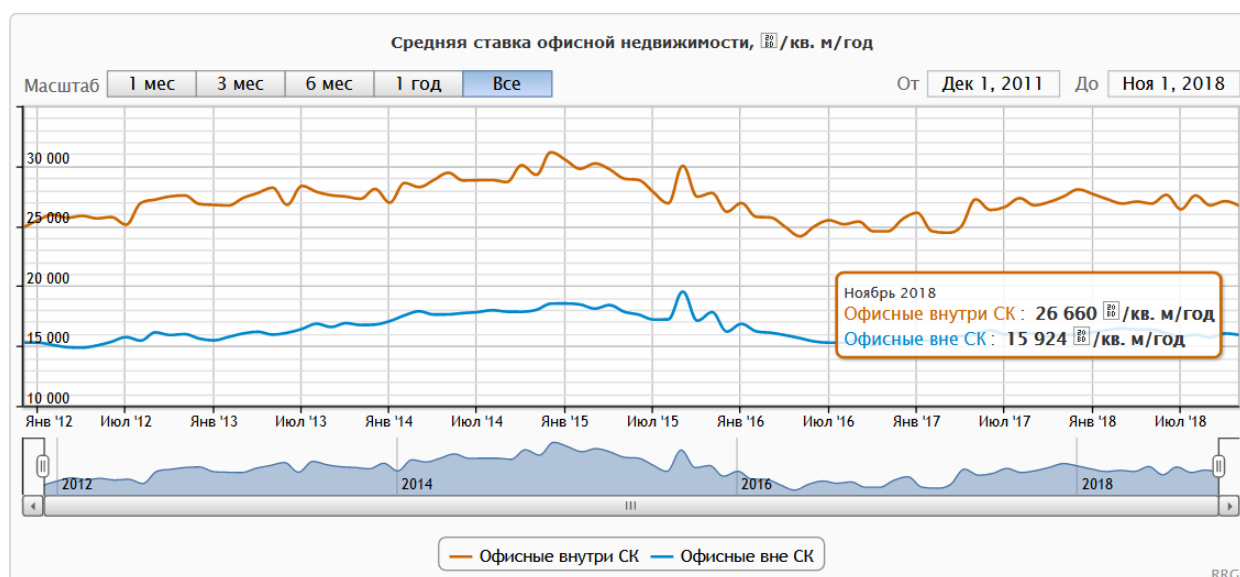
Рисунок 8.8. Изменение средних значений арендных ставок офисной недвижимости коммерческой недвижимости г.Москвы (средняя арендная ставка офисной недвижимости).

Офисные помещения внутри Садового Кольца

| Офисы внутри СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, руб./кв. м/год |
|-----------------------|------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Значение | 125 | 1 668 | 57,02 | 0,456 | 26 660 |
| К октябрю 2018 | ▼ -11% | ▼ -13% | ▼ -14% | ▼ -3% | ▼ -2% |
| К ноябрю 2017 | ▼ -24% | ▼ -11% | ▼ -12% | ▲ +16% | ▼ -3% |

Офисные помещения вне Садового Кольца

| Офисы вне СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. руб. | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, руб./кв. м/год |
|-----------------------|------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Значение | 1 471 | 10 792 | 649,999 | 0,442 | 15 924 |
| К октябрю 2018 | ▼ -3% | ▼ -2% | ▼ -1% | ▲ +1% | ▼ -1% |
| К ноябрю 2017 | ▼ -7% | ▼ -7% | ▼ -7% | ▲ +1% | -0% |



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-november-2018>

Тип объекта.

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

Таблица 8.9. Корректировка на тип объекта.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,89 | 0,88 | 0,90 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92 | 0,91 | 0,92 |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018.

Местоположение объекта. Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Местоположение объекта - расположение относительно красной линии.

Одним из важных ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости является расположение относительно красной линии. Расположение внутри квартала. Одним из основных ценообразующих является линия домов: 1-ая линия домов или 2-ая линия домов. Объекты, расположенные во второй линии ценятся дешевле, поскольку являются более трудно находимыми и менее привлекательными с коммерческой точки зрения, например, с точки зрения возможности размещения логотипа фирмы или световой рекламы. Опираясь на индивидуальные экспертные оценки Оценщиков, основанные на профессиональных знаниях, личном опыте и интуиции, собственных суждениях относительно параметров рынка недвижимости в текущий момент и в обозримой перспективе, специалисты Приволжского центра финансового консалтинга и оценки пришли к следующему заключению:

Таблица 8.10. Корректировка на расположение относительно красной линии.

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2017г.

Местоположение/расположение относительно станции метро.

Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход. В рамках выделенных зон стоимость недвижимости может отличаться в зависимости от направлений: север, северо-запад, северо-восток, юг и т.д. Использование стоимости офисов для расчета корректировки на местоположение земельных участков имеют тесную связь и релевантность. В качестве источника для расчета корректировки на местоположение использовался калькулятор оценки недвижимости на сайте - <http://www.c-a.ru/realestate-main.htm#n7>.

Оценка недвижимости он-лайн

Быстро рассчитать примерную стоимость объектов недвижимости, расположенных в городе Москве, можно при помощи наших он-лайн калькуляторов.

Внимание: Значение стоимости рассчитывается калькулятором приблизительно, результат является лишь ценовым ориентиром, а не точной величиной стоимости оцениваемого объекта.

Калькуляторы для оценки жилой недвижимости:

- Калькулятор "Оценка квартиры в Москве"
- Калькулятор "Оценка доли квартиры в Москве"

Калькуляторы для оценки коммерческой недвижимости:

- Калькулятор "Оценка аренды офисного помещения в Москве"
- Калькулятор "Оценка стоимости офисного помещения в Москве"
- Калькулятор "Оценка стоимости офисного здания в Москве"

Если вы хотите попробовать самостоятельно оценить свой объект, то для более подробного ознакомления с существующими подходами и методами оценки рекомендуем посмотреть нашу страницу [Оценка стоимости недвижимости на примерах](#)

Примеры отчетов

В этом разделе приведены примеры отчетов об оценке различных объектов, подготовленные нашими специалистами. Формы отчетов соответствуют стандартам и требованиям, которые действовали на момент составления каждого отчета.

Отчет об оценке помещения: [Открыть отчет](#)

Отчет подготовлен с учетом требований закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в редакции, действующей на дату оценки, а также федеральных стандартов оценки

Площадь объекта.

В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м, как правило, уменьшается. Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018г.

Таблица 8.11. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения в г.Москва.

| Площадь, кв.м | | г. Москва (цены) | | | | | | | |
|---------------|-----------|------------------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | аналог | | | | | | | |
| | | <50 | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 |
| объект оценки | <50 | 1,00 | 1,04 | 1,13 | 1,22 | 1,30 | 1,37 | 1,45 | 1,49 |
| | 50-100 | 0,96 | 1,00 | 1,09 | 1,17 | 1,25 | 1,31 | 1,39 | 1,43 |
| | 100-250 | 0,89 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,21 | 1,28 | 1,32 |
| | 250-500 | 0,82 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,12 | 1,19 | 1,22 |
| | 500-1000 | 0,77 | 0,80 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,05 | 1,11 | 1,14 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,76 | 0,83 | 0,89 | 0,95 | 1,00 | 1,06 | 1,09 |
| | 1500-3000 | 0,69 | 0,72 | 0,78 | 0,84 | 0,90 | 0,94 | 1,00 | 1,03 |
| | >3000 | 0,67 | 0,70 | 0,76 | 0,82 | 0,87 | 0,92 | 0,97 | 1,00 |

Таблица 8.12. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в г.Москва.

| Площадь, кв.м | | г. Москва (арендные ставки) | | | | | | | |
|---------------|-----------|-----------------------------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | аналог | | | | | | | |
| | | <50 | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 |
| объект оценки | <50 | 1,00 | 1,04 | 1,14 | 1,24 | 1,34 | 1,41 | 1,50 | 1,55 |
| | 50-100 | 0,96 | 1,00 | 1,09 | 1,19 | 1,28 | 1,35 | 1,44 | 1,48 |
| | 100-250 | 0,87 | 0,91 | 1,00 | 1,08 | 1,17 | 1,23 | 1,31 | 1,36 |
| | 250-500 | 0,81 | 0,84 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,21 | 1,25 |
| | 500-1000 | 0,75 | 0,78 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,16 |
| | 1000-1500 | 0,71 | 0,74 | 0,81 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,06 | 1,10 |
| | 1500-3000 | 0,67 | 0,69 | 0,76 | 0,83 | 0,89 | 0,94 | 1,00 | 1,03 |
| | >3000 | 0,65 | 0,67 | 0,74 | 0,80 | 0,86 | 0,91 | 0,97 | 1,00 |

Высота потолков

Корректировка на высоту потолков для объектов-аналогов определялась с использованием методики определения стоимости права аренды объектов нежилого фонда г.Санкт-Петербурга, разработанная Санкт-Петербургским Государственным Унитарным Предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки». г.Санкт-Петербург и г.Москва являются двумя крупнейшими городами России, соответственно развитие рынка коммерческой недвижимости в данных городах условно сопоставим, в связи с чем, можно говорить о равнозначном влиянии основных ценообразующих параметров на рыночную стоимость коммерческой недвижимости.

Итоговая величина корректировки определялась по следующей формуле:

$$K = \frac{K_o}{K_A} - 1$$

где,

K_o – коэффициент высоты потолка для объекта оценки;

K_A – коэффициент высоты потолка для объекта аналога;

Таблица 8.13. Корректировка на высоту потолка.

| Высота потолков | Офисные помещения |
|--------------------|-------------------|
| Меньше и равно 2 м | 0,89 |
| от 2 до 2,5 м вкл. | 0,94 |
| от 2,5 до 3 м вкл. | 1,00 |
| более 3 м | 1,03 |

Источник: порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения права аренды объектов нежилого фонда, разработанная ГУП «ГУИОН», <http://guion.spb.ru/>, 4 кв.2013г.

Этаж расположения.

Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость офисно-торговых площадей. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями. В среднем помещения, расположенные в подвале, на 25-35% дешевле помещений, расположенных в надземной части. Связано это, прежде всего, с тем, что в подвале, как правило, размещаются вспомогательные и складские помещения. Помещения, расположенные на втором этаже, также отличаются в меньшую сторону.

Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 8.14. Корректировка на этаж расположения помещения.

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

Наличие отдельного входа

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет наличие отдельного входа. Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 8.15. Корректировка на наличие отдельного входа.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,84 | 0,86 |

Корректировка на физическое состояние.

Арендная плата и стоимость помещений свободного назначения в значительной степени зависят от состояния помещений и качества отделки. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт и находятся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Величина корректировки, учитывающая разницу в физическом состоянии объекта оценки и аналога, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 8.16. Корректировка на физическое состояние объекта.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,22 | 1,21 | 1,23 |
| Отношение удельной арендной ставки, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,71 | 0,69 | 0,72 |
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,20 | 1,19 | 1,21 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,72 | 0,70 | 0,74 |

Корректировка на наличие парковки.

В соответствии с утвержденной классификации офисной и торговой недвижимости, парковка может быть следующей:

- Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание
- Организованная парковка с достаточным количеством мест
- Неорганизованная парковка с недостаточным количеством мест
- Отсутствие парковки.

Корректировка на наличие парковки учитывает использование объекта с максимальной возможностью привлечения потенциальных клиентов. Величина корректировки, учитывающая наличие парковки, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 8.17. Корректировка на наличие парковки (матрица коэффициентов).

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

Корректировка на наличие свободного доступа к объекту.

Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Величина корректировки, учитывающая наличие свободного доступа к объекту, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 8.18. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | 0,80 | 0,79 | 0,82 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0,80 | 0,78 | 0,81 |

8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

- Московский рынок коммерческой недвижимости переживает очень сложные времена, спрос на аренду падает, цены на арендную ставку офисов и помещения в торгово-развлекательных и торговых центрах снижаются. Наблюдается высокая конкуренция за арендаторов, что диктует необходимость хорошего качества обслуживания и улучшения уже существующих объектов и выхода на рынок предложений в новых форматах.
- Несмотря на падение количества сделок на рынке, коммерческая недвижимость адаптируется к новым условиям. Торговая недвижимость, в частности, объекты стрит-ритейла, показывают доходность выше банковских депозитов, и рынок коммерческих помещений ждет подъем за счет частных инвестиций.
- Кризис рынка недвижимости, вступивший в очередную активную фазу в 2015 году, негативно сказался, в том числе, и на коммерческих объектах, снизив за прошедшие два года среднее количество сделок купли-продажи на 50 %.
- Что касается сделок на рынке аренды коммерческих помещений, то в них нам пришлось и приходится наблюдать по сей день снижение арендных ставок по сравнению с докризисным периодом на 15-20 %, а по отдельным объектам до 50 %.
- Общим трендом стали оплата комиссии посреднику собственником помещения, существенное уменьшение размера или полный отказ от страховых депозитов за арендуемые площади, а также длительный срок арендных каникул для арендаторов.
- На рынке продажи коммерческой недвижимости существенно сократилась доля сделок с применением ипотечных заемных средств, так же, как и количество самих сделок.
- В таких неблагоприятных условиях сделки с коммерческой недвижимостью "включили защитный механизм", впервые появились и стали применяться "особые" условия для договоров аренды, невысказанные для докризисного рынка. Особенно широко это стало применяться в торговой недвижимости, на которой кризис отразился менее всего по сравнению с другими сегментами.
- Например, стали практиковаться сделки аренды, когда помещения арендуются совместно предприятиями разных частей цепочки "производство-торговля", производство и торговля находятся под одной крышей. Уменьшение объема розничной торговли приводит к тому, что аренда торговых площадей максимально оптимизируется, избавляется от

вспомогательных помещений, а сами торговые точки тяготеют к местам с наибольшим покупательским трафиком.

- Допускаются сделки совместной аренды и субаренды помещений, особенно в формате помещений от 350 кв метров и более, ставшим плохо востребованным в последние год-два.
- В договора аренды включаются условия оплаты аренды в виде процента от торгового оборота точки (процента продаж).
- При покупке помещений в инвестиционных целях глубочайшему изучению подвергаются собственность продавца и бизнес-процессы арендатора, оценивается как доходность самих вложений, так и возможность безболезненной смены арендатора без потери арендных платежей.
- Можно сделать анализ и делать осторожные прогнозы относительно того, что рынок сделок с коммерческой недвижимостью наконец "идёт в гору" после стагнации. Прежде всего, этому способствуют макроэкономические факторы, влияющие на экономику страны в целом: это официальная инфляция и связанная с ней ставка рефинансирования Центрального Банка.
- Коммерческая недвижимость как инструмент инвестирования становится все более привлекательным на фоне снижения инфляции в стране и ставки рефинансирования ЦБ, успешно конкурируя по доходности с жилой недвижимостью, апартаментами и ставками по депозитам крупных банков.
- Так, по данным самого ЦБ РФ, Московской Биржи и аналитиков, приведенным в отдельном исследовании в этом полугодии, квартиры и вложения в них дают доходность 5 %, облигации (ОФЗ) 8,1 %, банковские депозиты дают возможность инвесторам рассчитывать на 8,8 % годовых, а вот вложения в офисную недвижимость (имеется в виду столичный регион и СПб) - уже 11 % и выше.
- Самым доходным сегментом коммерческой недвижимости ожидаемо стал сегмент торговой недвижимости, конкретно стрит-ритейл. Инвестиции в стрит-ритейл гарантированно показывают доходность в 13 %.

Главный вывод:

Судя по незначительности изменения ставок и цен, рынок продолжает стагнировать, при этом заметное снижение объема предложения на рынке продажи привело лишь к незначительному росту цен. Есть положительные небольшие сдвиги, что не может не радовать. Как уже неоднократно указывалось ранее, быстрого выхода из стагнации в условиях системности существующих проблем ожидать не приходится

8.6 Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, и на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

8.6.1 Недвижимость в рейтинге ликвидности активов

Самый ликвидный актив - это деньги, поскольку их можно быстрее всего обменять на другие активы, и наоборот: любые активы можно обменять на деньги.

Ликвидность активов (по убыванию)

1. Деньги
2. Ценные бумаги
3. Ценные металлы
4. Недвижимость
5. Предметы искусства

Второй по ликвидности класс активов - это ценные бумаги (государственные облигации, акции крупных компаний). Их высокая ликвидность объясняется относительно небольшими затратами на приобретение и тем, что купить и продать их можно в любое время и в сжатые сроки.

Недвижимость менее ликвидна по сравнению с деньгами, ценными бумагами и металлами, но более ликвидна, чем предметы искусства. Относительно низкая ликвидность недвижимости объясняется такими причинами:

- ✓ высокая стоимость: для входа на рынок недвижимости обычно требуется больше денег, чем для входа на рынок ценных бумаг или металлов;
- ✓ сложности в информационном продвижении на рынке: для продажи недвижимости требуется публиковать объявления и размещать рекламу;
- ✓ продолжительная процедура оформления сделок: процесс купли-продажи объектов недвижимости занимает месяцы;
- ✓ фиксированное местоположение;
- ✓ цена предложения часто ниже цены продажи, поскольку покупатели могут требовать у продавцов, желающих заключить сделку побыстрее, скидки;
- ✓ сложность оценки.

В зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи предлагается следующая градация ликвидности имущества:

Таблица 8.19. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

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

Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от «25» ноября 2011г.).

Ассоциацией банков Северо-Запада комитета по оценочной деятельности была разработана иная классификация объектов по степени ликвидности. Активы на группы в зависимости от степени ликвидности и рассмотреть изменения основных тенденций, влияющих на стоимость активов в каждой группе в период кризиса. Ликвидность активов рассматривается через призму следующих факторов:

- наличие спроса и предложения на рынке имущества;
- наличие открытой ценовой информации;
- наличие реальных сделок на рынке активов;
- техническое состояние объекта оценки;
- наличие специфических особенностей и специализированности объекта оценки;
- сроки реализации аналогичных объектов.

По результатам анализа сформированы следующие градации, в зависимости от степени

ликвидности активов:

- «Высокая ликвидность»
- «Средняя ликвидность»;
- «Ликвидность ниже среднего»;
- «Низкая ликвидность».

Однако необходимо отметить, что представленная ниже классификация имеет сугубо ориентировочный характер, и необходимо определять/обосновывать ликвидность конкретных объектов индивидуально.

Таблица 8.20. Классификация объектов по степени ликвидности.

| Степень ликвидности | Описание градации | Вид залогового обеспечения | Тенденции в кризис | Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость |
|---------------------|--|---|---|--|
| Высокая | Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок. | Легковые транспортные средства | В связи с ослаблением национальной валюты происходит спад спроса на первичном рынке и увеличивается спрос на вторичном рынке, при этом наблюдается рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынках | Скидка на торг увеличивается |
| | | Грузовые транспортные средства | В связи с ослаблением национальной валюты происходит спад спроса на первичном рынке и увеличивается спрос на вторичном рынке, при этом наблюдается рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынках | Скидка на торг увеличивается |
| | | Квартиры | В связи с ростом ключевой ставки, высоким процентом по ипотечным кредитам, высоким риском инвестирования в новостройки спрос на квартиры на первичном рынке падает (в большей степени характерно для квартир на нулевом или начальном этапе строительства. Наибольший спрос на квартиры на первичном рынке прослеживается на стадии завершения строительства, перед кризисом или на самом начальном его этапе данные квартиры распродаются, как "горячие пирожки"), при этом из-за удорожания стоимости строительства, цена предложения квартир не снижается. Застройщики предлагают льготные условия по рассрочке платежей за квартиры. Спрос на вторичном рынке на квартиры повышается, вследствие относительно меньших рисков по сравнению с первичным рынком жилья. При этом в начале кризиса возможно наблюдать рост цен предложений на вторичном рынке, постепенно из-за нехватки ликвидности у населения, цены предложений на вторичном рынке снижаются, продавцы идут на уступки, продавать квартиры с большей скидкой на торг. | Скидка на торг увеличивается |
| Средняя | Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер. | Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более | Данный сегмент в кризисный период подвержен наибольшему влиянию. Арендаторы ищут более дешевые площади, в связи с этим увеличиваются вакансии, арендные ставки снижаются. При этом операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции | Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, доля операционных расходов увеличивается |
| | | Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более | Из-за снижения покупательской способности населения и увеличения затрат собственников магазинов на приобретение товаров многие магазины закрываются, в связи с чем вакансии в торговых центрах увеличиваются, арендные ставки снижаются, операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции | Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, процент операционных расходов увеличивается |

| Степень ликвидности | Описание градации | Вид залогового обеспечения | Тенденции в кризис | Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость |
|---------------------|-------------------|---|--|--|
| | | Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более | Из-за общей экономической ситуации в стране, дорожающего импорта снижается загрузка, снижаются арендные ставки. Арендаторы, не привязанные к классу склада, переориентируются на склады класса С | Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, Процент операционных расходов увеличивается |
| | | Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более | Уменьшается заполняемость тех помещений, владельцы которых не идут на уступки | Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается |
| | | Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более | Данный сегмент недвижимости наименее подвержен влиянию кризисных ситуаций в начале кризиса. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер. | Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается |
| | | Универсальное оборудование | Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынке оборудования. При этом необходимо анализировать возможность наличия экономического устаревания, в связи с общим падением производства в стране и/или на отдельном сегменте рынка (т.е. уменьшается процент загрузки оборудования) | Скидка на торг увеличивается, появляется экономическое устаревание |
| | | Самоходные машины и спецтехника | Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен как на первичном так и на вторичном рынке. При этом необходимо анализировать возможность наличия экономического устаревания, в связи с падением спроса на строительные работы. | Скидка на торг увеличивается, появляется экономическое устаревание |

| Степень ликвидности | Описание градации | Вид залогового обеспечения | Тенденции в кризис | Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость |
|---------------------|--|--|---|---|
| Ниже средней | Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер. | <p>Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> | <p>В начальный период кризис не оказывает существенного влияния на данный сегмент недвижимости, поскольку арендаторы из дорогих бизнес-центров переезжают в более бюджетные офисы. В продолжающейся фазе кризиса снижаются доходные показатели.</p> | <p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается</p> |
| | | <p>Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> | <p>Из-за снижения покупательской способности населения и увеличения затрат собственников магазинов на приобретение товаров многие магазины закрываются, в связи с чем вакансии в торговых центрах увеличиваются, арендные ставки снижаются, операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции</p> | <p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается</p> |
| | | <p>Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> | <p>В начальный период кризиса данный сегмент недвижимости не подвержен сильному влиянию, поскольку арендаторы из более дорогих складских комплексов переориентируются на наиболее дешёвые. С продолжением кризиса уменьшаются доходные показатели</p> | <p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, доля операционных расходов увеличивается</p> |

| Степень ликвидности | Описание градации | Вид залогового обеспечения | Тенденции в кризис | Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость |
|---------------------|-------------------|---|--|--|
| | | <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> | <p>Уменьшается заполняемость тех помещений, владельцы которых не идут на уступки</p> | <p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается</p> |
| | | <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p> | <p>Данный сегмент недвижимости наименее подвержен влиянию кризисных ситуаций в начале кризиса. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер.</p> | <p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается</p> |
| | | <p>Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для</p> | <p>В кризисный период увеличивается срок экспозиции данных объектов. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный</p> | <p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент</p> |

| Степень ликвидности | Описание градации | Вид залогового обеспечения | Тенденции в кризис | Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость |
|---------------------|--|---|---|--|
| | | эксплуатации коммуникациями | характер. | незаполняемости объекта, Процент операционных расходов увеличивается |
| | | Жилая загородная недвижимость | В начале кризиса резко увеличивается предложение подобных объектов, так как их собственники хотят избавиться от этих активов. С продолжением кризиса ликвидность объектов снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование | Скидка на торг увеличивается |
| | | Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города | В начале кризиса резко увеличивается предложение подобных объектов, так как их собственники хотят избавиться от этих активов. С продолжением кризиса ликвидность объектов снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование | Скидка на торг увеличивается |
| | | Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту | Ликвидность объекта снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование | Скидка на торг увеличивается |
| | | Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение | В кризисный период наименее ликвидное имущество, в связи с приостановлением инвестиционных программ и удорожания банковских кредитов. | Скидка на торг увеличивается |
| | | Специализированное оборудование | Наличие экономического устаревания, в связи со снижением спроса на оборудование, связанное с общим замедлением темпов производства в стране и/или на определенных сегментах рынка в частности. Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынке оборудования. | Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание |
| Низкая | Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер. | Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов | Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается | Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание |
| | | Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием | В кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается | Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание |
| | | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | В кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается | Скидка на торг увеличивается |
| | | Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие | Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается | Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается |

| Степень ликвидности | Описание градации | Вид залогового обеспечения | Тенденции в кризис | Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость |
|---------------------|-------------------|---|---|---|
| | | | | экономическое устаревание |
| | | Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни. | Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается | Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание. Реализуется имущество, как правило, по стоимости металлолома, поэтому срок экспозиции при нормальных условиях и в кризисные периоды сопоставим. |

Источник информации: Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса ассоциации банков северо-запада комитета по оценочной деятельности (утверждено решением комитета по оценочной деятельности АБСЗ 05 июня 2015 года).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Срок экспозиции объекта оценки зависит от очень многих факторов, главный из которых - тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие требованиям времени, и конечно начальная цена продажи. Для складских помещений важна инфраструктура: пути подъезда, возможность разгрузки, наличие стоянки, запасное электроснабжение, специальное оборудование и т.д. Для жилых квартир и домов индивидуальной постройки срок экспозиции зависит от местоположения, завершенности объекта и, конечно же, от начальной цены продажи и возможности торга.

В большей степени срок экспозиции для объектов жилой недвижимости в период спокойной экономической ситуации, при наличии стабильного спроса колеблется в пределах от 1 до 3 месяцев, при не стабильной экономической ситуации говорить о точном сроке экспозиции достаточно сложно, но практика показывает, что этот срок колеблется в пределах от 3 до 6 месяцев. Если говорить об объектах коммерческой недвижимости этот период может быть дольше - от нескольких месяцев до полугода и даже года. Эти правила актуальны для свободной рыночной торговли, но если на продажу выставляется заложенный объект (то есть объект недвижимости, обремененный залогом), здесь уже сроки четко регламентированы законодательством. В период кризиса также существуют свои особенности. Из-за недостаточных финансовых ресурсов спросом больше пользуется недорогая недвижимость: вторичное жилье малой площади или небольшие офисы, которые компания может приобрести за свой счет. Производственно-складские объекты, особенно больших площадей, часто остаются невостребованными, так как банковское кредитование приостановлено, а личных средств у предприятий не хватает.

8.6.2 Факторы, влияющие на ликвидность недвижимости

Ликвидность недвижимости рассчитывается по сложным формулам профессиональными оценщиками. Инвесторам, желающим узнать ликвидность приобретаемого объекта, следует обращаться в специализированные фирмы. При измерении ликвидности в расчёт принимаются:

- скорость заключения сделки и время, требующееся для её закрытия;
- расходы на заключение сделки (включая налоги на покупку и продажу, а также расходы на due diligence);
- неопределённость, связанная с возможностью продать или купить объект по цене не ниже, чем цена аналогичных объектов на рынке.

Также на ликвидность влияют разные факторы, среди которых - расположение объекта, динамика местного рынка и состояние недвижимости.

8.6.3 Ликвидность разных типов недвижимости

Ликвидность объекта также зависит от того, к какому типу недвижимости он относится. Например, по данным «Инком-Недвижимость»⁶, срок экспозиции жилой квартиры в Москве составляет в среднем 100 дней, коммерческие объекты - около 6 месяцев. В общем случае жилая недвижимость ликвиднее коммерческой, поскольку:

- требует меньшего объема финансовых, юридических и технических экспертиз по сравнению с коммерческими объектами, из-за чего, соответственно, тратится меньше денег и времени на оформление сделки;
- меньше зависит от колебаний в экономике страны или региона: жильё требуется людям даже в кризис;
- пользуется спросом у большего круга покупателей.

Следует отметить, что ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество.

Ликвидность разных типов недвижимости (по убыванию)

- Жильё
- Стрит-ритейл в крупных городах
- Офисы
- Торговые центры, отели
- Незавершённое строительство

В целом, чем крупнее и дороже объект, тем ниже его ликвидность. Так, отдельные квартиры легче продать, чем целый доходный дом, офисы продаются быстрее, чем офисные здания, а отдельно стоящие небольшие магазины - быстрее, чем торговые центры.

Из всех перечисленных типов недвижимости торговые центры и крупные отели являются менее ликвидными, поскольку такие объекты единичны, а время - и ресурсозатратная процедура due diligence повышает расходы на юридическое сопровождение сделки.

На фоне развития кризисных явлений и падения величины инвестиций в основной капитал, уровень спроса существенно ниже предложения. Ухудшение ситуации спровоцировано не столько падением доходности индустриальной недвижимости (которая, несмотря на кризис, остаётся на довольно высоком уровне в 10-13% и выше, по мнению

⁶ <http://www.im.ru/articles/39236.html>

большинства специалистов), а именно отсутствием свободных денежных средств у потенциальных инвесторов.

Круг потенциальных покупателей для объекта оценки невелик, в условиях кризиса предприниматели стремятся поддерживать существующие проекты, а не вкладываться в новые.

Таблица 8.21. Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

| № | Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества) | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение, мес |
|----|---|-----------------|-------------------|-----------------------|
| | Объекты производственного назначения | | | |
| 1 | Производственные здания и помещения | 6 | 18 | 11 |
| 2 | Складские здания и помещения отапливаемые | 5 | 10 | 7 |
| 3 | Складские здания и помещения неотапливаемые | 4 | 11 | 7 |
| 4 | Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей) | 4 | 9 | 6 |
| 5 | Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения | 5 | 8 | 6 |
| 6 | Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием | 3 | 8 | 5 |
| 7 | Автозаправочные станции и комплексы (АЗС) | 6 | 13 | 9 |
| 8 | Нефтебазы | 11 | 27 | 18 |
| 9 | Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения | 7 | 16 | 10 |
| 10 | Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 6 | 13 | 9 |
| 11 | Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 8 | 20 | 12 |
| 12 | Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно) | 9 | 22 | 15 |
| | Объекты общественного назначения | | | |
| 13 | Административные (офисные) помещения и здания | 4 | 9 | 6 |
| 14 | Коммунально-бытовые здания и помещения | 6 | 11 | 8 |
| 15 | Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 6 | 13 | 9 |
| 16 | Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные) | 3 | 8 | 5 |
| 17 | Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 3 | 7 | 5 |
| 18 | Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке | 4 | 10 | 6 |
| 19 | Придорожные гостиницы, мотели | 3 | 7 | 5 |

| № | Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества) | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение, мес |
|----|---|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| 20 | Базы отдыха, санатории | 4 | 11 | 7 |
| 21 | Автосалоны (капитальные здания) | 4 | 8 | 6 |
| 22 | Автосервисные и авторемонтные здания и помещения | 3 | 8 | 5 |
| | Вспомогательные здания | | | |
| 23 | Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения | | | по срокам зданий основного назначения |

Источник информации: расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных (ссылка - <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1585-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>).

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества.

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Площадь объекта оценки - 296,6 кв.м. Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период от 3 до 8 месяцев. По результатам опроса специалистов в области сделок с коммерческой недвижимостью, срок экспозиции объектов, подобных оцениваемому, составляет 5 месяцев. Потенциальными покупателями объекта оценки могут выступать юридические лица.

Вывод: Таким образом, ликвидность Объекта оценки в условиях сложившейся экономической ситуации характеризуется как средняя, срок реализации оцениваемых нежилых помещений равна 5 месяцам.

9. Анализ наиболее эффективного использования

В основе ценообразования объектов недвижимого имущества в качестве одного из важнейших принципов, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, п.10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО-1)» установлено, что при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Согласно п. 14 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)»: «Наиболее эффективного использования определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта недвижимости, которое правомочно, физически реализуемо, финансово целесообразно, при котором его стоимость будет наибольшей».

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая целесообразность (осуществимость): рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная ставка. В контексте рыночной стоимости наиболее эффективное использование - это наиболее вероятное использование недвижимости, явно следуемое из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем НЭИ.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности - временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая

оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Исходя из целей оценки, а также типа объекта недвижимости, Оценщик рассматривает объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса объекта. Поэтому при оценке рыночной стоимости помещений анализ земельного участка как свободного не проводится.

Анализ НЭИ земельного участка с существующими улучшениями (застроенного участка)

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения объекта оценки и его технического состояния. Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение свободного назначения, общей площадью 296,6 кв.м, расположенные по адресу: г.Москва, ул.Романова Петра, д.12.

Законодательное разрешенное использование

На дату оценки объект оценки представляет собой недвижимое имущество – встроенное нежилое помещение, используется в качестве офиса, находится в хорошем состоянии. Таким образом, с точки зрения юридической допустимости предполагаемое использование Объекта оценки соответствует критериям НЭИ.

Физически возможные варианты использования

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможным.

Выбор возможных вариантов использования объекта оценки произведен, исходя из сложившихся в области сегментов рынка коммерческой недвижимости. В качестве вариантов использования рассмотрены три альтернативы:

- ✓ административные (офисные) помещения;
- ✓ торговые помещения (магазин);
- ✓ помещения свободного назначения (учреждения, представительства, сфера обслуживания и пр.);

Нежилые помещения, в соответствии с Экспликацией к поэтажному плану нежилого помещения имеет назначение – нежилое. Объект оценки расположен на 1-м этаже жилого дома по адресу: г.Москва, ул.Романова Петра, д.12. На дату оценки нежилые помещения используется в качестве офиса. Анализ количественных и качественных характеристик рассматриваемых нежилого помещения (размещение относительно пешеходных и

автомобильных потоков, уровень отделки, планировка), позволяет сделать вывод об отнесении его к объектам свободного назначения.

Финансовая целесообразность

Несмотря на существующую нестабильную геополитическую обстановку в стране, рынок коммерческой недвижимости находится на достаточно высоком уровне развития. Таким образом, финансово целесообразным вариантом использования объекта оценки является вариант использования, определенный предыдущими критериями.

Максимальная эффективность

С точки зрения экономической эффективности объект оценки представляет собой низколиквидное имущество, которое может быть реализовано на рынке со сроком экспозиции 5 месяцев. На дату оценки рынок коммерческой недвижимости достаточно развит. Окружающая застройка объекта и анализ рынка в районе его расположения показывают, что с точки зрения рынка выбранное собственником использование является наиболее вероятным, к которому бы пришел потенциальный инвестор (покупатель) объекта.

Таким образом, проведенный по вышеназванным критериям анализ позволяет сделать вывод, что использование объекта оценки в качестве помещений свободного назначения является достаточно эффективным и не снижает его стоимости как объекта недвижимости.

10. Процесс оценки

10.1 Порядок проведения оценочных работ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

10.2 Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;

- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

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

В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки представляет собой нежилые помещения (часть жилого здания), то есть относится к категории встроенных помещений; площадь оцениваемого помещения составляет 5,23% от общей площади жилого дома. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки, так как выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего в целом может привести к существенным погрешностям.

10.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Оцениваемые здания не являются уникальными. Вторичный рынок аналогичных объектов существует и информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10.4 Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10.5 Выбор подходов к оценке

Как правило, при оценке рыночной стоимости нежилых встроенных помещений используются:

- Сравнительный подход - метод сравнения продаж, метод сделок.
- Доходный подход - метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков.

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ №№ 297, 298 и 299 от 20.05.2015г., Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Для целей настоящего Отчета расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводился с использованием сравнительного подхода (метод сравнения продаж) и доходного подхода (на основе действующих договоров и/или выявленных предложений по аренде). В рамках данного Отчета Оценщиком было принято решение использовать напрямую методы сравнительного подхода в связи с тем, что на дату оценки на рынке имеются достаточное для анализа количество предложений аналогов, сопоставимых с Объектом оценки по основным ценообразующим факторам (п.22 ФСО №7, утвержденного 25.09.2014г.).

Выбранные подходы: доходный и сравнительный.

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификацию Объекта оценки и соответствующих объектам имущественных прав.
2. Осмотр Объекта оценки. Установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки. Осмотр Объекта оценки проведен 11 декабря 2018г. года Оценщиком ООО «PP Групп» Габжамилевым Р.С.
3. Сбор, обработку и анализ исходной информации по Объекту оценки.
4. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.
5. Исследование рынка продаж и аренды сопоставимых объектов, подбор аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки.
6. Проведение расчетов по определению рыночной стоимости Объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком методов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, их согласование и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта.
8. Оформление результатов оценки (подготовка Отчета об оценке в письменной форме) и передача Отчета Заказчику.

Подробно описание методологии и обоснование расчетов стоимости Объекта оценки приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета, а также соответствующих Приложениях к нему.

11. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

11.1 *Определение стоимости сравнительным подходом недвижимого имущества*

11.1.1 *Выбор метода оценки*

Метод сравнительного анализа продаж - это метод определения рыночной стоимости собственности исходя из данных о предстоящих сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные предложения и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом.

Метод сравнения продаж заключается в следующем:

- Выявление предстоящих продаж аналогичных объектов на соответствующем рынке.
- Выявление условий продажи (делается допущение, что ни одна из сторон не будет находиться в затруднительных обстоятельствах, обе стороны будут обладать типичной рыночной информацией, поступать экономически рационально, финансирование будет соответствовать нормальным рыночным условиям).

Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его предполагаемая продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Для реализации метода сравнения продаж Оценщик предпринимает следующие шаги.

Этап №1. Выявление предполагаемых продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке в ближайших к дате оценки числах. Данные о предполагаемых продажах сопоставимых объектов могут быть найдены в собственных досье Оценщика, в электронных базах данных, в досье брокеров по недвижимости и т.д. Когда информации достаточно, Оценщик должен убедиться, что предполагаемые к продаже объекты действительно сопоставимы с оцениваемой собственностью. Следует определить, в той ли рыночной зоне находятся сопоставимые объекты, что и данный объект, той ли они величины и с теми ли же техническими характеристиками, предоставляют ли они те же удобства и т.д.

Этап №2. Проверка информации о сделках. Данные, собранные о предполагаемых продажах сравнимых объектов, должны быть подтверждены уполномоченным агентом по недвижимости, предоставляющими такого рода информацию. Следует убедиться в том, что сопоставимые объекты конкурентоспособны с точки зрения покупателя, обладающего типичной для рынка информацией.

Этап №3. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой, в цену последней необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за сколько она могла бы быть продана, если бы обладала теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. При корректировке предполагаемых продаж сопоставимых объектов поправки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемой собственности. Поправки делаются также исходя из того, как эти различия объектов будут оценены типичным покупателем на рынке. Поэтому какая-либо специфическая характеристика стоит не обязательно столько, сколько затрачено на ее создание или ликвидацию, а скорее столько, сколько она добавляет к общей стоимости собственности.

Как правило, процесс корректировки может принимать одну из трех основных форм:

- абсолютные поправки;
- процентные поправки;
- общая группировка.

Абсолютные поправки - это суммы, прибавляемые или вычитаемые из цены предполагаемой продажи каждого сопоставимого объекта.

Процентные поправки используются тогда, когда сложно определить точные абсолютные суммы, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Здесь важно определить, следует ли вносить эти поправки на независимой плюсовой / минусовой основе или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если Оценщик определил, что каждая поправка влияет на другие поправки, процентная поправка проводится на кумулятивной основе.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта и инфраструктуры;

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Последовательность применения корректировок имеет ряд особенностей:

- соблюдение указанной последовательности первых четырех элементов сравнения;
- для них же, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново;
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке при учете, что базовой ценой для этих корректировок является скорректированная цена по первым четырем обязательным элементам сравнения.

Общая группировка может использоваться на активном рынке, где может быть найдено достаточное число предполагаемых продаж с тем, чтобы сузить рыночный разброс цен. Данный метод зависит от наличия относительно однородных объектов. В этом случае

Оценщик может принять решение не производить отдельные поправки, а сравнить оцениваемый объект в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная корректировка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от сопоставимых предполагаемых к продаже объектов.

Одним из способов определения необходимых поправок является выявление нескольких пар сопоставимых предполагаемых продаж. Парными продажами называются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением одной черты, которую оценщик пытается оценить, с тем, чтобы внести правильную поправку.

11.1.2 Применение сравнительного подхода - метод сравнительного анализа цен предложений

Методология оценки

В рамках сравнительного подхода используется *метод сравнения (метод сравнительного анализа предложений)*. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами:

- оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках;

- для анализа доступно большое количество предложений к продаже нежилых зданий, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве;
- структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам;
- представленная информация доступна для проверки посредством интервью с представителями риэлторских компаний и анализа фотоматериалов, если они доступны.

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости г. Москва. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись: дата предложения, расположение, тип объекта, его класс и площадь.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже встроенных нежилых помещений свободного назначения, представленные в таблице ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади зданий.

Оценщик считает, что данные обо всех объектах-аналогах достаточны и достоверны. Оценщик остановился на 4-х объектах-аналогах, характеристика которых представлена в таблице ниже. Информация, приведенная в таблице ниже, получена Оценщиком из открытых источников в Интернете и из интервью с сотрудниками риэлтерских компаний или представителями собственников, выставивших предложение на рынок. Личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил. Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту Москвы.

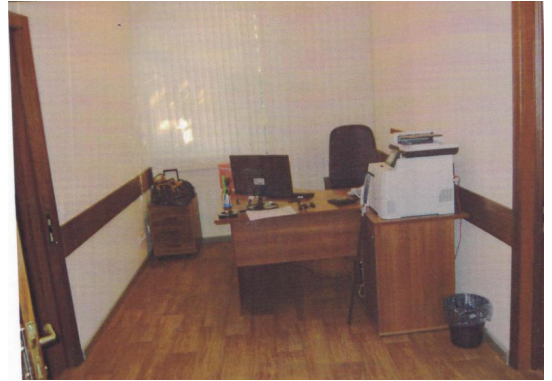
Таблица 11.1. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета величины 1 кв.м. в рамках сравнительного подхода.

| Источник информации | База данных о недвижимости "ЦИАН" | Портал бесплатных объявлений "Авито" | Портал бесплатных объявлений "Авито" | База данных о недвижимости "ЦИАН" | |
|-------------------------------|---|---|---|---|---|
| Ссылка на источник | https://www.cian.ru/sale/commercial/189601514/ | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/strit_riteyl_u_metro_avtozavodskaya_264.3_m_1276996225 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofis_1304614_401 | https://www.cian.ru/sale/commercial/196329944/ | |
| Номер лота | - | 1276996225 | ID 500675 | - | |
| Контактный телефон и лицо | тел. 8-929-605-16-11 | Дмитрий, тел. 8 (800) 551-33-18 | Вячеслав, тел. 8-915-444-67-13 | тел. 8 (499) 583-81-12 | |
| | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Тип цены аналога | - | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Дата предложения | - | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. |
| Оцениваемое право | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Степень готовности | Введен в эксплуатацию | Введен в эксплуатацию | Введен в эксплуатацию | Введен в эксплуатацию | Введен в эксплуатацию |
| Тип объекта | Встроенные нежилые помещения в жилом доме | Встроенные нежилые помещения в жилом доме | Встроенные нежилые помещения в жилом доме | Встроенные нежилые помещения в жилом доме | Встроенные нежилые помещения в жилом доме |
| Внешний вид жилого дома |  |  |  |  |  |
| Назначение объекта | Офис | Офис (сетевой магазин) | Офис (банк) | Офис | Офис |
| Местоположение | г.Москва, ул.Романова Петра, д.12 | г.Москва, ул.Романова Петра, д.6 | г.Москва, ул.Велозаводская, д.11/1 | г.Москва, ул.Саратовская, д.31 | г.Москва, ул.Шарикоподшипниковская, д.6/14 |
| Административный округ/район | ЮВАО/Южнопортовый | ЮВАО/Южнопортовый | ЮВАО/Южнопортовый | ЮВАО/Текстильщики | ЮВАО/Южнопортовый |
| Ближайшая станция метро | Кожуховская | Кожуховская | Дубровка | Текстильщики | Дубровка |
| Расстояние от станции метро | 270 метров | 480 метров | 1300 метров | 1600 метров | 360 метров |
| Удаленность от метро | 3 минуты пешком | 5 минут пешком | 15 минут пешком | 20 минут пешком | 4 минуты пешком |
| Линия застройки | 2-я линия ("внутри квартала") | 1-я линия ("красная линия") | 1-я линия ("красная линия") | 1-я линия ("красная линия") | 1-я линия ("красная линия") |
| Доступ к объекту | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| Наличие парковки | Наземная парковка на прилегающей к жилому дому территории | Наземная парковка на прилегающей к жилому дому территории | Наземная парковка на прилегающей к жилому дому территории | Наземная парковка на прилегающей к жилому дому территории | Наземная парковка на прилегающей к жилому дому территории |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| Этаж расположения помещений | 1-й этаж | 1-й этаж, подвал | 1-й этаж | 1-й этаж | 1-й этаж |
| Общая площадь, кв.м. | 296,6 | 561,8 | 264,3 | 258,0 | 275,8 |
| Наличие отдельного входа | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Физическое состояние объекта | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Состояние отделки объекта | Не требует ремонта | Не требует ремонта | Не требует ремонта | Не требует ремонта | Не требует ремонта |
| Цена предложения, руб. | | 62 900 000 | 31 484 700 | 31 000 000 | 43 500 000 |

Источник: составлено ООО "PP Групп"

Таблица 11.2. Фотографии подобранных аналогов.

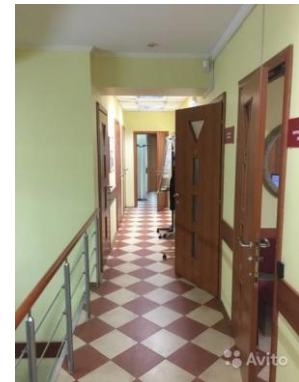
Объект
оценки



Аналог
№1



Аналог
№2



Аналог
№3



Аналог
№4



Рисунок 11.1. Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов.



11.1.3 Обоснование вводимых корректировок

Выявленные отличия между объектом оценки и объектами-аналогами требуют введения корректировок по следующим параметрам.

1. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты оценки.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены продаж должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. В таблице ниже приведены данные о скидке на торг согласно данным по 4-м источникам.

Таблица 11.3. Расчет корректировки на торг (офисно-торговая недвижимость).

| Тип объекта | Верхняя граница, % | Нижняя граница, % | Величина скидки на торг | Источник |
|---|--------------------|-------------------|-------------------------|---|
| Офисных, торговых и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 10,00% | 3,00% | 6,50% | https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2018-goda |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения | 10,80% | 9,90% | 10,35% | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. ЗАО "ПЦФКиО", (табл.158, стр.279) |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва) | 12,00% | 8,00% | 10,00% | Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018г., Москва, 2018г. (табл. 1.3.2., стр.17) |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва) | 12,00% | 10,00% | 11,00% | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2018, 2018 г. (табл.63, стр.102) |
| Среднее значение корректировки на торг, % | 11,20% | 7,73% | 9,46% | |

Источник: составлено ООО "PP Групп"

Согласно данным, представленным в таблице выше, скидка на торг при продаже офисно-торговой недвижимости составляет 7,73%-11,20% от первоначальной величины цены предложения, с учетом месторасположения объекта и спроса на него со стороны покупателей, принимается максимальное значение указанного диапазона 11,20% со знаком «-».

2. Корректировка на дату продажи. Данная корректировка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке коммерческой недвижимости. Данная корректировка не применялась, так как дата предложения объектов-аналогов соответствует дате оценки. Все предложения актуальны на дату оценки (11 декабря 2018г.), корректировка по данному параметру не требуется.

3. Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, и время экспозиции ниже, чем в среднем по рынку. Поскольку Оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

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

Таблица 11.4. Корректировка на тип объекта.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,89 | 0,88 | 0,90 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92 | 0,91 | 0,92 |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород 2018.

Данная корректировка не применялась, объекты-аналоги и объект оценки представляют собой встроенные нежилые помещения.

5. Корректировка на местоположение. Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- Расположение относительно станции метро;
- Расположение относительно «красной линии»;
- Удаленность от станции метро;

Корректировка на расположение относительно станции метро и удаленность от станции метро.

В рамках выделенных зон стоимость недвижимости может отличаться в зависимости от направлений: север, северо-запад, северо-восток, юг и т.д. Для расчета применялась средневзвешенная арендная ставка торгово-административных зданий класса «», так как здания, по своим характеристикам соответствуют классу «С+». В качестве источника для расчета корректировки на местоположение использовался калькулятор оценки недвижимости на сайте - <http://www.c-a.ru/realestate-main.htm#n7>.

Таблица 11.5. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Кожуховская (объект оценки).

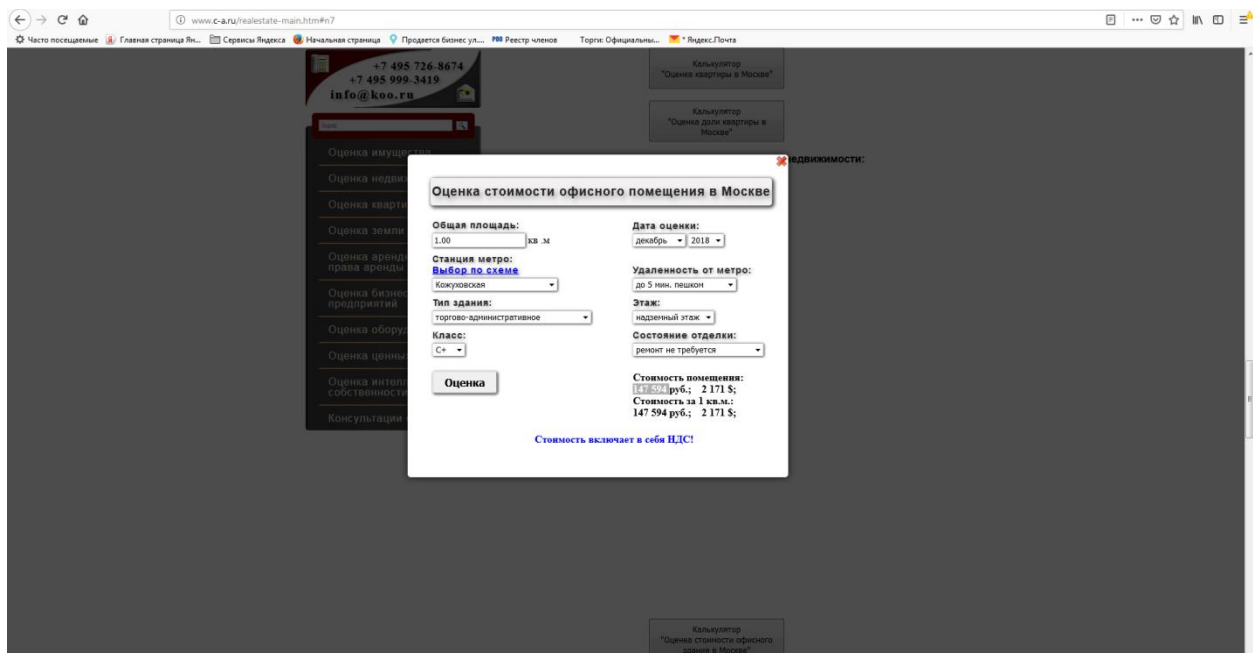


Таблица 11.6. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Кожуховская (аналог №1).

www.s-ar.ru/realstate-main.htm#7

Оценка стоимости офисного помещения в Москве

Общая площадь: 1.00 кв. м

Дата оценки: декабрь 2018

Станция метро: Выбор по схеме
Кожуховская

Удаленность от метро: до 5 мин. пешком

Тип здания: торгово-административное

Этаж: надземный этаж

Класс: С+

Состояние отделки: ремонт не требуется

Оценка

Стоимость помещения: 147 594 руб.; 2 171 \$;
Стоимость за 1 кв.м.: 147 594 руб.; 2 171 \$;

Стоимость включает в себя НДС!

Таблица 11.7. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Дубровка (аналог №2).

www.s-ar.ru/realstate-main.htm#7

Оценка стоимости офисного помещения в Москве

Общая площадь: 1.00 кв. м

Дата оценки: декабрь 2018

Станция метро: Выбор по схеме
Дубровка

Удаленность от метро: до 15 мин. пешком

Тип здания: торгово-административное

Этаж: надземный этаж

Класс: С+

Состояние отделки: ремонт не требуется

Оценка

Стоимость помещения: 134 176 руб.; 1 973 \$;
Стоимость за 1 кв.м.: 134 176 руб.; 1 973 \$;

Стоимость включает в себя НДС!

Таблица 11.8. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Текстильщики (аналог №3).

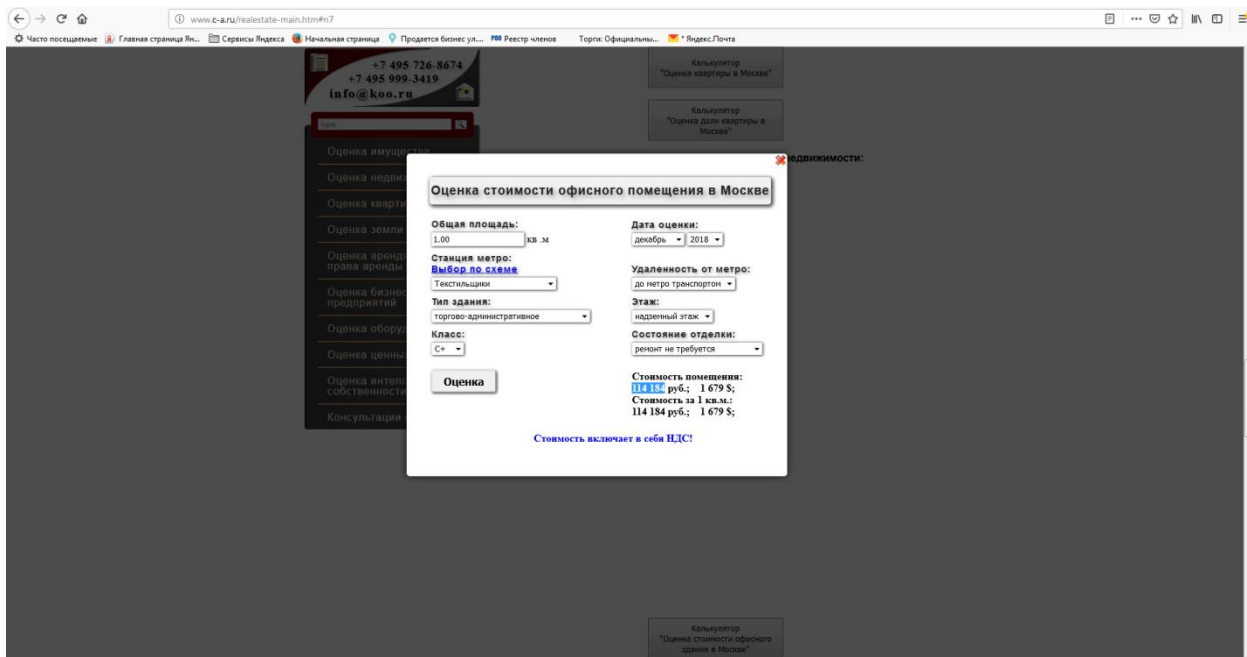


Таблица 11.9. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Дубровка (аналог №4).

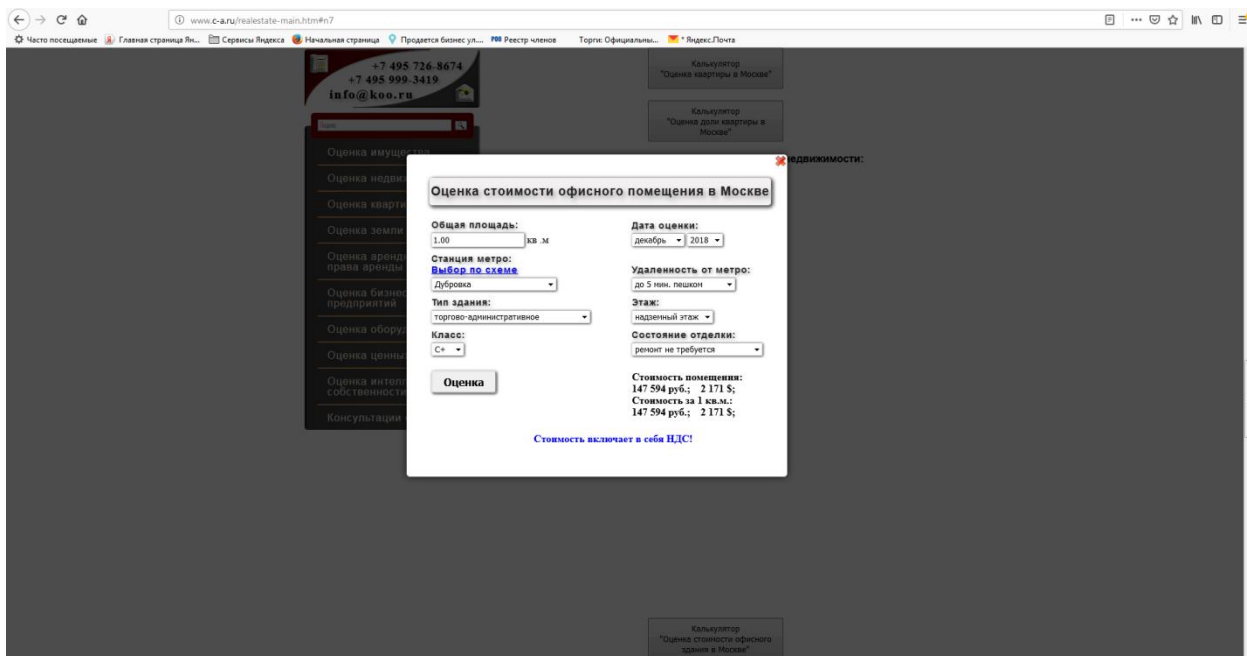


Таблица 11.10. Расчет корректировки на местоположение относительно станции метро.

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Станция метро | Кожуховская | Кожуховская | Дубровка | Текстильщики | Дубровка |
| Средневзвешенная стоимость аренды торгово-административного здания класса "С" в Москве, руб./кв.м | 147 594,00 | 147 594,00 | 134 176,00 | 114 184,00 | 147 594,00 |
| Величина корректировки | - | 0,00% | 10,00% | 29,26% | 0,00% |

Источник информации: расчет оценщика ООО «PP Групп»

Расположение относительно «красной линии»

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на величину арендной ставки коммерческой недвижимости. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2017, среднее отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,80.

Таблица 11.11. Величина корректировки на расположение относительно «красной линии».

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,73 | 0,88 |

Итоговая величина корректировки определялась по следующей формуле:

$$K = \frac{K_O}{K_A} - 1$$

где,

K_O – коэффициент для объекта оценки;

K_A – коэффициент для объекта аналога;

Таблица 11.12. Расчет корректировки расположение относительно «красной линии».

| | Расположение относительно «красной линии» | Корректировка на расположение относительно «красной линии», % |
|----------------------|---|---|
| Объект оценки | 2-я линия («внутри квартала») | - |
| Аналог №1 | 1-я линия («красная линия») | $(0,80/1,00-1)*100\% = -20,00\%$ |
| Аналог №2 | 1-я линия («красная линия») | $(0,80/1,00-1)*100\% = -20,00\%$ |
| Аналог №3 | 1-я линия («красная линия») | $(0,80/1,00-1)*100\% = -20,00\%$ |
| Аналог №4 | 1-я линия («красная линия») | $(0,80/1,00-1)*100\% = -20,00\%$ |

6. Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м^2 , как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа. Величина корректировки учитывающего разницу в площади (фактор масштаба), определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.13. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения в г.Москва.

| | | г. Москва (цены) | | | | | | | |
|---------------|-----------|------------------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| Площадь, кв.м | | аналог | | | | | | | |
| | | <50 | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 |
| объект оценки | <50 | 1,00 | 1,04 | 1,13 | 1,22 | 1,30 | 1,37 | 1,45 | 1,49 |
| | 50-100 | 0,96 | 1,00 | 1,09 | 1,17 | 1,25 | 1,31 | 1,39 | 1,43 |
| | 100-250 | 0,89 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,21 | 1,28 | 1,32 |
| | 250-500 | 0,82 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,12 | 1,19 | 1,22 |
| | 500-1000 | 0,77 | 0,80 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,05 | 1,11 | 1,14 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,76 | 0,83 | 0,89 | 0,95 | 1,00 | 1,06 | 1,09 |
| | 1500-3000 | 0,69 | 0,72 | 0,78 | 0,84 | 0,90 | 0,94 | 1,00 | 1,03 |
| | >3000 | 0,67 | 0,70 | 0,76 | 0,82 | 0,87 | 0,92 | 0,97 | 1,00 |

Таблица 11.14. Корректировка на площадь (фактор масштаба).

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Общая площадь, кв.м | 296,6 | 561,8 | 264,3 | 258,0 | 275,8 |
| Диапазон площадей | 250-500 | 500-1000 | 250-500 | 250-500 | 250-500 |
| Величина корректировки | - | 7,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

7. Корректировка на коммуникации. Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств находит отражение в арендной ставке на рынке офисной недвижимости. Объект оценки и найденные объекты-аналоги характеризуются одинаковым инженерно-техническим обеспечением, имеют систему кондиционирования, освещения, электроснабжения, канализации, вентиляции, отопления, горячего и холодного водоснабжения и т.д., поэтому данная корректировка не вносилась.

8. Корректировка на наличие парковки. В соответствии с утвержденной классификации офисной и торговой недвижимости, парковка может быть следующей:

- Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание
- Организованная парковка с достаточным количеством мест
- Неорганизованная парковка с недостаточным количеством мест
- Отсутствие парковки.

Корректировка на наличие парковки учитывает использование объекта с максимальной возможностью привлечения потенциальных клиентов. Величина корректировки, учитывающая наличие парковки, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.15. Корректировка на наличие парковки (матрица коэффициентов).

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

Данная корректировка не применялась, объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному параметру.

9. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту. Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Величина корректировки, учитывающая наличие свободного доступа к объекту, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.16. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | 0,80 | 0,79 | 0,82 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0,80 | 0,78 | 0,81 |

10. Корректировка техническое (физическое) состояние, уровень отделки, (состояние отделки помещений). Далее необходимо учесть разницу в состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию объекта оценки. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт и находятся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Величина корректировки, учитывающая разницу в физическом состоянии объекта оценки и аналога, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО".

Таблица 11.17. Корректировка на физическое состояние.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,22 | 1,21 | 1,23 |
| Отношение удельной цене объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,71 | 0,69 | 0,72 |

Таблица 11.18. Корректировка на уровень отделки (состояние отделки).

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,79 | 0,78 | 0,80 |
| Отношение удельной цене объекта, с отделкой требующей косметического ремонта к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,85 | 0,86 |
| Отношение удельной цене объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,23 | 1,21 | 1,24 |

Все подобранные объекты-аналоги и объект оценки характеризуются одинаковым техническим состоянием и уровнем отделки.

Таблица 11.19. Расчет корректировки на техническое состояние и уровень отделки

| | Физическое состояние | Состояние отделки | Корректировка на физическое состояние, % | Корректировка на состояние отделки, % |
|----------------------|----------------------|--------------------|--|---------------------------------------|
| Объект оценки | Хорошее | Не требует ремонта | - | - |
| Аналог №1 | Хорошее | Не требует ремонта | 0,00% | 0,00% |
| Аналог №2 | Хорошее | Не требует ремонта | 0,00% | 0,00% |
| Аналог №3 | Хорошее | Не требует ремонта | 0,00% | 0,00% |
| Аналог №4 | Хорошее | Не требует ремонта | 0,00% | 0,00% |

11. Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения помещений в здании учитывается, если уровень расположения помещений объекта оценки существенно отличается от уровня расположения помещений объекта-аналога. Как правило, объекты офисно-торгового назначения, расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий, имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе и подвале или на этажах выше первого. Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.20. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисно-торгового назначения в городе Москва.

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

Таблица 11.21. Расчет корректировки на этаж расположения помещения.

| Параметры | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| Общая площадь, кв. м | 296,60 | 561,80 | 264,30 | 258,00 | 275,80 |
| Этаж расположения | 1-й этаж | 1-й этаж, подвал | 1-й этаж | 1-й этаж | 1-й этаж |
| Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м | 296,60 | 254,40 | 264,30 | 258,00 | 275,80 |
| Удельный показатель площадей расположенных на 1-м этаже от общей площади | 1,0000 | 0,4528 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м | 0,0 | 307,4 | 0,0 | 0,0 | 0,00 |
| Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади | 0,000 | 0,547 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов в подвале | 1,408 | 1,408 | 1,408 | 1,408 | 1,408 |
| Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-м этаже, к удельной ставке аналогичных объектов на цокольном этаже | 1,333 | 1,333 | 1,333 | 1,333 | 1,333 |
| Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Удельный показатель площадей расположенных на 2-м этаже и выше от общей площади | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов выше 1-го этажа | 1,2821 | 1,2821 | 1,2821 | 1,2821 | 1,2821 |
| Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже | 1,0000 | 1,2230 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Размер корректировки на этаж расположения | - | 22,30% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

Расчет взвешенной удельной стоимости

Веса аналогов по отклонению от первоначальной цены

Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной.

Вес аналога в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной рассчитывался по формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где:}$$

$d_{\text{откл}}$ - вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|C_i - C_{\text{икорр}}|}{|C_i|}}{\frac{|C_i - C_{\text{икорр}}|}{|C_i|}}, \text{ где:}$$

C_i - цена i -ого аналога до внесения корректировок;

$C_{\text{икорр}}$ - цена i -ого аналога после внесения корректировок.

Веса аналогов по количеству корректировок

Расчёт весовых коэффициентов по количеству введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D - весовой коэффициент аналога;

n_i - количество корректировок по данному аналогу;

n - количество аналогов, использованных при расчётах.

Расчет коэффициента вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

$$V = \frac{\sigma}{a} \times 100\%, \text{ где}$$

V - коэффициент вариации,

σ - среднеквадратическое отклонение,

a - среднее арифметическое.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к

значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. - М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета менее 10%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа

Итоговый расчет рыночной стоимости для рассматриваемого объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.22. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу.

| Показатели | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| Цена предложения, руб. | 62 900 000 | 31 484 700 | 31 000 000 | 43 500 000 |
| Общая площадь объектов-аналогов, кв.м. | 561,8 | 264,3 | 258,0 | 275,8 |
| Цена предложения 1 кв.м., руб. | 111 962 | 119 125 | 120 155 | 157 723 |
| Корректировка на уторговывание | -11,20% | -11,20% | -11,20% | -11,20% |
| Скорректированная цена №1, руб. | 99 422 | 105 783 | 106 698 | 140 058 |
| Корректировка на дату продажи | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена №2, руб. | 99 422 | 105 783 | 106 698 | 140 058 |
| Корректировка на условия продажи | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена №3, руб. | 99 422 | 105 783 | 106 698 | 140 058 |
| Корректировка ни тип объекта | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена №4, руб. | 99 422 | 105 783 | 106 698 | 140 058 |
| Корректировка на местоположение | 0,00% | 10,00% | 29,26% | 0,00% |
| Скорректированная цена №5, руб. | 99 422 | 116 361 | 137 918 | 140 058 |
| Корректировка на тип парковки | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена №6, руб. | 99 422 | 116 361 | 137 918 | 140 058 |
| Корректировка на доступ к объекту | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена №7, руб. | 99 422 | 116 361 | 137 918 | 140 058 |
| Корректировка на площадь | 7,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена №8, руб. | 106 382 | 116 361 | 137 918 | 140 058 |
| Корректировка на коммуникации | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена №9, руб. | 106 382 | 116 361 | 137 918 | 140 058 |
| Корректировка на линию застройки | -20,00% | -20,00% | -20,00% | -20,00% |
| Скорректированная цена №10, руб. | 85 106 | 93 089 | 110 334 | 112 046 |
| Корректировка на этаж | 22,30% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена №11, руб. | 104 085 | 93 089 | 110 334 | 112 046 |
| Корректировка на физическое состояние | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена №12, руб. | 104 085 | 93 089 | 110 334 | 112 046 |
| Корректировка на состояние отделки, руб. | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена №13, руб. | 104 085 | 93 089 | 110 334 | 112 046 |
| Коэффициент вариации, % | - | - | - | 6,01% |
| Количество корректировок | 4 | 3 | 3 | 2 |
| Удельный вес по количеству корректировок | 17,6471% | 23,5294% | 23,5294% | 35,2941% |
| <i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i> | | | | <i>105 777,82</i> |
| Процент отклонения от первоначальной цены предложения | 7,0354% | 21,8560% | 8,1736% | 28,9603% |
| Удельный вес по отклонению от первоначальной цены | 41,2273% | 13,2710% | 35,4863% | 10,0155% |
| <i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i> | | | | <i>105 640,70</i> |
| Итоговая стоимость 1 кв.м., руб. | | | | 105 709,26 |
| Общая площадь нежилых помещений, кв.м. | | | | 296,60 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. | | | | 31 353 367 |

Источник: рассчитано ООО "PP Групп"

Вывод: Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 296,6 кв.м, полученная в рамках применения сравнительного подхода к оценке на дату оценки составляет 31.353.367 (Тридцать один миллион триста пятьдесят три тысячи триста шестьдесят семь) рублей.

11.2 Определение стоимости доходным подходом недвижимого имущества

11.2.1 Методология

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- ✓ метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов.
- ✓ метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

Согласно данным обзора рынка коммерческой недвижимости за 2018 год рынок демонстрирует относительную стабильность.

С учетом следующих факторов Оценщик посчитал возможным применить метод прямой капитализации:

- стабильный спрос на аренду помещений аналогичных объектов недвижимого имущества;
- способность Объекта генерировать стабильные денежные потоки,
- все помещения Объекта оценки по состоянию на дату оценки находятся в рабочем состоянии с отделкой.

Процедура расчетов методом прямой капитализации:

- на первом этапе прогнозируется поток доходов от Объекта оценки, коэффициент недозагрузки и поток расходов;
- на втором этапе рассчитывается ставка капитализации;

- на третьем этапе рассчитывается рыночная стоимость Объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Показатели дохода

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

C_a - годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери.}$$

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости, существующего спроса на объекты соответствующего класса и назначения, и качественных характеристик самого объекта.

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР.}$$

Операционные расходы (ОР) - текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости.

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения потока дохода. Для определения рыночной арендной платы использовались данные по аналогам.

Для определения величины рыночной ставки арендной платы для Объекта оценки были предприняты следующие шаги:

- ✓ изучение рынка предложений аренды аналогичных объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом по состоянию на дату оценки;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: время опубликования предложения, величина ставки арендной платы и условия договора аренды, физические характеристики объекта-аналога, его месторасположение, качество предоставляемых услуг;

- ✓ анализ и прямое сравнение арендных ставок на аналогичные объекты с учетом их особенностей, используя введение процентных корректировок.

В качестве источников ценовой информации при определении ставки аренды использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости г. Москва. Сбор информации, проверка данных и консультации с арендодателями аналогов производились Оценщиком в рамках работы по архивным проектам.

Основными факторами для отбора аналогов являются назначение, местоположение и качество объектов. Для определения среднерыночной величины арендной ставки были подобраны данные по аренде нежилые помещения свободного назначения, сопоставимых по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр. Т.е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Характеристика найденных предложений по аренде объектов-аналогов представлена в таблице ниже. Согласно данным представителей арендодателей, приведенные ставки указаны за арендуемую площадь, включающую долю помещений общего пользования, коридоров, с/у.

Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади помещений.

Таблица 11.23. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета величины арендной ставки в рамках доходного подхода.

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Дата предложения | - | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. |
| Общая площадь, кв.м | 296,60 | 123,00 | 31,50 | 45,00 | 64,60 | 34,00 |
| Арендная ставка, руб./кв.м в год | - | 14 634,15 | 15 238,10 | 14 400,00 | 12 996,00 | 14 117,65 |
| Включение в арендную ставку операционных платежей | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. |
| Фото объекта |  |  |  |  |  |  |
| Местоположение | г.Москва, ул.Романова Петра, д.12 | г.Москва, ул.6-я Кожуховская, д.11, корп.2 | г.Москва, ул.Трофимова, д.24, корп.1 | г.Москва, ул.Трофимова, д.29 | г.Москва, ул.Сайкина, д.1/2 | г.Москва, ул.6-я Кожуховская д.24 |
| Административный округ/район | ЮВАО/Южнопортовый | ЮВАО/Южнопортовый | ЮВАО/Южнопортовый | ЮВАО/Южнопортовый | ЮВАО/Южнопортовый | ЮВАО/Южнопортовый |
| Расстояние от станции метро | 270 метров | 940 метров | 960 метров | 570 метров | 1 300 метров | 460 метров |
| Ближайшая станция метро | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская |
| Удаленность от метро | 3 минуты пешком | 14 минут пешком | 12 минут пешком | 7 минут пешком | 15 минут пешком | 5 минут пешком |
| Линия застройки | 2-я линия ("внутри квартала") | 2-я линия ("внутри квартала") | 1-я линия ("красная линия") | 1-я линия ("красная линия") | 1-я линия ("красная линия") | 1-я линия ("красная линия") |
| Доступ к объекту | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| Назначение помещений | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН |
| Тип объекта | Встроенные нежилые помещения жилого дома | Пристроенные нежилые помещения жилого дома | Встроенные нежилые помещения жилого дома | Встроенные нежилые помещения жилого дома | Встроенные нежилые помещения жилого дома | Встроенные нежилые помещения жилого дома |
| Этажность | 1-й этаж | 1-й этаж | 1-й этаж | 1-й этаж | Цоколь | 1-й этаж |
| Наличие отдельного входа | Имеется | Имеется | Отсутствует | Отсутствует | Имеется | Имеется |
| Физическое состояние объекта | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Удовлетворительное |
| Состояние отделки объекта | Не требует ремонта | Не требует ремонта | Не требует ремонта | Не требует ремонта | Требуется косметический ремонт | Требуется косметический ремонт |

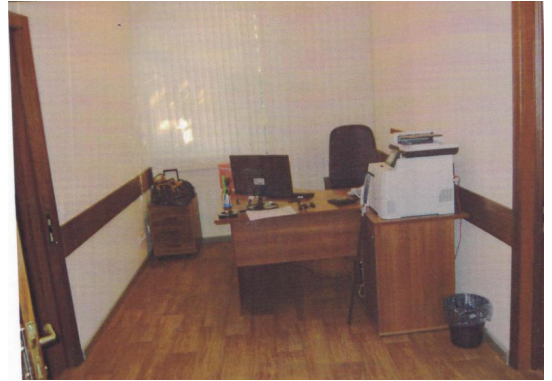
| | | | | | | |
|-----------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Наличие выделенной парковки | Наземная парковка на прилегающей к жилому дому территории | Наземная парковка на прилегающей к дому территории | Наземная парковка на прилегающей к дому территории | Наземная парковка на прилегающей к дому территории | Наземная парковка на прилегающей к дому территории | Наземная парковка на прилегающей к дому территории |
| Наличие коммуникаций: | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Источник информации | - | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_svodnogo_naznachenie_1295688611 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_31.5_m_1705190093 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_pod_punkt_vydachi_tovarov_ili_ofis_1009601051 | https://www.cian.ru/rent/commercial/196882916/ | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_34_m_886502490 |
| Контактное лицо и телефон | Информация предоставлена Заказчиком | Игорь, тел. 8-926-708-28-62 | тел. 8 (495) 137-88-18 | тел. 8-916-268-89-33 | тел. 8-964-632-62-67 | Эдуард, тел. 8-985-233-68-71 |

Рисунок 11.2. Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов.

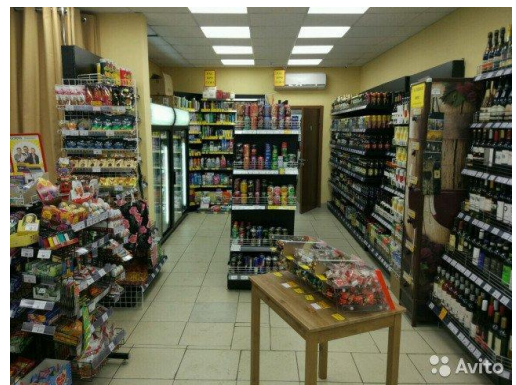


Таблица 11.24. Фотографии подобранных аналогов.

Объект
оценки



Аналог
№1



Аналог
№2



Аналог
№3



Аналог
№4



Аналог
№5

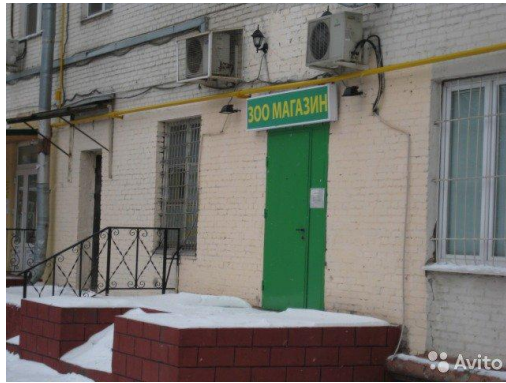


Таблица 11.25. Данные об объектах аналогах для расчета величины среднерыночной арендной ставки в рамках доходного подхода.

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|---|---|---|---|---|---|
| Источник информации | - | - | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_svobodnogo_naznachenie_1295688611 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31.5_m_1705190093 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_punkt_vydachi_tovarov_ili_ofis_1009601051 | https://www.cian.ru/rent/commercial/196882916/ | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_34_m_886502490 |
| Ставка арендной платы (предложения) | руб./кв.м в год | - | 14 634,15 | 15 238,10 | 14 400,00 | 12 996,00 | 14 117,65 |
| Общая площадь, кв.м | кв.м | 296,60 | 123,00 | 31,50 | 45,00 | 64,60 | 34,00 |
| 1. Качество прав | - | - | - | - | - | - | - |
| <i>1.1. Обременения прав пользования и владения</i> | - | Обременения прав пользования и владения отсутствуют | Обременения прав пользования и владения отсутствуют | Обременения прав пользования и владения отсутствуют | Обременения прав пользования и владения отсутствуют | Обременения прав пользования и владения отсутствуют | Обременения прав пользования и владения отсутствуют |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ставка | руб./кв.м в год | - | 14 634,15 | 15 238,10 | 14 400,00 | 12 996,00 | 14 117,65 |
| <i>1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды</i> | - | - | наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды | наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды | наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды | наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды | наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ставка | руб./кв.м в год | - | 14 634,15 | 15 238,10 | 14 400,00 | 12 996,00 | 14 117,65 |
| <i>1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды</i> | - | государственная регистрация договора аренды | государственная регистрация договора аренды | государственная регистрация договора аренды | государственная регистрация договора аренды | государственная регистрация договора аренды | государственная регистрация договора аренды |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ставка | руб./кв.м в год | - | 14 634,15 | 15 238,10 | 14 400,00 | 12 996,00 | 14 117,65 |
| 2. Условия финансирования | - | - | - | - | - | - | - |
| <i>2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку</i> | - | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. | Включает операционные расходы, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ставка | руб./кв.м в год | - | 14 634,15 | 15 238,10 | 14 400,00 | 12 996,00 | 14 117,65 |
| <i>2.2. Условия по изменению ставок арендной платы</i> | - | с постоянной арендной платой | с постоянной арендной платой | с постоянной арендной платой | с постоянной арендной платой | с постоянной арендной платой | с постоянной арендной платой |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная ставка | руб./кв.м в год | - | 14 634,15 | 15 238,10 | 14 400,00 | 12 996,00 | 14 117,65 |
| 3. Особые условия | - | Особые условия аренды не зарегистрированы | Особые условия аренды не зарегистрированы | Особые условия аренды не зарегистрированы | Особые условия аренды не зарегистрированы | Особые условия аренды не зарегистрированы | Особые условия аренды не зарегистрированы |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 14 634,15 | 15 238,10 | 14 400,00 | 12 996,00 | 14 117,65 |

| | | | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 4. Условия рынка | - | - | - | - | - | - | - |
| <i>4.1. Изменение цен во времени</i> | - | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. | декабрь 2018г. |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 14 634,15 | 15 238,10 | 14 400,00 | 12 996,00 | 14 117,65 |
| <i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i> | - | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено |
| Корректировка, % | - | - | -7,29% | -7,29% | -7,29% | -7,29% | -7,29% |
| Скорректированная цена на условия сделки | руб./кв.м в год | - | 13 567,32 | 14 127,24 | 13 350,24 | 12 048,59 | 13 088,47 |
| 5. Местоположение | - | | | | | | |
| <i>5.1. Корректировка на расположение относительно станции метро и удаленность от станции метро</i> | - | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская |
| Корректировка, % | - | - | 5,88% | 5,88% | 5,88% | 5,88% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 14 365,08 | 14 957,92 | 14 135,23 | 12 757,05 | 13 088,47 |
| <i>5.2. Расположение относительно "красной линии"</i> | - | 2-я линия ("внутри квартала") | 2-я линия ("внутри квартала") | 1-я линия ("красная линия") | 1-я линия ("красная линия") | 1-я линия ("красная линия") | 1-я линия ("красная линия") |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | -20,00% | -20,00% | -20,00% | -20,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 14 365,08 | 11 966,34 | 11 308,18 | 10 205,64 | 10 470,78 |
| 6. Физические характеристики | | | | | | | |
| <i>6.1. Корректировка на отдельный вход</i> | - | Имеется | Имеется | Отсутствует | Отсутствует | Имеется | Имеется |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 17,65% | 17,65% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 14 365,08 | 14 078,40 | 13 304,07 | 10 205,64 | 10 470,78 |
| <i>6.2. Общая площадь помещений, кв.м</i> | - | 296,6 | 123,0 | 31,5 | 45,0 | 64,6 | 34,0 |
| Корректировка, % | - | - | -8,00% | -19,00% | -19,00% | -16,00% | -19,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 13 215,87 | 11 403,50 | 10 776,30 | 8 572,74 | 8 481,33 |
| <i>6.3. Техническое состояние помещения</i> | - | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Удовлетворительное |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 20,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 13 215,87 | 11 403,50 | 10 776,30 | 8 572,74 | 10 177,60 |
| <i>6.4. Уровень отделки помещений</i> | - | Не требует ремонта | Не требует ремонта | Не требует ремонта | Не требует ремонта | Требуется косметический ремонт | Требуется косметический ремонт |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 16,28% | 16,28% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 13 215,87 | 11 403,50 | 10 776,30 | 9 968,38 | 11 834,51 |
| <i>6.5. Этаж расположения</i> | - | 1-й этаж | 1-й этаж | 1-й этаж | 1-й этаж | Цоколь | 1-й этаж |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 33,30% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 13 215,87 | 11 403,50 | 10 776,30 | 13 287,85 | 11 834,51 |

| | | | | | | | |
|--|------------------------|---|--|--|--|--|--|
| 7. Экономические характеристики | - | - | - | - | - | - | - |
| <i>7.1. Тип объекта</i> | - | Встроенные нежилые помещения жилого дома | Пристроенные нежилые помещения жилого дома | Встроенные нежилые помещения жилого дома | Встроенные нежилые помещения жилого дома | Встроенные нежилые помещения жилого дома | Встроенные нежилые помещения жилого дома |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 13 215,87 | 11 403,50 | 10 776,30 | 13 287,85 | 11 834,51 |
| 8. Сервис и дополнительные характеристики | - | - | - | - | - | - | - |
| <i>8.1. Наличие парковки</i> | - | Наземная парковка на прилегающей к жилому дому территории | Наземная парковка на прилегающей к дому территории | Наземная парковка на прилегающей к дому территории | Наземная парковка на прилегающей к дому территории | Наземная парковка на прилегающей к дому территории | Наземная парковка на прилегающей к дому территории |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 13 215,87 | 11 403,50 | 10 776,30 | 13 287,85 | 11 834,51 |
| <i>8.2. Наличие инженерной инфраструктуры (коммуникации)</i> | - | Все городские коммуникации | Все городские коммуникации | Все городские коммуникации | Все городские коммуникации | Все городские коммуникации | Все городские коммуникации |
| Корректировка, % | - | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м в год | - | 13 215,87 | 11 403,50 | 10 776,30 | 13 287,85 | 11 834,51 |
| Выводы | - | - | - | - | - | - | - |
| Общая чистая коррекция, % | - | - | -2,12% | -15,47% | -15,47% | 19,46% | -2,72% |
| Общая валовая коррекция, % | - | - | 13,88% | 62,53% | 62,53% | 91,46% | 75,28% |
| Коэффициенты весомости | | | 0,238648 | 0,198860 | 0,198860 | 0,175200 | 0,188432 |
| Коэффициент вариации | | 9,20% | | | | | |
| Рыночная ставка арендной платы | руб./кв.м в год | 12 122,65 | | | | | |

Источник: составлено оценщиком ООО "PP Групп"

**Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.*

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе

сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. - М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета находится в диапазоне от 10% до 20,0%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов. Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости права аренды 1 кв. м нежилых помещений определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i^1 N}{n - 1},$$

где, N_i = общая валовая коррекция i -ого аналога; n - количество объектов-аналогов;

11.2.2 Обоснование вводимых корректировок

Выявленные отличия между объектом оценки и объектами-аналогами требуют введения корректировок по следующим параметрам:

- Условия включения операционных расходов в арендную ставку;
- Изменение цен во времени;
- Отличие цены предложения от цены сделки.
- Местоположение
- Физические характеристики объекта оценки, в т.ч.
 - Тип здания, в котором размещаются арендуемые помещения;
 - Техническое состояние и уровень отделки здания;
- Сервис и дополнительные характеристики.
 - Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами;
 - Наличие отдельного входа в здание;
 - Наличие парковки на прилегающей территории.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для величины арендной ставки за 1 кв.м общей площади аналога (в руб./м²/год).

Корректировки определялись в процентном/относительном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка и технических расчетов.

1. Корректировка на сумму операционных расходов. Данная корректировка вносится (в случае необходимости) в размере среднего значения операционных расходов по соответствующему классу помещений. Данная корректировка не применялась, операционные расходы учтены в стоимости арендной ставки.

2. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание). Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, сдаваемые в аренду.

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

Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи, данный факт объясняется большей развитостью рынка аренды. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок. Данный факт также подтверждается данными, приведенными в различных источниках.

В таблице ниже приведены данные о скидке на торг согласно данным по 4-м источникам.

Таблица 11.26. Расчет корректировки на торг (офисно-торговая недвижимость).

| Тип объекта | Верхняя граница, % | Нижняя граница, % | Величина скидки на торг | Источник |
|---|--------------------|-------------------|-------------------------|---|
| Офисных, торговых и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 9,00% | 2,00% | 5,50% | https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения | 9,70% | 8,60% | 9,15% | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. ЗАО "ИЦФКиО", (табл.158, стр.279) |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва) | 9,00% | 5,00% | 7,00% | Справочник расчета данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018г., Москва, 2018г. (табл. 1.3.2., стр.17) |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения (г.Москва) | 9,00% | 6,00% | 7,50% | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2018, 2018 г. (табл.63, стр.102) |
| Среднее значение корректировки на торг, % | 9,18% | 5,40% | 7,29% | |

Согласно данным, представленным в таблице выше, скидка на торг при сдаче в аренду помещений офисно-торгового назначения составляет 5,40%-9,18% от первоначальной величины арендной ставки, с учетом месторасположения объекта и спроса на него со стороны арендаторов. По самым же востребованным помещениям собственники пытаются диктовать условия, поскольку имеют возможность выбора из числа потенциальных арендаторов. При этом собственники готовы на удлинение сроков экспонирования объектов ради того, чтобы привлечь арендатора на максимально выгодных условиях. Тем не менее, рынок, как и прежде, оказывает контролирующее влияние: помещения по ставкам, неадекватным условиям рынка и возможностям арендаторов, длительное время находятся в стадии экспонирования и, как правило, собственник с течением времени корректирует свои пожелания до того уровня, пока не находится арендатор.

С учетом вышеизложенного, исходя из характеристик объекта оценки и его местоположения, уровня запрашиваемых цен по объектам-аналогам, к расчету была принята

корректировка на снижение арендной ставки в процессе торгов в размере среднего значения (-7,29%) ко всем объектам-аналогам.

3. Корректировка на дату предложения. Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости. Дата предложения объектов аналогов декабрь 2018 года, дата оценки - 11 декабря 2018г. - величина корректировки равна 0%.

4. Корректировка на тип и назначение объекта. Данная корректировка не применялась, т.к. объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов недвижимости - встроенные нежилые помещения.

5. Корректировка на отдельный вход. Корректировка вводится для учета того факта, что помещения с отдельным входом предпочтительнее для арендатора. В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет наличие отдельного входа. Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.27. Корректировка на наличие отдельного входа.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,85 | 0,84 | 0,86 |

Таблица 11.28. Расчет корректировки наличие отдельного входа.

| | Наличие отдельного входа | Корректировка на наличие отдельного входа, % |
|----------------------|----------------------------|--|
| Объект оценки | Имеется отдельный вход | - |
| Аналог №1 | Имеется отдельный вход | 0,00% |
| Аналог №2 | Отсутствует отдельный вход | 17,65% |
| Аналог №3 | Отсутствует отдельный вход | 17,65% |
| Аналог №4 | Имеется отдельный вход | 0,00% |
| Аналог №5 | Имеется отдельный вход | 0,00% |

6. Корректировка на местоположение. Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Под местоположением понимается совокупность характеристик, а именно:

- Расположение относительно станции метро;

- Расположение относительно «красной линии»;
- Удаленность от станции метро;

Корректировка на расположение относительно станции метро и удаленность от станции метро.

В рамках выделенных зон стоимость недвижимости может отличаться в зависимости от направлений: север, северо-запад, северо-восток, юг и т.д. Для расчета применялась средневзвешенная арендная ставка торгово-административных зданий класса «С+», так как здания, по своим характеристикам соответствуют классу «С+». В качестве источника для расчета корректировки на местоположение использовался калькулятор оценки недвижимости на сайте - <http://www.c-a.ru/realestate-main.htm#n7>.

Таблица 11.29. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Кожуховская (объект оценки).

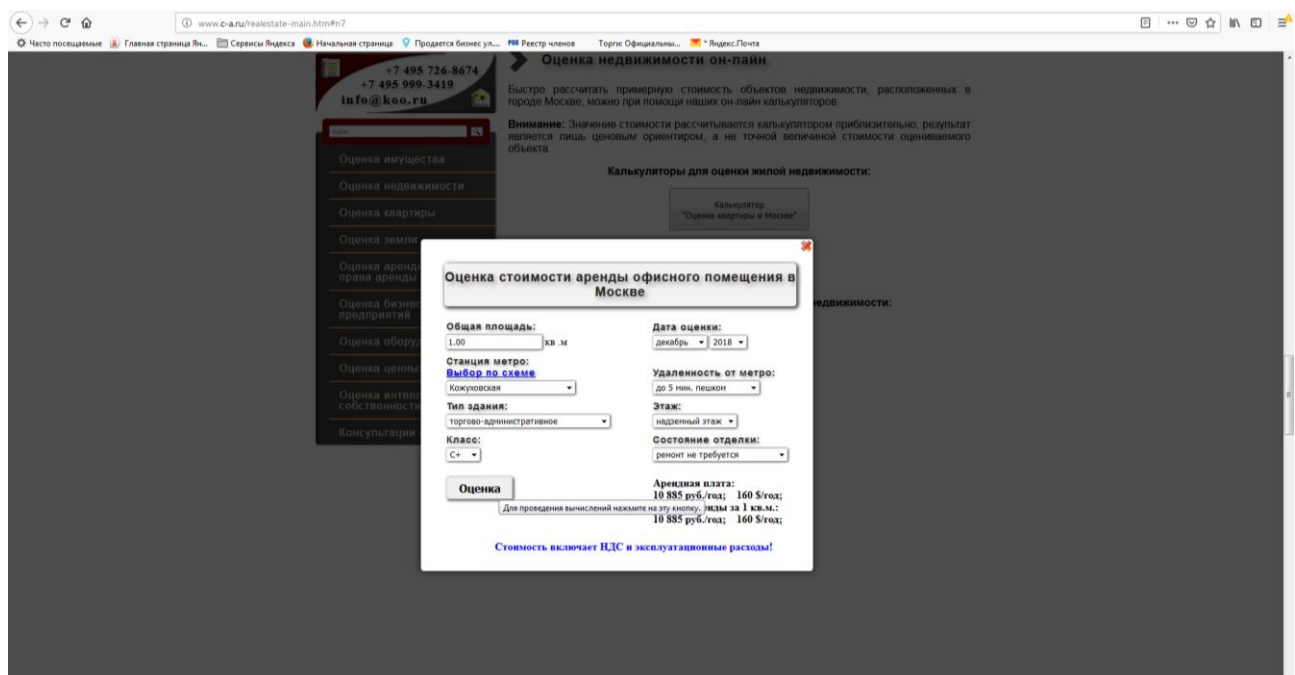


Таблица 11.30. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Кожуховская (аналог №1).

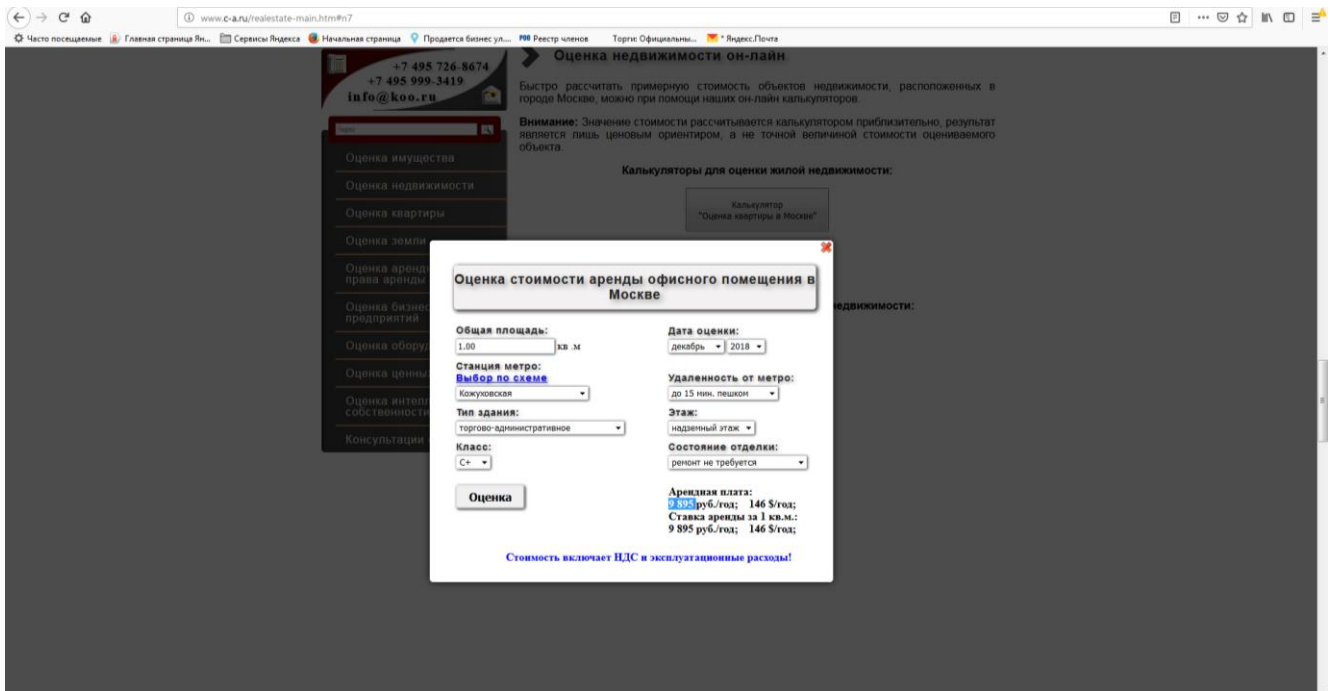


Таблица 11.31. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Кожуховская (аналог №2)

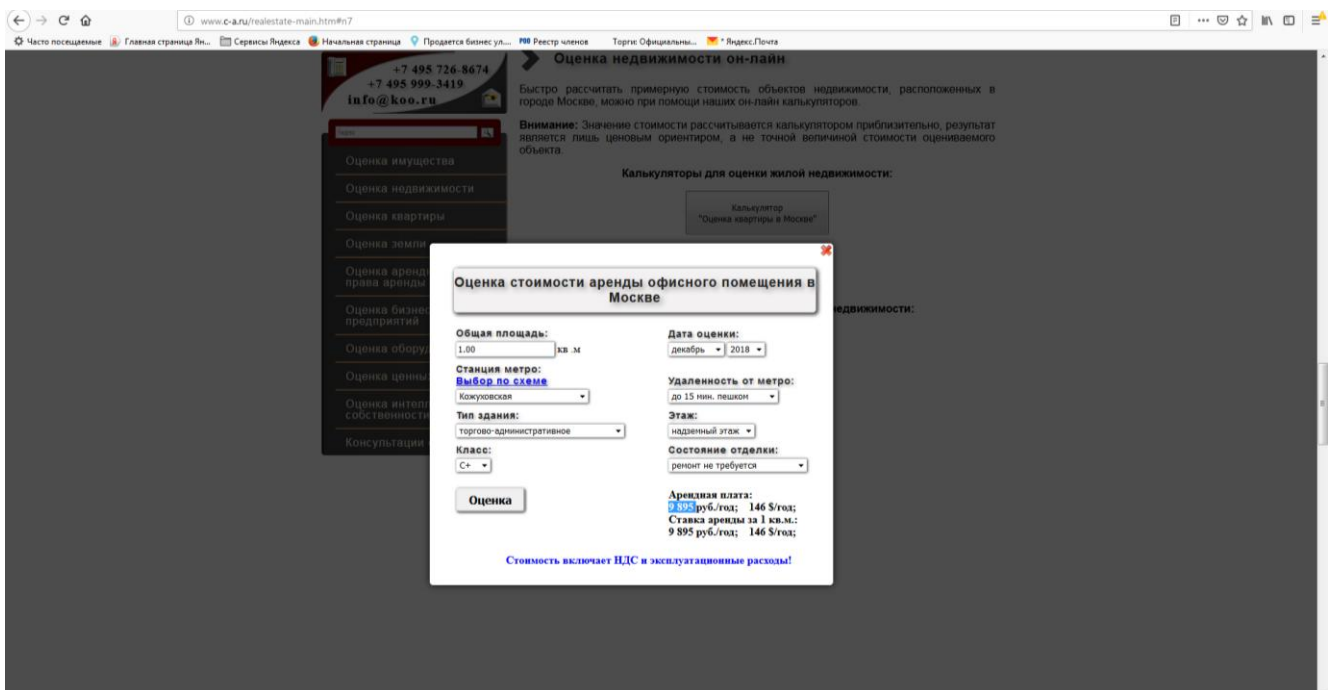


Таблица 11.32. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Кожуховская (аналог №3)

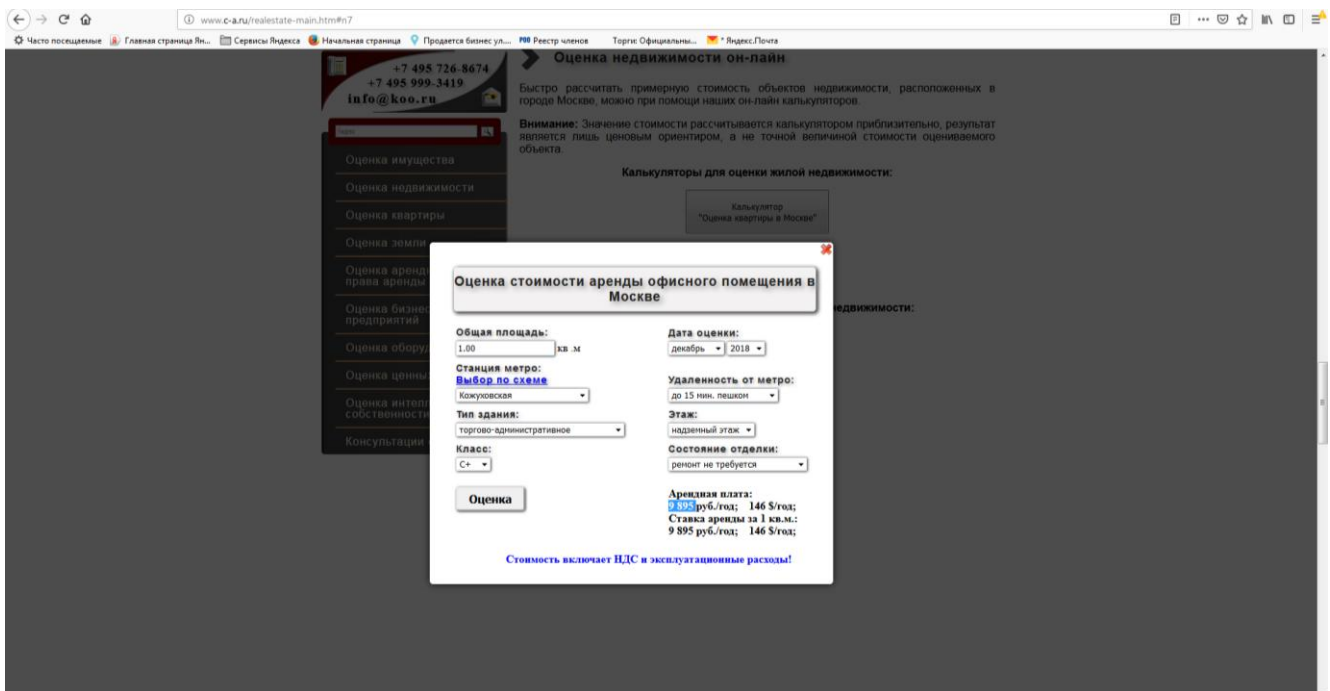


Таблица 11.33. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Кожуховская (аналог №4)

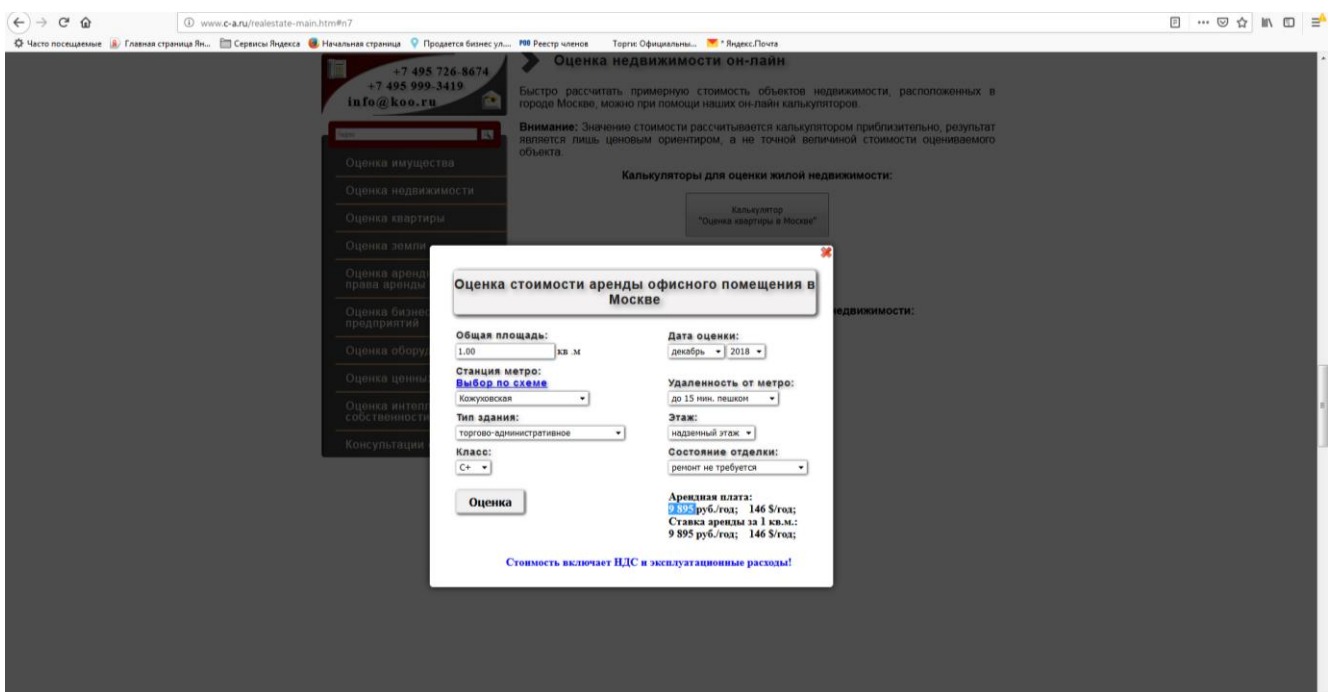


Таблица 11.34. Скриншот арендной ставки торгово-административных зданий класса «С+» вблизи станции метро Южная (аналог №5)

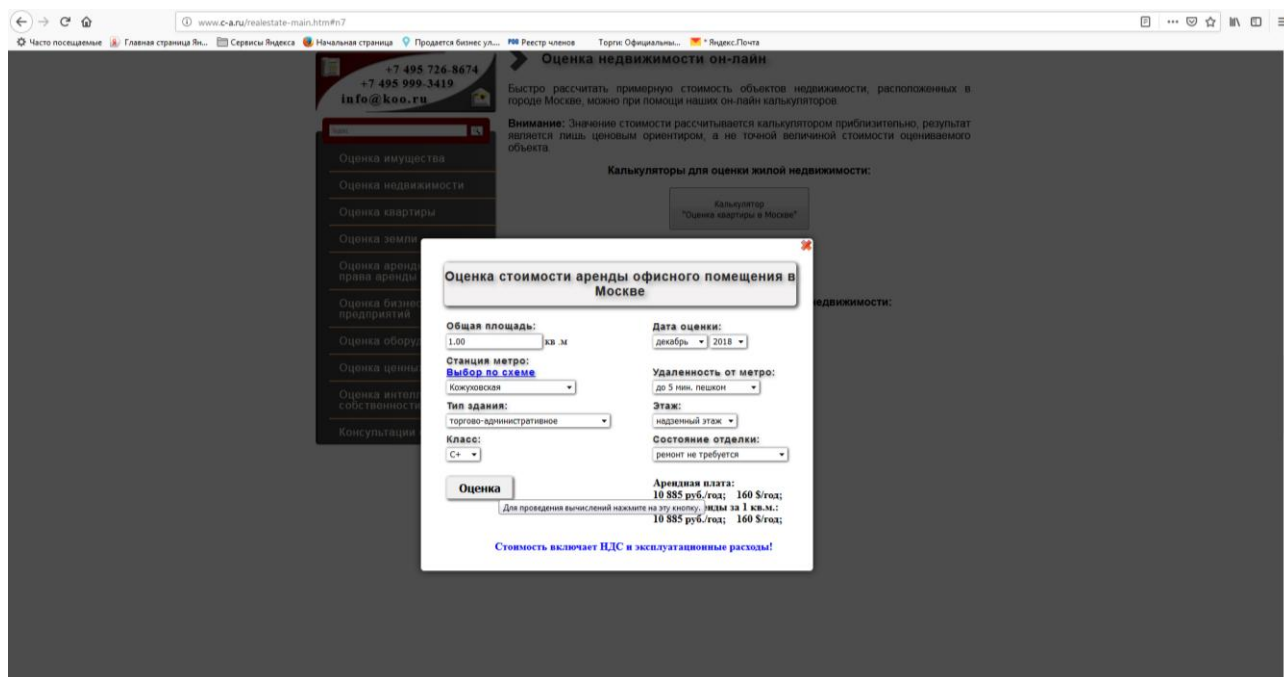


Таблица 11.35. Расчет корректировки на местоположение относительно станции метро.

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Станция метро | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская | Кожуховская |
| Удаленность от станции метро | 3 минуты пешком | 14 минут пешком | 12 минут пешком | 7 минут пешком | 15 минут пешком | 5 минут пешком |
| Средневзвешенная стоимость аренды торгово-административного здания класса "С+" в Москве, руб./кв.м | 10 477 | 9 895 | 9 895 | 9 895 | 9 895 | 10 477 |
| Величина корректировки | - | 5,88% | 5,88% | 5,88% | 5,88% | 0,00% |

Источник информации: расчет оценщика ООО «РР Групп»

Расположение относительно «красной линии»

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости экспертами установлено, что месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на величину арендной ставки коммерческой недвижимости. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород,

2017, среднее отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,80.

Таблица 11.36. Величина корректировки на расположение относительно «красной линии».

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,73 | 0,88 |

Итоговая величина корректировки определялась по следующей формуле:

$$K = \frac{K_O}{K_A} - 1$$

где,

K_O – коэффициент для объекта оценки;

K_A – коэффициент для объекта аналога;

Таблица 11.37. Расчет корректировки расположение относительно «красной линии».

| | Расположение относительно «красной линии» | Корректировка на расположение относительно «красной линии», % |
|----------------------|---|---|
| Объект оценки | 2-я линия («внутри квартала») | - |
| Аналог №1 | 2-я линия («внутри квартала») | 0,00% |
| Аналог №2 | 1-я линия («красная линия») | -20,00% |
| Аналог №3 | 1-я линия («красная линия») | -20,00% |
| Аналог №4 | 1-я линия («красная линия») | -20,00% |
| Аналог №5 | 1-я линия («красная линия») | -20,00% |

7. Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м², как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа. Величина корректировки учитывающего разницу в площади (фактор масштаба), определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.38. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в г.Москва.

| Площадь, кв.м | | г. Москва (арендные ставки) | | | | | | | |
|---------------|-----------|-----------------------------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | аналог | | | | | | | |
| | | <50 | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 |
| объект оценки | <50 | 1,00 | 1,04 | 1,14 | 1,24 | 1,34 | 1,41 | 1,50 | 1,55 |
| | 50-100 | 0,96 | 1,00 | 1,09 | 1,19 | 1,28 | 1,35 | 1,44 | 1,48 |
| | 100-250 | 0,87 | 0,91 | 1,00 | 1,08 | 1,17 | 1,23 | 1,31 | 1,36 |
| | 250-500 | 0,81 | 0,84 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,21 | 1,25 |
| | 500-1000 | 0,75 | 0,78 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,16 |
| | 1000-1500 | 0,71 | 0,74 | 0,81 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,06 | 1,10 |
| | 1500-3000 | 0,67 | 0,69 | 0,76 | 0,83 | 0,89 | 0,94 | 1,00 | 1,03 |
| | >3000 | 0,65 | 0,67 | 0,74 | 0,80 | 0,86 | 0,91 | 0,97 | 1,00 |

Таблица 11.39. Корректировка на площадь (фактор масштаба).

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| Общая площадь, кв.м | 296,6 | 123,0 | 31,5 | 45,0 | 64,6 | 34,0 |
| Диапазон площадей | 250-500 | 100-250 | <50,0 | <50,0 | 50,0-100,0 | <50,0 |
| Величина корректировки | - | -8,00% | -19,00% | -19,00% | -16,00% | -19,00% |

8. Корректировка на коммуникации. Поскольку объект оценки и подобранные аналоги характеризуются одинаковым набором коммуникаций, данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на наличие парковки. В соответствии с утвержденной классификации офисной и торговой недвижимости, парковка может быть следующей:

- Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание
- Организованная парковка с достаточным количеством мест
- Неорганизованная парковка с недостаточным количеством мест
- Отсутствие парковки.

Корректировка на наличие парковки учитывает использование объекта с максимальной возможностью привлечения потенциальных клиентов. Величина корректировки, учитывающая наличие парковки, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.40. Корректировка на наличие парковки (матрица коэффициентов).

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

Данная корректировка не применялась, объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному параметру.

10. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту. Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Величина корректировки, учитывающая наличие свободного доступа к объекту, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.41. Корректировка на наличие свободного доступа к объекту.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | 0,80 | 0,79 | 0,82 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0,80 | 0,78 | 0,81 |

11. Корректировка техническое (физическое) состояние, уровень отделки, (состояние отделки помещений). Далее необходимо учесть разницу в состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию объекта оценки. Данная корректировка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт и находятся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Величина корректировки, учитывающая разницу в физическом состоянии объекта оценки и аналога, определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО".

Таблица 11.42. Корректировка на физическое состояние.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,20 | 1,12 | 1,28 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,72 | 0,64 | 0,80 |

Таблица 11.43. Корректировка на уровень отделки (состояние отделки).

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,78 | 0,77 | 0,79 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой требующей косметического ремонта к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,85 | 0,86 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставки такого объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,22 | 1,21 | 1,24 |

Все подобранные объекты-аналоги и объект оценки характеризуются одинаковым техническим состоянием и уровнем отделки.

Таблица 11.44. Расчет корректировки на техническое состояние и уровень отделки

| | Физическое состояние | Состояние отделки | Корректировка на физическое состояние, % | Корректировка на состояние отделки, % |
|----------------------|----------------------|--------------------------------|--|---------------------------------------|
| Объект оценки | Хорошее | Не требует ремонта | - | - |
| Аналог №1 | Хорошее | Не требует ремонта | 0,00% | 0,00% |
| Аналог №2 | Хорошее | Не требует ремонта | 0,00% | 0,00% |
| Аналог №3 | Хорошее | Не требует ремонта | 0,00% | 0,00% |
| Аналог №4 | Хорошее | Требуется косметический ремонт | 0,00% | 16,28% |
| Аналог №5 | Удовлетворительное | Требуется косметический ремонт | 20,00% | 16,28% |

12. Корректировка на этаж расположения. Корректировка на этаж расположения помещений в здании учитывается, если уровень расположения помещений объекта оценки существенно отличается от уровня расположения помещений объекта-аналога. Как правило, объекты офисно-торгового назначения, расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий, имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе и подвале или на этажах выше первого. Величина корректировки, учитывающая расположение встроенного помещения в здании (этаж) объекта оценки и объектов-аналогов, определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Л. А. Лейфера. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2018.

Таблица 11.45. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в городе Москва.

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

Таблица 11.46. Расчет корректировки на этаж расположения помещения.

| Параметры | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Общая площадь, кв. м | 296,60 | 123,00 | 31,50 | 45,00 | 64,60 | 34,00 |
| Этаж расположения | 1-й этаж | 1-й этаж | 1-й этаж | 1-й этаж | Цоколь | 1-й этаж |
| Площадь помещений расположенных на 1 этаже, кв. м | 296,60 | 123,00 | 31,50 | 45,00 | 0,00 | 34,00 |
| Удельный показатель площадей расположенных на 1-м этаже от общей площади | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 0,0000 | 1,0000 |
| Площадь помещений расположенных в подвале, кв. м | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Удельный показатель площадей расположенных в подвале от общей площади | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов в подвале | 1,408 | 1,408 | 1,408 | 1,408 | 1,408 | 1,408 |
| Площадь помещений расположенных на цокольном этаже, кв. м | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 64,6 | 0,0 |
| Удельный показатель площадей расположенных на цокольном этаже от общей площади | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 1,000 | 0,000 |
| Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-м этаже, к удельной ставке аналогичных объектов на цокольном этаже | 1,333 | 1,333 | 1,333 | 1,333 | 1,333 | 1,333 |
| Площадь помещений расположенных выше 1 этажа, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Удельный показатель площадей расположенных на 2-м этаже и выше от общей площади | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Отношение удельной ставки аренды офисных площадей, расположенных на 1-ом этаже, к удельной ставке аналогичных объектов выше 1-го этажа | 1,2821 | 1,2821 | 1,2821 | 1,2821 | 1,2821 | 1,2821 |
| Отношение удельной цены объекта к удельной цене аналогичного помещения расположенного на первом этаже | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,3330 | 1,0000 |
| Размер корректировки на этаж расположения | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 33,30% | 0,00% |

Расчет весовых коэффициентов для объектов аналогов

На данном этапе необходимо определить вес для каждого аналога. Чем больше к объекту аналогу было применено поправок (корректировок), тем больше он отличается от объекта оценки и тем меньше его вес.

Весы для объектов аналогов рассчитываются по следующей формуле:

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

Где,

K - искомый весовой коэффициент;

n - номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на

$1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

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

Результаты расчета удельных весов по каждому объекту-аналогу представлены в таблице ниже. Следует отметить, что по результатам проведенных расчетов разница между максимальной и минимальной скорректированной ценой предложения является допустимой и отражает корректность проведенных расчетов. Кроме того, присвоение весов для объектов-аналогов осуществлялось с учетом величины суммарной корректировки (чем больше суммарная корректировка объекта-аналога, тем меньший вес ему присваивается). В связи с этим, Оценщик рассматривает выбранные объекты сравнения в качестве аналогов объекта оценки.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) - определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых помещений и потерь при сборе арендной платы. Он получается путем вычитания из ПВД поправок на недозагрузку и потерь при сборе арендной платы. Величина недозагрузки при сдаче в аренду была определена

на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО". Принимаем среднее значение недозагрузки 10,3%.

Таблица 11.47. Уровень недозагрузки (вакантность) торгово-офисных площадей для активного рынка, %.

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

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы - это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Операционные расходы могут браться как в абсолютных цифрах, если известна их величина для оцениваемого объекта, либо нормироваться в процентах от действительного валового дохода, полной восстановительной стоимости или площади объекта, если Заказчик не ведет учета в разрезе данных статей расходов. Нормативы расходов принимаются как среднерыночные величины данных расходов.

Операционные расходы делятся на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение или резервы.

Таблица 11.48. Типовая структура операционных расходов.

| № п/п | Статья расходов | Источник финансирования по типовым условиям рынка |
|-------|---|---|
| 1 | Постоянные затраты | Арендодатель |
| 1.1 | Налог на земельный участок | Арендодатель |
| 1.2 | Налог на имущество | Арендодатель |
| 1.3 | Страхование собственности | Арендодатель |
| 1.4 | Охрана помещений | Арендодатель |
| 2 | Переменные затраты | - |
| 2.1 | Коммунальные платежи, в т.ч. | - |
| 2.1.1 | Тепловая энергия | Арендатор |
| 2.1.2 | Горячее водоснабжение | Арендатор |
| 2.1.3 | Электроэнергия | Арендатор |
| 2.1.4 | Холодная вода | Арендатор |
| 2.1.5 | Сбросы сточных вод | Арендатор |
| 2.2 | Вывоз мусора | Арендодатель |
| 2.3 | Зарплата персонала с начислениями | Арендодатель |
| 2.4 | Договорные услуги | Арендодатель |
| 2.4.1 | Противопожарная система | Арендодатель |
| 2.4.2 | Инженерные коммуникации | Арендодатель |
| 2.4.3 | Уборка вспомогательных площадей, мест общего пользования и прилегающей территории | Арендодатель |
| 2.4.4 | Транспортные услуги | Арендодатель |
| 2.4.5 | Дезинфекция | Арендодатель |
| 2.4.6 | Затраты на услуги по управлению | Арендодатель |
| 2.6 | Прочие неучтенные расходы | Совместно |
| 3 | Резервы на замещение (отложенный ремонт) | Совместно, согласно договору аренды |

Для целей расчета чистого операционного дохода операционные расходы определяются исходя из удельных показателей операционных издержек. Величина операционных расходов от потенциального валового дохода при сдаче в аренду была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО". Среднее значение диапазона операционных расходов составляет 17,5%.

Таблица 11.49. Уровень операционных расходов для торгово-офисных площадей для активного рынка, %.

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

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

11.2.3 Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации - это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной выжимки.
2. Метод кумулятивного построения (суммирован).
3. Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
4. Метод инвестиционной группы.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации был определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Лейфер Л.А., ЗАО "ПЦФКиО". Принимаем среднее значение ставки капитализации 10,6%.

Таблица 11.50. Ставка капитализации, %.

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

11.2.4 Оценка стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Таблица 11.51. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по доходному подходу.

| Наименование показателя | Значение показателя |
|---|---------------------|
| Общая площадь, кв.м. | 296,6 |
| Ставка арендной платы за помещения, руб./кв.м/год | 12 122,7 |
| Потенциальный валовый доход, руб./год | 3 595 593 |
| Коэффициент потерь при сборе арендной платы, % | 10,30% |
| Действительный валовый доход, руб./год | 3 225 247 |
| Операционные расходы для здания, % | 17,50% |
| Операционные расходы для здания, руб./год | 629 229 |
| Чистый операционный доход, руб./год | 2 596 018 |
| Ставка капитализации, % | 10,30% |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | 25 204 058 |

Источник: рассчитано оценщиком ООО "PP Групп"

Вывод: Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 296,6 кв.м., полученная в рамках применения сравнительного подхода к оценке на дату оценки составляет 25.204.058 (Двадцать пять миллионов двести четыре тысячи пятьдесят восемь) рублей.

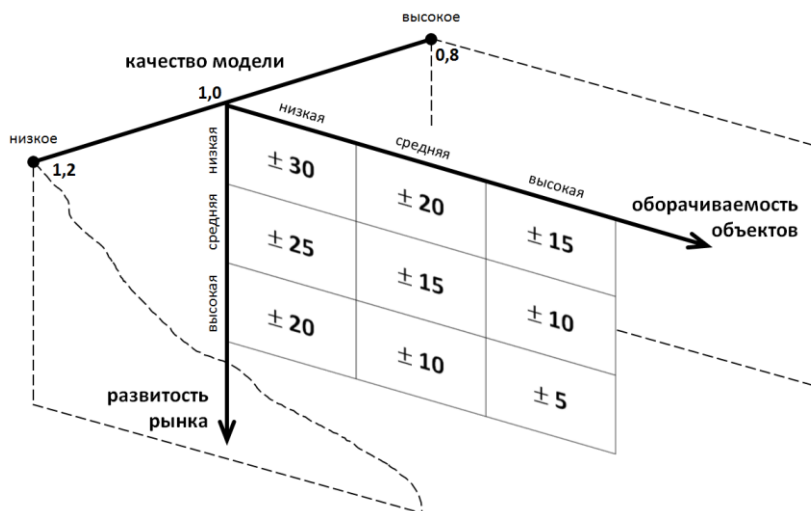
12. Согласование полученных результатов

Согласно п.25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Экономическая и математическая сущность диапазона стоимости, полученной при применении разных подходов (методов), идентична сущности интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки.

Таким образом, применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен в «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости»⁷ на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 - 2015 годах (см. рисунок ниже).

Рисунок 12.1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %.



⁷ Ильин М.О., Лебединский В.И. – [Электронный ресурс] // srosomet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Характеристика развитости рынка:

- низкая - депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;

- средняя - региональные центры;

- высокая - города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая - крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;

- средняя - коммерческая недвижимость среднего масштаба;

- высокая - стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

- Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета - информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным

- документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.

- количества параметров в расчетной модели;

- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей.

На основании данной статьи оценщиком был определен интервал стоимости, равный +/- 10,0% (средняя частота сделок с недвижимостью, высокая развитость рынка).

Анализ показателя качества модели приведен в таблице ниже.

Таблица 12.1. Анализ качества модели

| Параметр | Подход к оценке | | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|--|
| | сравнительный | доходный | затратный |
| Качество исходной информации по параметрам расчета | фактические и оценочные показатели | фактические и оценочные показатели | фактические и оценочные показатели |
| Количество параметров в расчетной модели | среднее | среднее | низкое |
| Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели | специфика не выявлена | специфика не выявлена | явно выражен мультипликативный эффект в методе замещения |
| Качество модели | 1,0 | 1,0 | 1,2 |

Итоговый анализ диапазонов, определение итоговой величины рыночной стоимости и ее интервала могут быть представлены в виде, показанном в таблице ниже

Таблица 12.2. Анализ диапазонов стоимости.

| Параметр | Подход к оценке | | |
|--|--|---------------|------------|
| | Затратный | Сравнительный | Доходный |
| Результат расчета, руб. | Не применялся (обоснованный отказ) | 31 353 367 | 25 204 058 |
| Диапазон стоимости по двум критериям, ± % | 10 | | |
| Показатель качества модели, ед. | - | 1,00 | 1,00 |
| Диапазон стоимости, ± % | - | 10 | 10 |
| Нижняя граница диапазона стоимости (C_{\min}), руб. | - | 28 218 030 | 22 683 652 |
| Верхняя граница диапазона стоимости (C_{\max}), руб. | - | 34 488 704 | 27 724 464 |
| Существенность отличий | Отличия не существенны : однако результат доходного подхода не находится внутри границ диапазона стоимости, полученной сравнительным подходом; а результат сравнительного подхода не находится внутри границ диапазона стоимости, полученной доходным подходом. | | |
| Анализ и установление причин расхождений | Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты двух подходов к оценке. | | |
| | При определении рыночной стоимости объекта оценки были получены различные промежуточные результаты, расхождения объясняются отличием в методологии выбранных методов оценки и использования в ходе оценки разных исходных данных. | | |
| | Исходя из общепринятой оценочной практики, расхождения между результатами, полученными в результате применения различных подходов к оценке, не должны превышать 30%. | | |
| | Расхождение между результатами, полученными от применения доходного и сравнительного подходов в настоящем отчете составляет не более 20,0%, что подтверждает однородность информации, привлеченной из различных источников, а также достоверность расчетов | | |

Вывод: На основании данной информации можно сделать вывод о том, что результат доходного подходов не находится внутри границ диапазона стоимости, полученной сравнительным подходом; результат сравнительного подхода не находится внутри границ диапазона стоимости, полученной доходным подходом. Таким образом, Оценщик счел возможным применять результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного и доходного подходов в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки.

В рамках процедуры согласования Оценщик должен взвесить величины рыночной стоимости Объекта оценки, полученные в рамках каждого из примененных подходов. При этом Оценщик должен учитывать возможности применения каждого из подходов, цели и

задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости 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.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи двух подходов, был применен экспертный метод.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на анализе данных по ценам предложения аналогичных объектов. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Сравнительный подход базируется полностью на рыночной информации. Сравнительный подход учитывает тенденции рыночной конъюнктуры, а также действительные намерения продавца и покупателя, что важно при определении рыночной стоимости, как стоимости, по которой объект переходит от типичного продавца к типичному покупателю. Цены на рынке, как правило, также отражают такую особенность объекта, как местоположение, что является важнейшей ценообразующей характеристикой. Достаточно большое количество предложений подобных Объекту оценки на вторичном рынке позволяют присвоить этому подходу наибольший вес $1/2 = 0,50$.

Доходный подход

Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход наиболее полно учитывает стоимостные особенности оцениваемого объекта недвижимости. Объекты, подобные Объекту оценки, являются востребованными на рынке коммерческой недвижимости в городе Москва. Достаточно высокое количество предложений подобных объектов для сдачи в аренду на рынке, а также возможность применить рыночные данные для определения ставки капитализации, операционных расходов, потерь от недозагрузки, позволяют присвоить этому подходу вес, сопоставимый с затратным подходом, но меньший по сравнению со сравнительным подходом, т.е $1/2 = 0,50$.

Таблица 12.3. Расчет итоговой рыночной стоимости.

| Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость по затратному подходу, руб. | Вес | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. | Вес | Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. | Вес | Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. |
|---|--|------|--|------|---|------|---|
| Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 296,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, с 24 по 30, 32, 32а, 32б, 34, 35, кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, адрес (местонахождение): г.Москва, ул.Романова Петра, д.12 | не использовался (обоснованный отказ) | 0,00 | 31 353 367,00 | 0,50 | 25 204 058,00 | 0,50 | 28 278 712,50 |
| Итого | - | - | 31 353 367 | - | 25 204 058 | - | 28 278 712,50 |

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки составляет на дату оценки **28 278 712,50** (Двадцать восемь миллионов двести семьдесят восемь тысяч семьсот двенадцать) рублей **50** копеек.

Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

13. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость нежилого помещения (кадастровый номер: 77:04:0003001:14344, 1-й этаж), общей площадью 296,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Романова Петра, д.12, по состоянию на 11 декабря 2018г., составляет:

28 278 712,50 (Двадцать восемь миллионов двести семьдесят восемь тысяч семьсот двенадцать) рублей 50 копеек

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом Настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Стандартами и правилами НП СРО «СВОД».

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «PP Групп»

Оценщик I категории



Габжамилев Р.С.

Габжамилев Р.С.
23 января 2019г.

14. Перечень источников информации, используемой в отчете

Нормативные документы

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 22.07.2010 № 167-ФЗ).
- Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ).
- Федеральный закон от 13.07.2007 № 129-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности".
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).

Справочная литература

- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. - М.: РУТИ, 1995.
- Протокол № 48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике (РМВК) при Правительстве Москвы от 22.01.98, Протокол № 31/3 от 23.05.03.
- СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Дата введения: 21.08.2003г.;
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404;
- ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Ведомственные строительные нормы. Дата введения: 01.07.1987;
- Порядок проведения обследования технического состояния объектов, пострадавших в

результате чрезвычайных ситуаций, утвержденный приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 2 августа 2002 года № 167;

- Методика определения аварийности строений, утвержденная распоряжением правительства Москвы от 17 декабря 1997 года № 1374-РП;
- ВСН 57-88 (р). Положение по техническому обследованию жилых зданий: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 6 июля 1988 года № 191. М.: Стройиздат, 1991. Дата введения: 01.07.1989;
- ВСН 58-88 (р). Положение по организации и проведению реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения: утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года № 312. М.: Стройиздат, 1990. Дата введения: 01.07.1989г.
- РТМ 1652-9-89. Руководство по инженерно-техническому обследованию, оценке качества и надежности строительных конструкций зданий и сооружений. М.: Проектнииспецхиммаш, 1989. Дата введения: 19.10.1989г.
- Инструкция о порядке производства судебных строительно-технических экспертиз. М., 1987г.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 года № 552 «Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) не пригодными для проживания».
- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2018г. Выпуск №105.
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY", выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
- Интернет-ресурсы.

Методическая литература

- Оценка доходной недвижимости: Учебник для вузов / С.В. Грибовский. - СПб.: Питер, 2001;
- Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров, В.Д. Арdziнов - М.: Стройинфрмиздат, 2012;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2005;

- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. - 3-е изд. перераб. и доп. - М.: КНОРУС, 2010.
- 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.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. - 442 с.
- Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. - М.: Дело Лтд, 1995. - 461 с.
- Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.

15. Приложения

15.1 Приложения №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

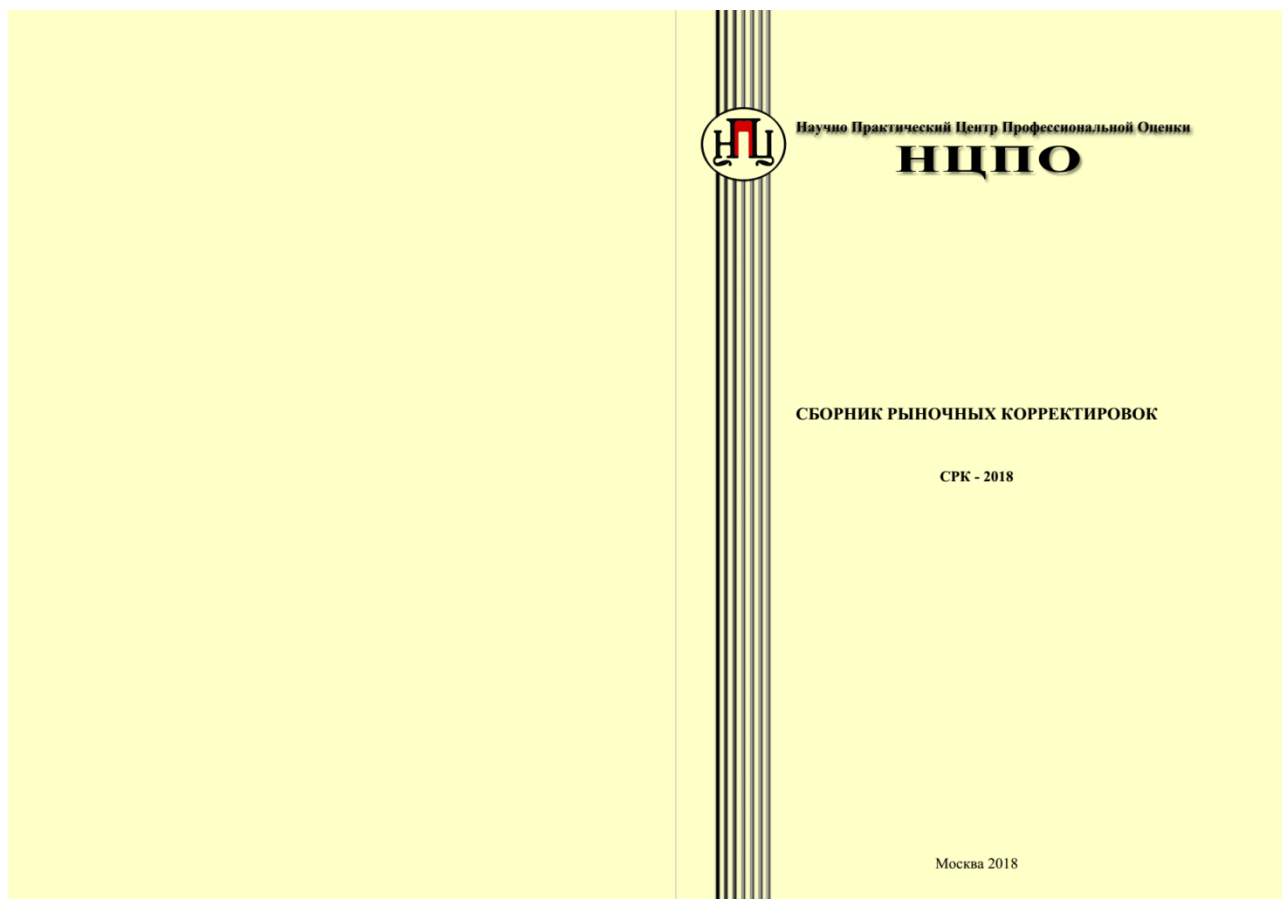
Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Stattielt

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| А. При продаже объектов | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,93 | 0,97 | 0,95 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком | 0,90 | 0,97 | 0,94 |
| 3 | Складских помещений и зданий с земельным участком | 0,90 | 0,97 | 0,94 |
| 4 | Производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,88 | 0,95 | 0,92 |
| 5 | Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,83 | 0,95 | 0,90 |
| 6 | Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта | 0,81 | 0,93 | 0,88 |
| 7 | Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке | 0,82 | 0,95 | 0,90 |
| Б. При аренде объектов | | | | |
| 8 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,93 | 0,98 | 0,96 |
| 9 | Офисных и других общественных помещений и зданий | 0,91 | 0,98 | 0,95 |
| 10 | Складских помещений и зданий с земельным участком | 0,91 | 0,98 | 0,95 |
| 11 | Производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,90 | 0,97 | 0,94 |

** - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади
** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади

<https://stattielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>





1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|--|---------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 5-7 (6) | 7-9 (8) | 5-8 (7) | 9-11 (10) | 6-7 (6,5) | 9-10 (9,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 9 – 11 (10) |
| Екатеринбург | 4-7 (5,5) | 8-9 (8,5) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Краснодар | 5-7 (6) | 10-11 (10,5) | 6-9 (7,5) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 10-11 (10,5) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 10-13 (11,5) |
| Москва | 4-7 (5,5) | 8-9 (8,5) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 11-12 (11,5) | 8-10 (9) | 10-14 (12) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 5-8 (6,5) | 7-10 (8,5) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 8-12 (10) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 10-12 (11) |
| Ростов-на-Дону | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 10-11 (10,5) | 8-9 (8,5) | 10-12 (11) | 10-13 (11,5) |
| Санкт-Петербург | 5-6 (5,5) | 6-9 (7,5) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 6-10 (8) | 10-12 (11) | 9-11 (10) | 10-13 (11,5) | 9-12 (10,5) |
| Среднее по крупным городам в марте 2018 г. | 5,85 | 8,64 | 7,14 | 10,5 | 7,00 | 10,28 | 8,28 | 11,29 | 10,85 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| Владивосток | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 11-12 (11,5) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 8-10 (9) | 11-12 (11,5) | 11-13 (12) |
| Омск | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 6-7 (7,5) | 11-12 (11,5) | 5-9 (7) | 10-12 (11) | 7-10 (8,5) | 10-13 (11,5) | - |
| Севастополь | 8-11 (9,5) | 12-14 (13) | - | 13-15 (14) | - | 11-13 (12) | - | 10-13 (11,5) | 12-15 (13,5) |
| Ставрополь | 6-7 (6,5) | 9-12 (10,5) | 5-9 (7) | 9-12 (10,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 12-14 (13) | 12-14 (13) |
| Тамбов | 5-8 (6,5) | 9-12 (10,5) | 7-11 (9) | 10-12 (10,5) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 7-10 (8,5) | 10-14 (12) | 11-13 (12) |
| Тверь | 5-7 (6) | 9-11 (10) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 10-14 (12) | 11-13 (12) |
| Среднее по средним городам в марте 2018 г. | 6,58 | 10,33 | 7,60 | 11,58 | 7,2 | 11,08 | 8,80 | 11,91 | 12,50 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область в марте 2018 г. | 5-8 (7,5) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 11-12 (11,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 8-10 (9) | 11-15 (13) | 12-15 (13,5) |
| Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре. | | | | | | | | | |



Научно Практический Центр Профессиональной Оценки

НЦПО

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 23, 2018

Москва 2018



СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 4-8 (6) | 7-9 (8) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 10-12 (11) | 9-14 (11,5) |
| Екатеринбург | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 4-7 (5,5) | 7-10 (8,5) | 5-7 (6) | 7-10 (8,5) | 7-9 (8) | 10-14 (12) | 10-14 (12) |
| Краснодар | 3-4 (3,5) | 6-9 (7,5) | 5-7 (6) | 8-11 (9,5) | 4-7 (5,5) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Москва | 4-6 (5) | 7-10 (8,5) | 5-9 (7) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 12-14 (12) |
| Новосибирск | 5-7 (6) | 7-9 (8) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 5-7 (6) | 9-12 (10,5) | 6-7 (6,5) | 10-12 (11) | 10-14 (12) |
| Ростов-на-Дону | 5-7 (6) | 7-10 (8,5) | 5-8 (6,5) | 10-12 (11) | 5-7 (6) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 11-14 (12,5) | 10-14 (12) |
| С.- Петербург | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 5-7 (6) | 9-10 (9,5) | 5-9 (7) | 9-10 (9,5) | 7-10 (8,5) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Среднее по крупным городам | 5,2 | 8,1 | 6,2 | 9,8 | 6,3 | 10,1 | 7,3 | 11,5 | 11,6 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| Владивосток | 4-6 (5) | 8-9 (8,5) | 5-9 (7) | 10-12 (11) | 5-7 (6) | 8-11 (9,5) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Омск | 5-8 (6,5) | 7-10 (8,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 5-9 (7) | 9-12 (10,5) | 8-10 (9) | 11-12 (11,5) | 12-14 (13) |
| Севастополь | 7-10 (8,5) | 11-13 (12) | - | 12-14 (13) | - | 12-14 (13) | - | 11-14 (12,5) | 11-14 (12,5) |
| Ставрополь | 5-7 (6) | 11-12 (11,5) | 5-8 (6,5) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 7-10 (8,5) | 11-14 (12,5) | 12-15 (13,5) |
| Тамбов | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 9-12 (10,5) | 7-9 (8) | 11-13 (12) | 8-12 (10) | 9-14 (11,5) | 12-14 (13) |
| Тверь | 5-6 (5,5) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-14 (12) | 6-9 (7,5) | 9-13 (11) | 7-10 (8,5) | 11-13 (12) | 12-14 (13) |
| Среднее по средним городам | 6,2 | 10,1 | 7,1 | 11,2 | 7,1 | 11,0 | 8,8 | 11,8 | 12,7 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область | 5-7 (6,5) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 10-14 (12) | 6-9 (7,5) | 10-11 (10,5) | 8-10 (9) | 12-14 (13) | 12-14 (13) |

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

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

Аналоги для расчета сравнительным подходом

Аналог №1

Торговая площадь, 562 м²
Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Петра Романова, 6 На карте
Кожуховская 7 мин. пешком

62 900 000 Р
111 922 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Миндаль Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 49 объектов
+7 929 605-16-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

DM Tower – Скидка 15%
Продажа панорамных офисов от 127 000 руб/м2. Площадь от 68 м2. Подземный гараж.
офисы от 127 000 руб
Тел.: (495) 021-12-65
Девелопер KR Properties. Скидка действует до 31.12.2018, подробности и проектная декларация на сайте developer-bc.ru

ЖК City Park
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Восточная. Застройщик «МонАрх-УКС»
Тел.: (495) 432-10-97
Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрх-УКС»

Площадь: 562 м²
Этаж: 1 из 5
Помещение: Свободно

Продана арендного бизнеса. МАП 767тр. Окупаемость 7 лет. Торговое помещение с арендаторами. 100% сдано. На первом этаже Магнит, в подвале с отдельным входом - Пиво и Хозяйственный магазин. Отдельный вход с улицы + запасной вход со двора и погруза/разгрузки. Зальная планировка, все коммуникации. Густонаселенный жилой массив, пешая доступность до метро Кожуховская и Дубровка МЦК. Дом НЕ СНОСЯТ. Под программу реновации НЕ ПОПАДАЕТ. Возможна беспроцентная рассрочка

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 929 605-16-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

| Условия сделки | |
|----------------|-----------------------------|
| Цена | 62 900 000 Р |
| Ставка | 111 922 Р за м² |
| Налог | НДС включен: 9 594 915 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа |

+7 929 605-16-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Пожалуйста

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Петра Романова, 6
Кожуховская 7 мин. пешком

На карте | Панорама | Покожие рядом

Торговая площадь, 562 м²
62 900 000 Р
111 922 Р за м²

Миндаль Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 49 объектов
+7 929 605-16-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

DM Tower – Скидка 15%
Продажа панорамных офисов от 127 000 руб/м2. Площадь от 68 м2. Подземный гараж.
офисы от 127 000 руб
Тел.: (495) 021-12-65
Девелопер KR Properties. Скидка действует до 31.12.2018, подробности и проектная декларация на сайте developer-bc.ru

ЖК City Park
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Восточная. Застройщик «МонАрх-УКС»
Тел.: (495) 432-10-97
Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрх-УКС»

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189601514/>

Аналог №2

Стрит ритейл у метро Автозаводская, 264.3 м² 31 484 700 ₽

№ 1276996225, размещено 24 декабря 2018 704 (+14)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 800 551-33-18

Написать сообщение

InvestTorgi
Агентство
На Авито с сентября 2016

InvestTorgi.ru

Контактное лицо
Дмитрий
Адрес
Москва, м. Автозаводская, Велозаводская улица, 11/1

InvestTorgi
ИнвестТорги - выгодные инвестиции в объекты недвижимости с торгов по банкротству

60 объявлений агентства

Стрит ритейл у метро Автозаводская по адресу: ул Велозаводская, д 11/1

- Первый этаж с антресольным этажом
- Хорошее состояние помещений
- Кондиционеры в помещениях
- Панорамные окна
- Первая линия домов
- 10 минут от метро Автозаводская и 7 минут от станции МЦК Дубровка
- Рядом с ТТК удобный выезд
- Парковка перед зданием
- Напротив Велозаводского рынка
- Активный пешеходный и автомобильный трафик
- Есть арендаторы
- Цена на 17% ниже рынка!

Выплачивается комиссия агентам!

Реализация имущества осуществляется в соответствии с ФЗ № 127 "О несостоятельности (банкротстве)"

Оказываем услугу комплексного сопровождения на торгах по банкротству.

Чтобы узнать подробнее о предложении, свяжитесь с нами

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/strit_riteyl_u_metro_avtozavodskaya_264.3_m_1276996225

Аналог №3


← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofis_1304614401 110% 🌟 📄 🗨️

Часто посещаемые Главная страница Я... Сервисы Яндекс Начальная страница Продаётся бизнес у... Регистр членое Торги. Официальн... Яндекс.Почта

Продаётся офис

№ 1304614401, размещено вчера в 17:35 📍 650 (+21)

♥️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку



8 915 444-67-13


Написать сообщение

вчeслaв
Частное лицо
На Авито с мая 2018

3 объявления пользователя

Адрес:
Москва, м. Текстильщики, Саратовская улица, 31


Владей INFINITI QX80 от 971 000 руб.!
auto-center.ru



Ридекс Директ

Площадь: 258 м², Класс здания: b

Адрес: Москва, м. Текстильщики, Саратовская улица, 31
 📍 Текстильщики (1.4 км) 📍 Кузьминки (1.9 км) 📍 Новохохловская (1.9 км)
 🗺️ Скрыть карту



Вашему вниманию предлагается нежилое помещение 258 кв. м. на первом этаже жилого дома по улице Саратовская д.31. Два отдельных входа с улицы, выполнена стандартная офисная отделка, планировка - кабинетного типа. В помещении все центральные коммуникации, телефоны МГТС, интернет, ТВ. До станции метро Текстильщики - 15 мин. пешком. Остановка общественного транспорта расположена в непосредственной близости от дома. Отличная транспортная и пешеходная доступность. Возможна продажа помещения двумя частями 141 кв. м. и 117 кв. м. (два отдельных свидетельства о собственности). Офис действующий, рабочий. Оперативный показ. Звоните!

Ботинки Lacoste
Ботинки Lacoste. Цвет: коричневый. Купить за 9 180 руб. Скидка 20%!
lamoda.ru

Мужской пуховик Alpha Industries
Размеры RU 50, 52, 54. Купить за 20 994 руб. Скидка 40%!
butk.ru

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofis_1304614401

Аналог №4

https://www.cian.ru/sale/commercial/196329944/

Часто посещаемые Главная страница Яндекс Сервисы Яндекса Начальная страница Продаётся бизнес ул... РР Регистр членов Торги: Официально... Яндекс.Почта

Торговая площадь, 275,8 м²
Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый Шереметьевская ул., 6/14 На карте
Дубровка 6 мин. пешком Волгоградский проспект - 14 мин. пешком

Ипотека от 412 584 в/мес
Оставить заявку

43 500 000 Р
157 723 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO АСТРА недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Ежед 30 объектов

+7 499 583-81-12
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

DM Tower – Скидка 15%
Продажа панорамных офисов от 127 000 руб/м². Площадь от 68 м². Подземный паркинг.
офисы от 127 000 руб/мес
Тел.: (495) 021-12-65
Девелопер KR Properties. Скидка действует до 31.12.2018, подробности и проектная декларация на сайте developer-bc.ru

Машинно-места в ЖК «Водный»
Рядом с м. Водный стадион.
Оборудованные столами, сантехникой, мебелью. Круглоосуточная охрана. Цены от 610 000 рублей.
Тел.: (495) 023-85-22
Проектная декларация на рекламном сайте

Площадь 275,8 м² Этаж 1 из 7 Помещение Свободно

Назначение: аптека, продукты
Собственник объекта. Торговое помещение на первом этаже жилого дома. Пешая доступность от метро Дубровка, большой жилой массив. Напротив парковка. Планируемый МАП - 576 000 рублей. Дополнительные расходы отсутствуют - объект не включен в перечень облагаемых налогом на имущество, налога на землю нет. Электроэнергия по запросу. Звоните!

Часто посещаемые Главная страница Яндекс Сервисы Яндекса Начальная страница Продаётся бизнес ул... РР Регистр членов Торги: Официально... Яндекс.Почта

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

Назначение: аптека, продукты
Собственник объекта. Торговое помещение на первом этаже жилого дома. Пешая доступность от метро Дубровка, большой жилой массив. Напротив парковка. Планируемый МАП - 576 000 рублей. Дополнительные расходы отсутствуют - объект не включен в перечень облагаемых налогом на имущество, налога на землю нет. Электроэнергия по запросу. Звоните!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 499 583-81-12
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

| | |
|------------|------------------------------|
| Цена | 43 500 000 Р |
| Ставка | 157 723 Р за м ² |
| Налог | НДС, включен: 6 635 593 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа |

+7 499 583-81-12
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пожалуйста

| | |
|-----------------|-------------------|
| Тип помещения | street-retail |
| Высота потолков | 2,7 м |
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Мебель | Нет |

Торговая площадь, 275,8 м²

43 500 000 Р
157 723 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO АСТРА недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Ежед 30 объектов

+7 499 583-81-12
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

DM Tower – Скидка 15%
Продажа панорамных офисов от 127 000 руб/м². Площадь от 68 м². Подземный паркинг.
офисы от 127 000 руб/мес
Тел.: (495) 021-12-65
Девелопер KR Properties. Скидка действует до 31.12.2018, подробности и проектная декларация на сайте developer-bc.ru

Машинно-места в ЖК «Водный»
Рядом с м. Водный стадион.
Оборудованные столами, сантехникой, мебелью. Круглоосуточная охрана. Цены от 610 000 рублей.
Тел.: (495) 023-85-22
Проектная декларация на рекламном сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/196329944/>

Аналоги для расчета доходным подходом

Аналог №1

Сдам в аренду помещение свободного назначения 150 000 Р в месяц
Занор 150 000 Р

№ 1295688611, размещено 23 декабря 2018 274 (+10)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 926 708-28-62

Написать сообщение

Подкова групп
Активность
На Avito с декабря 2011
Завершено 102 объявления
3 объявления пользователя

Контактное лицо
Игорь
Адрес
Москва, м. Автозаводская, 5-я Кожуховская улица, 11к2

Площадь: 123 м²

Адрес: Москва, м. Автозаводская, 5-я Кожуховская улица, 11к2

Автозаводская (900 м) Кожуховская (900 м)
Дубровка (1.2 км) Скрыть карту

Прямая аренда от собственника! Сдается действующий продуктовый магазин. Под ключ. Общая площадь 123м2. Назначение свободное. Показ за 15 минут. Спасибо за внимание. Игорь

SKODA KODIAQ от 1 413 000 в РОЛЬФ!

Ботинки Lacoste
Ботинки Lacoste. Цвет: коричневый. Купить за 9 180 руб. Скидка 20%!

Зимняя обувь Salomon

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_v_arendu_pomeschenie_svoobodnogo_naznachenie_1295688611

Аналог №2

Помещение свободного назначения, 31.5 м² 40 000 Р в месяц
Залог 40 000 Р

№ 1705190093, размещено 10 декабря 2018 890 (+9)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 495 137-88-18

[Написать сообщение](#)

Группа компаний "Экоофис"
Агентство
Контактное лицо
Отдел аренды
Адрес
Москва, м. Кожуховская, улица Трофимова, 24к1

Группа компаний "Экоофис"
Аренда коммерческой недвижимости.
49 объявлений агентства

Адрес: Москва, м. Кожуховская, улица Трофимова, 24к1
■ Кожуховская (700 м) ■ Технопарк (1.2 км) ■ Автозаводская (1.3 км)
[Скрыть карту](#)

Сдаем офис 31,5 кв.м. по адресу: ул. Трофимова, д. 24, к. 1, 8 мин от м. Кожуховская. Офис расположен на 1/5 этаж здания. Планировка: 2 кабинета, высота потолков – 2,6 м.; кондиционирование. Отделка: стены - стеклообои, окрашены водоэмульсионной краской; потолок - подвесной типа "Армстронг"; пол - линолеум, окна ПВХ - стеклопакеты. Аренда: 40 000 руб./месяц, включая коммунальные и эксплуатационные расходы. Провайдеры: ПАО "Ростелеком".

Пожаловаться

Другие объявления агентства Группа компаний "Экоофис"

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_31.5_m_1705190093


Аналог №4

сегодня, 01:06
154 просмотра, 1 за сегодня
Платное

Свободное назначение, 64,6 м²

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Сайкина, 1/2 На карте
 Автозаводская - 10 мин. пешком Дубровка - 16 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



14 фото

| | | |
|---------------------|---------|-----------|
| Площадь | Этаж | Помещение |
| 64,6 м ² | -1 из 9 | Свободно |

Назначение: свободное назначение, торговая площадь, салон красоты, с/ра салон, ателье одежды, парикмахерская, мастерская, выпечка, магазин

Аренда от собственника, без комиссии! Сдам помещение свободного назначения под любую сферу деятельности 64.6 м2. Канкулы на ремонт и обустройство предоставляются! Условие: 70 тыс.руб./мес. Отдельный собственный вход. Цокольный этаж с окнами и высокими потолками (3м). Установленная вентиляционная система обеспечивает благоприятным микроклиматом. Электромощность 10 кВт, с

69 962 Р/мес.
12 996 Р за м² в год

Включены коммунальные платежи. УЧН- без комиссии

ВЛАДИМИР ЛЕВИЦКИЙ
ИП Левицкий В. В.
4.4 ★★★★★ 10 отзывов
Опыт работы с 2012 года
Еще 49 объектов

+7 964 632-62-67

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

Написать сообщение

ТЦ Метропол м. Верх. Лихоборы
Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м.
Тел: (495) 212-07-67
Акция действует до 31.12.2018. Подробности акции на сайте www.gfscm.com

Готовый арендный бизнес
Продажа готового бизнеса. Выгодное предложение. Высокая доходность. 25 метров от м.Митино.
Тел: (495) 155-12-94

Часто посещаемые Главная страница Сервисы Яндекс Начальная страница Продается бизнес у... Регистр членов Торги. Официально... Яндекс.Почта

Фотографии (14) Описание На карте Контактное лицо

шестьдесят и **шестидесяти** на первом этаже по ул. Сайкина, в 20-ти минутах пешей доступности от ст.м Автозаводская и Дубровка. Удобная транспортная развязка с выездом на ТТК, Велозаводскую ул. и пр. Андропова. Показ оперативный в любое время! Все вопросы по телефону. Ключи у меня на руках, Владимир.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 964 632-62-67
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

| Условия сделки | | | |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 69 962 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 12 996 Р за м ² /год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УЧН | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | Да |
| Коммунальные платежи | Включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | - | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

+7 964 632-62-67
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пожаловаться

| | |
|-----------|--------------------------------|
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Требуется косметический ремонт |

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Сайкина, 1/2
 Автозаводская 10 мин. пешком Дубровка 16 мин. пешком

Свободное назначение, 64,6 м²

69 962 Р/мес.
12 996 Р за м² в год

ВЛАДИМИР ЛЕВИЦКИЙ
ИП Левицкий В. В.
4.4 ★★★★★ 10 отзывов
Опыт работы с 2012 года
Еще 49 объектов

+7 964 632-62-67

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

Написать сообщение

ТЦ Метропол м. Верх. Лихоборы
Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м.
Тел: (495) 212-07-67
Акция действует до 31.12.2018. Подробности акции на сайте www.gfscm.com

Готовый арендный бизнес
Продажа готового бизнеса. Выгодное предложение. Высокая доходность. 25 метров от м.Митино.
Тел: (495) 155-12-94

<https://www.cian.ru/rent/commercial/196882916/>

Аналог №5

← → 🏠 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_34_m_886502490 110%

Часто посещаемые Главная страница Яндекс Сервисы Яндекс Начальная страница Продается бизнес у... РР Регистр членов Торги Официально... Яндекс.Почта


Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Помещение свободного назначения В каталог Следующее →

Помещение свободного назначения, 34 м²

40 000 ₽ в месяц
Без залога

№ 886502490, размещено 25 декабря 2018 📍 3139 (+13)

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку




8 985 233-68-71

Написать сообщение

Эдуард
Арендодатель
На Авито с декабря 2016


Адрес
Москва, 6-я Кожуховская улица, 24

Туристические ботинки
Zamberlan
sport-marafon.ru



Площадь: 34 м²

Адрес: Москва, 6-я Кожуховская улица, 24
 📍 Кожуховская (400 м) 📍 Автозаводская (1.4 км)
 📍 Дубровка (1.4 км) Скрыть карту



Собственность.
Помещение нежилое, площадь 34 кв м, этаж 1,
г. Москва ул. [6-я Кожуховская д. 24](#)
Аренда, свободное назначение, 40000 плюс коммуналка - торг.

📧 📞 📧 📧 📧 📧

Пожаловаться

Похожие объявления

Яндекс.Директ Мужские ботинки на шнуровке Gant
Размеры: US: 8 Купить за 11 990 руб. Скидка 38%!
sohoshop.ru

Яндекс.Директ Видеорегистраторы BlackVue
Магазин BlackVue. Отличный подарок к праздникам! Успейте! Доставка 0 р!
dvr-group.ru

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_34_m_886502490

**15.2 Приложения №2. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и
качественные характеристики объекта оценки**

11.09.2018 Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 11.09.2018 № 00-00-4001/5908/2018-9215

На основании запроса от 08.09.2018, поступившего на рассмотрение 08.09.2018, сообщаем, что правообладателю

Акционерное общество «Мосстрой 17», ИНН: 6901084134, ОГРН: 1056900122718, за период с 01.01.2015 по 07.09.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

| | | | |
|---|--|---|--|
| 1. | 1.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 40:17:140101:345 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Калужская обл, р-н Перемышльский, д Покровское, стр 1 |
| | | Площадь: | 267, 6 кв. м |
| | 1.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| дата государственной регистрации: | | 10.01.2014 | |
| номер государственной регистрации: | | 40-40-17/003/2013-448 | |
| основание государственной регистрации: | | Договор купли-продажи 08.10.2012 от 08.10.2012 | |
| дата государственной регистрации прекращения права: | | 25.02.2015 | |
| 1.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 2. | 2.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 40:17:140101:349 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Калужская обл, р-н Перемышльский, д Покровское, стр 8 |
| | | Площадь: | 830, 4 кв. м |
| | 2.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 10.01.2014 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-17/003/2013-454 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи 08.10.2012 от 08.10.2012 |
| 2.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 3. | 3.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок |
| | | Кадастровый номер: | 40:17:140101:28 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Для сельскохозяйственного производства (механические мастерские, складские помещения, административное здание, здание котельной, здание слесарной) |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли сельскохозяйственного назначения |

file:///C:/TEMP/Rar\$EXa0.198/out_docs_b68d3133-79b8-4701-afb8-385776422492.html 1/6


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "22" февраля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 15.01.2013 №1

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мосстрой-17", ИНН: 6901084134, ОГРН: 1056900122718, дата гос.регистрации: 29.08.2005, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Тверской области, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Каховка, д.37 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 296,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, с 24 по 30, 32, 32а, 32б, 34, 35, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Романова Петра, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 27537

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-04/042/2013-300

*Копия выдана
Темраеву
АО "Мосстрой-17"*

Регистратор Несмеянова (Подпись)

77-АО 619032 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 16.03.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2000/10 (00021966:0067)

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 296,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

| | | |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Субъект Российской Федерации | Москва | |
| Район (Административный округ) | Юго-Восточный | |
| Муниципальное образование | тип | район |
| | наименование | Южнопортовый |
| Населенный пункт | тип | город |
| | наименование | Москва |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | улица |
| | наименование | Петра Романова |
| Номер дома | 12 | |
| Номер корпуса | - | |
| Номер строения | - | |
| Литера | - | |
| Номер помещения (квартиры) | I | |
| 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 I
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 09.04.2010
Помещение переоборудовано без разрешения (ком. 2-4, 6, 7, 12, 14,
14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 19, 20, 24, 26-30, 32, 32а, 32б)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного ТБТИ

М.П.

Е.А.Егорова

(подпись)

(инициалы, фамилия)



02 40 10 0084372

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Юго-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2000/10 Литер -
по состоянию на 9.04.2010 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

| | | | |
|---|--------------------|--|------------------------|
| Кадастровый номер | - | | |
| Предыдущий кадастровый номер | - | | |
| Учетный номер объекта | 00021966 | | |
| Адрес | Город | Москва | |
| Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.) | ул. Петра Романова | | |
| Дом | 12 | Корп. | - |
| | | Строение | - |
| Функциональное назначение | жилое | | |
| Общая площадь всего (кв.м.) | 5664,7 | Количество квартир | 55 |
| кроме того площади (кв.м.): в т.ч. | 577,0 | Материал стен | кирпичный |
| лестничных клеток | 540,4 | Год постройки | 1953 |
| технического подполья технического этажа | - | Этажность (без учета подземных этажей) | 5 |
| вент. камер | - | Подземных этажей | 1, в т.ч. техподвал |
| других помещений | 36,6 | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | 1204,4 |
| Площадь застройки (кв.м.) | 1348 | Памятник архитектуры | нет |
| Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений | 2376,4 | Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.) | 1770,6 - |



02 40 10 0000860

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

| | | | |
|---|---------------------------|---|-------|
| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | ОАО "СТРОЙУПРАВЛЕНИЕ-141" | | |
| Здание/строение | здание | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | Встроенное | | |
| пристроенное | - | | |
| Общая площадь, всего (кв.м.) | 296,6 | Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. | 296,6 |
| Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений | - | Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях | - |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Разрешение на произведенное переоборудование в ТБТИ не предъявлено
Помещение I (комн. 2-4, 6, 7, 12, 14, 14а, 16, 16а, 16б, 18, 18а, 20, 24, 26-30, 32, 32а, 32б)

Начальник ТБТИ

Е.А.Егорова



15.04.2010 Подпись

Исполнитель

Зорина О.В.

13.04.2010 Подпись

Руководитель группы
ТБТИ "Юго-Восточное"
Завьялова Елена Викторовна

Заместитель начальника
ТБТИ "Юго-Восточное"
Шариса Владиславовна
М.П.

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

ЮГО-ВОСТОЧНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
Россия, 111024, Москва, 1-ая ул. Энтузиастов, д. 12а тел.: (095) 237-37-94

№ 02 40 003578
"01" марта 2000г.

**БТИ «Юго-Восточное» сообщает, что домовладение
находящееся по адресу:**

Улица Петра Романова, дом № 12/36, стр.1.

и улица Петра Романова, дом № 12.

Является одним и тем же домовладением.

**Правильным считать адрес:
Улица Петра Романова, дом № 12.**

**Начальник ТБТИ ЮВАО
Исполнитель: Власова А.В.**



ЗЫКОВА С.Э.

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

| | | | | | |
|---|--------------------|---------------|----------------|----------|---|
| Дата заполнения | 13.04.10 | ОБЪЕКТ | здание | | |
| Паспорт ГорБТИ № | | | 2000/10 | | |
| Адрес | Город | Москва | | | |
| | Округ | Юго-Восточный | Квартал № 2000 | | |
| Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.) | ул. Петра Романова | | | | |
| Дом | 12 | Корпус | - | Строение | - |
| Помещ. № | - | | | | |
| Примечание | | | | | |

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|----|------|---------------|------|
| Общий процент износа % | 41 | на | 2007 | Год постройки | 1953 |
| Материал стен здания | кирпичный | | | | |
| Тип здания | жилое | | | | |
| Тип помещения | - | | | | |
| Расположение помещения | - | | - | | |
| Степень технического обустройства | водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество | | | | |
| Высота потолков | hп=2,70 hп=3,00 h1эт=2,70 h1-5эт=3,00 ha1эт=2,00 hчн=1,91 hчн=2,11 | | | | |

Бюро технической инвентаризации Юго-Восточное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Е.А.Егорова

"13" апреля 2010 г.

Исполнитель Зорина О.В.

04 40 300365

Руководитель группы
ТБТИ "Юго-Восточное"
Завьялова Елена Викторовна



М.П.

Заместитель начальника
ТБТИ "Юго-Восточное"
Рябова Елена Владимировна



02 40 10 0000863

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ (МосГорБТИ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого строения № _____ в домовладении № 12 по
ул. Петра Романова ЮВ округа г. Москвы
Лист № 2

| Дата записи | Этажи | Номер помещения (квартиры) | Номер комнаты по плану | Назначение помещений (комнат) | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. | | | | | | | | | | | Полезная высота |
|-------------|-------|----------------------------|------------------------|-------------------------------|--|-------------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|-----------------|----------|-----------------|
| | | | | | Полезная площадь | В том числе | | | | | | | | Полезная высота | | |
| | | | | | | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | основная | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| | 1 | I | 1 | отр. труба | 12.3 | | | | 12.3 | | | | | | | 2.70 |
| | | | 2 | ОТ-М | 8.2 | | | | 8.2 | | | | | | | |
| | | | 3 | отр. карров | 10.1 | | | | 10.1 | | | | | | | |
| | | | 4 | коридор | 9.1 | | | | 9.1 | | | | | | | |
| | | | 5 | " | 2.2 | | | | 2.2 | | | | | | | |
| | | | 6 | пострайзал | 4.6 | | | | 4.6 | | | | | | | |
| | | | 7 | красн. угол | 46.6 | | | | 46.6 | | | | | | | |
| | | | 7а | коридор | 3.4 | | | | 3.4 | | | | | | | |
| | | | 8 | шкаф | 0.7 | | | | 0.7 | | | | | | | |
| | | | 9 | " | 0.8 | | | | 0.8 | | | | | | | |
| | | | 10 | " | 0.6 | | | | 0.6 | | | | | | | |
| | | | 11 | тамбур | 1.0 | | | | 1.0 | | | | | | | |
| | | | 12 | ТМО | 20.8 | | | | 20.8 | | | | | | | |
| | | | 13 | утилизация | 0.6 | | | | 0.6 | | | | | | | |
| | | | 14 | кабинет | 12.5 | | | | 12.5 | | | | | | | |
| | | | 15 | уборная | 1.2 | | | | 1.2 | | | | | | | |
| | | | 16 | коридор | 4.2 | | | | 4.2 | | | | | | | |
| | | | 17 | уборная | 2.3 | | | | 2.3 | | | | | | | |
| | | | 18 | каб. отрез | 12.8 | | | | 12.8 | | | | | | | |
| | | | 19 | кабинет | 32.3 | | | | 32.3 | | | | | | | |
| | | | 20 | секретарь | 16.8 | | | | 16.8 | | | | | | | |
| | | | 21 | шкаф | 0.3 | | | | 0.3 | | | | | | | |
| | | | 22 | тамбур | 0.2 | | | | 0.2 | | | | | | | |
| | | | 23 | шкаф | 0.3 | | | | 0.3 | | | | | | | |
| | | | 24 | кабинет | 15.5 | | | | 15.5 | | | | | | | |
| | | | 25 | бухгалтер | 22.2 | | | | 22.2 | | | | | | | |

| Дата записи | Этажи | Номер помещения (квартиры) | Номер комнаты по плану | Назначение помещений (комнат) | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. | | | | | | | | | | | | Полная высота |
|-------------|-------|----------------------------|------------------------|-------------------------------|--|-------------|-----------------|-----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|-----------------|-----------------|---------------|
| | | | | | Полезная площадь | В том числе | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | вспомогательная | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | |
| | 1 | I | 26 | архив | 6.6 | | | 6.6 | | | | | | | | | |
| | | | 27 | ш. бухгалтер | 12.3 | | | 12.3 | | | | | | | | | |
| | | | 28 | коридор | 9.9 | | | | 9.9 | | | | | | | | |
| | | | 29 | касса | 4.3 | | | 4.3 | | | | | | | | | |
| | | | 30 | отр. еиоб. | 13.2 | | | 13.2 | | | | | | | | | |
| | | | 31 | коридор | 5.4 | | | | 5.4 | | | | | | | | |
| | | | 32 | " | 3.2 | | | | 3.2 | | | | | | | | |
| | | | 33 | " | 8.9 | | | | 8.9 | | | | | | | | |
| | | | 34 | " | 10.5 | | | | 10.5 | | | | | | | | |
| | | | 35 | тамбур | 1.6 | | | | 1.6 | | | | | | | | |
| | | | Итого: | | 317.5 | | | 251,166.4 | | | | | | | | | |

Юридическое бюро
г. Москва
Юридическая фирма
г. Москва

Протитуровано, пронумеровано и
скреплено печатью № листов

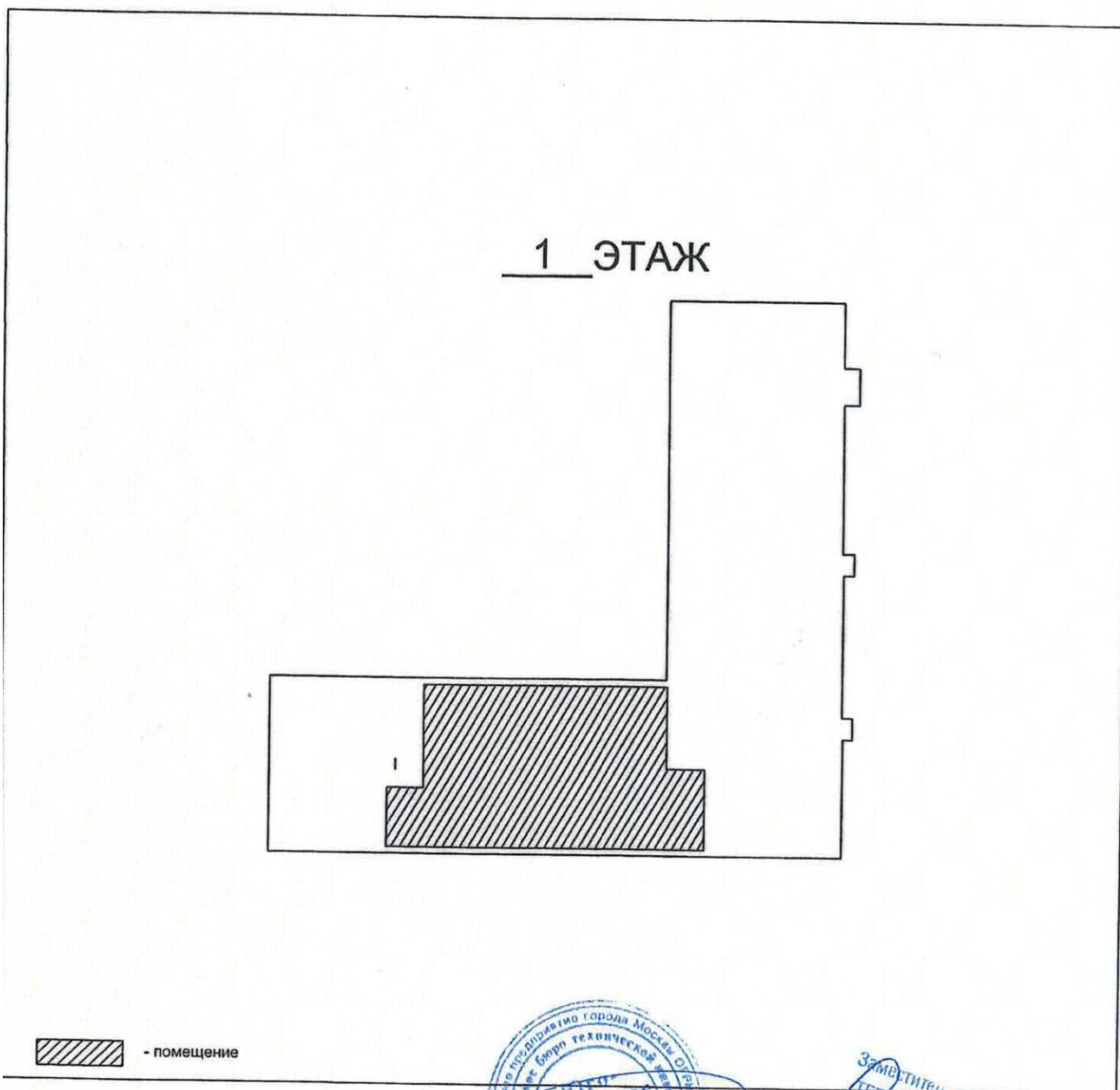
Руководитель группы
ТБТИ "Юг-Восточное"
Завьялова Елена Викторовна
11
2009
Зерина
13
24
2010


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2000/10/0002/1966:00677

2. План расположения помещения на этаже



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Ю-В



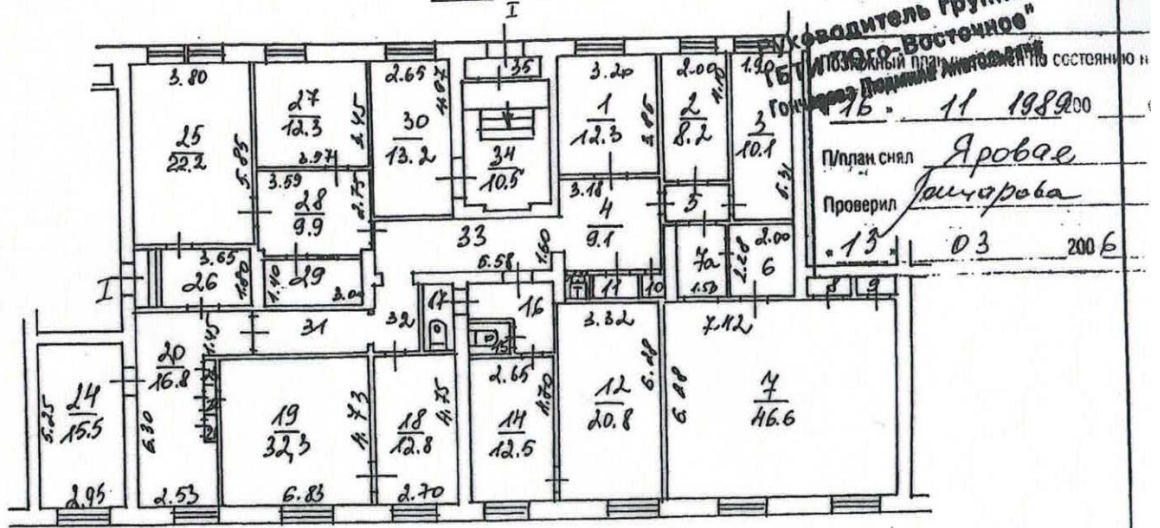
ТБТИ (подпись)
М. П.

Заместитель начальника
ТБТИ «Юго-Восточное»
Егорова Лариса Владимировна
Егорова. Е.В.
(инициалы, фамилия)

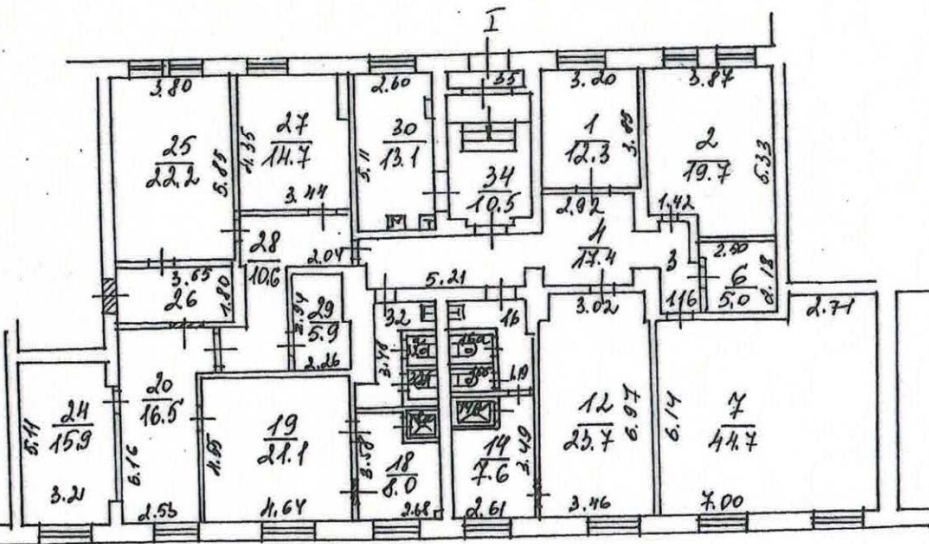
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА ^{КВ. №} 1
^{ПОМЕЩ.}
 СТР. № _____ Д. № 12
 КОР. _____
 УЛ./ДЕР. Детра Толчнова
 КВАРТ. № 2000/10
 ГОР. АО Г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 Й ЭТАЖ



Руководитель группы
 "Юго-Восточное"
 16. 11 1989 00
 План снял Яробая
 Проверил Гомгарова
 13 03 2006

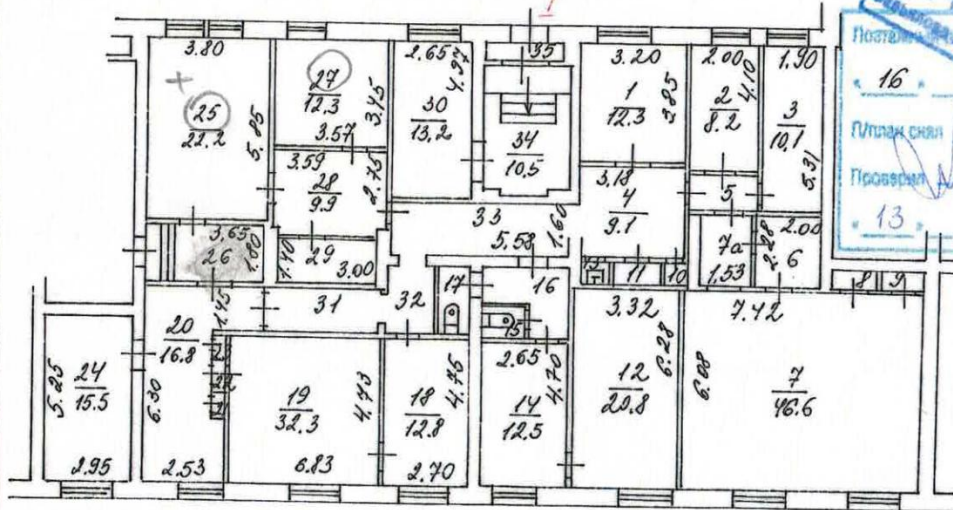


счет 63 40 600 440 от 20.02.06
 Назре...
 I (2, 4, 6, 7, 12, 14, 15, 16, 16a, 16b, 18, 18a, 19, 20, 24, 24-30, 32, 32a, 32b)
 Руководитель группы "Юго-Восточное" 12 2005 г.
 Исполнитель Яробая
 Проверил Гомгарова Людмила
 13 03 2006 г.

Масштаб 1:200

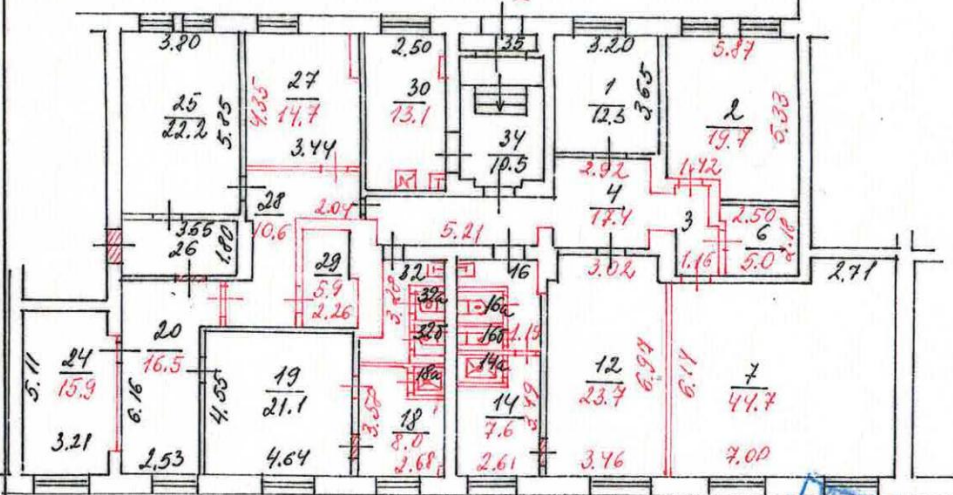
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Тетра Романова
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 12
нужное подчеркнуть
 корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) I
 квартал № 70В АО г. Москвы

I ЭТАЖ



Технический отдел
 ТБТИ "Юго-Восточная зона"
 Завьяловский переулок, д. 11
 11 1989
 Проверил: [Signature]
 13 04 2010

II ЭТАЖ



2
 Юго-Восточная зона
 метрополитенской администрации
 г. Москва

I (с 2, 4, 6, 7, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 24, 26-30, 32, 32а, 32б)
 09 [Signature]

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 09 " 04 2010 г.
 Исполнитель Варина
 Проверил [Signature]
 " 13 " 04 2010 г.

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Петра Романова, 12

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 9.04.2010

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2-4,6,7,12,14,14а, 16,16а,16б,18,18а,19,20,24,26-30,32,32а,32б)

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та | |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|--------|-------|------------------|--|
| | | | всего | в т.ч. | | людж. | в т.ч. | | | |
| | | | | основ. | вспом. | | | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | кабинет | 12,3 | 12,3 | | | | | 270 | |
| | 2 | кабинет | 19,7 | 19,7 | | | | | | |
| | 3 | тамбур | 3,7 | | 3,7 | | | | | |
| | 4 | коридор | 17,4 | | 17,4 | | | | | |
| | 6 | пом.подсобное | 5,0 | | 5,0 | | | | | |
| | 7 | красный уголок | 44,7 | 44,7 | | | | | | |
| | 12 | кабинет | 23,7 | 23,7 | | | | | | |
| | 14 | раздевалка | 7,6 | | 7,6 | | | | | |
| | 14а | душевая | 1,1 | | 1,1 | | | | | |
| | 16 | умывальная | 4,9 | | 4,9 | | | | | |
| | 16а | уборная | 1,2 | | 1,2 | | | | | |
| | 16б | уборная | 1,2 | | 1,2 | | | | | |
| | 18 | комн.для отдыха | 8,0 | | 8,0 | | | | | |
| | 18а | душевая | 1,1 | | 1,1 | | | | | |
| | 19 | кабинет | 21,1 | 21,1 | | | | | | |
| | 20 | приемная | 16,5 | 16,5 | | | | | | |
| | 24 | кабинет | 15,9 | 15,9 | | | | | | |
| | 25 | кабинет | 22,2 | 22,2 | | | | | | |
| | 26 | архив | 6,6 | 6,6 | | | | | | |
| | 27 | кабинет | 14,7 | 14,7 | | | | | | |
| | 28 | коридор | 10,6 | | 10,6 | | | | | |
| | 29 | пом.подсобное | 5,9 | | 5,9 | | | | | |
| | 30 | кухня | 13,1 | | 13,1 | | | | | |
| | 32 | умывальная | 4,5 | | 4,5 | | | | | |
| | 32а | уборная | 0,9 | | 0,9 | | | | | |
| | 32б | уборная | 0,9 | | 0,9 | | | | | |
| | 34 | коридор | 10,5 | | 10,5 | | | | | |
| | 35 | тамбур | 1,6 | | 1,6 | | | | | |
| Итого по помещению | | | 296,6 | 197,4 | 99,2 | | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 296,6 | 197,4 | 99,2 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 296,6 | 197,4 | 99,2 | | | | | |

Экспликация на 1 странице

13.04.2010

Исполнитель

Зорина О.В.

Юго-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

04 40 300365

Руководитель группы
ТБТИ "Юго-Восточное"
Бавьялова Елена Викторовна



02 40 10 0000862

15.3 Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Форма № 51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РР ГРУПП"
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"07" мая 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 5 | 7 | 7 | 4 | 6 | 4 | 3 | 5 | 6 | 5 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"13" мая 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный налоговый инспектор

Подпись, Фамилия, инициалы
Мочалкина Любовь Николаевна



 серия 77 №017156537



КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА
ООО "Страховое общество "Помощь"
191124, г. Санкт-Петербург, Симферопольский наб., д.50а, литер А
В соответствии со ст.16 Закона № 38-ФЗ "О коммерческой тайне"
Экз. № 7

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

Договору обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности №М178235-25-18 от «19» октября 2018 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности № М178235 от «19» октября 2018 г. (далее-Договор страхования ответственности) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года

| | |
|---|---|
| Страхователь: | ООО «PP групп» |
| Адрес юрид./факт. | 125130, г. Москва, ул. Нарвская, д.1А, корпус 4, квартира 67 |
| Банковские реквизиты | ИНН 7743100745 Р./сч. 40702810000350018165 ПАО «БИНБАНК БИК 044525117, Кор./сч 30101810245250000117 |
| Виды оценочной деятельности: | Все виды оценочной деятельности |
| Страховой риск: | Страховым случаем является наступление гражданской ответственности, повлекшее возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имущественным интересам Заказчика и (или) третьих лиц в результате непреднамеренных ошибок и/или упущений, допущенных лицами, ответственность которых застрахована, при осуществлении застрахованной оценочной деятельности, в том числе за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| Страховая сумма, в том числе: | 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей |
| Франшиза | Не установлен |
| Срок действия Договора страхования дополнительной ответственности | С «25» октября 2018 г. по «24» октября 2019 г. |

Исполнительный директор



Аль-Авади Л.М.
Доверенность №39/18 от 27.04.2018 г.
м.п.

Генеральный директор



Габжамилев Р.С.

КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА
ООО «Страховое общество «Помощь»
191124, г. Санкт-Петербург,
Синопская наб., д. 50а, литер А
В соответствии со ст.6 № 98-ФЗ «О коммерческой тайне»



**Договор обязательного страхования гражданской
ответственности оценочной организации при
осуществлении оценочной деятельности**

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Номер Договора | M178235-25-18 |
| Город | Москва |
| Дата заключения Договора | «19» октября 2018 г. |

ООО «Страховое общество «Помощь», далее именуемое «Страховщик», в лице Исполнительного директора Аль-Авади Лейли Макс, действующего на основании Доверенности №39/18 от «27» апреля 2018 г. с одной стороны, и

ООО «РР Групп» далее именуемое «Страхователь», в лице Генерального директора Габжамилова Рустама Сабитовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

1.1. По Договору Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Договоре события (страхового случая) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (далее по тексту Выгодоприобретатель), причиненные вследствие этого события убытки, возмещение которых обусловлено Договором (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Договором суммы (страховой суммы).

1.2. Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему Договор оценки, и (или) Третьим лицам.

Договор заключен на основании Заявления на обязательное страхование ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности (далее Заявление (Приложение №1 к Договору)), являющемся неотъемлемой частью.

1.3. Договор включает в себя кроме условий, входящих в текст, также и условия, содержащиеся в Правилах страхования (Приложение №2 к Договору), являющихся неотъемлемой частью Договора и в которых последние не противоречат условиям Договора.

2. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

2.1. Страховым случаем в соответствии с Договором является наступление гражданской ответственности, повлекшее возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имущественным интересам Заказчика и/или третьих лиц в результате непреднамеренных ошибок и/или упущений, допущенных лицами, ответственность которых застрахована, при осуществлении застрахованной оценочной деятельности, в том числе за

Договор обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности
№ М178235-25-18 от «19» октября 2018 г.

нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3. СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. ФРАНШИЗА

3.1. Общая страховая сумма (общий лимит страховой выплаты) по Договору составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

3.2. Франшиза по настоящему договору не установлена.

4. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. СТРАХОВОЙ ТАРИФ

4.1. Страховой тариф по Договору составляет 0,025%.

4.2. Страховая премия по Договору составляет 25 000,00 руб. (Двадцать пять тысяч) рублей.

4.3. Оплата страховой премии производится на расчётный счёт/в кассу Страховщика единовременно в срок до «25» октября 2018 г.

4.4. При неуплате страховой премии (первого страхового взноса) в указанные в п. 4.3. Договора сроки Договор считается несостоявшимся.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор действует 12 месяцев с «25» октября 2018 г. по «24» октября 2019 г. обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии, указанной в п.4.2. Договора

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

В дополнение п. 9. Правил страхования.

6.1. Страховщик обязан:

6.1.1. в течение трех рабочих дней после получения заявления от Страхователя об обстоятельствах, свидетельствующих об изменении степени риска (эти обстоятельства указаны в Договоре и в Заявлении к Договору), рассмотреть его и сообщить Страхователю о принятом решении по изменению, дополнению или расторжению Договора.

6.2. Страхователь обязан:

6.2.1. до дня окончания действия Договора письменно уведомить Страховщика об объектах оценки, по которым дата начала проведения оценки этих объектов оценки находится в пределах срока действия Договора, но при этом не выдан Отчет.

6.3. При наступлении страхового случая Страхователь обязан:

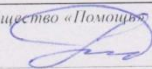
6.3.1. принимать необходимые меры по уменьшению и предотвращению вреда;

6.3.2. не выплачивать возмещения, не признавать частично или полностью требования, предъявляемые ему в связи со страховым случаем, а также не принимать на себя каких-либо прямых или косвенных обязательств по урегулированию таких требований без согласия Страховщика;

6.3.3. оплатить неоплаченный страховой взнос (при оплате страховой премии в рассрочку) до выплаты Страховщиком страхового возмещения.

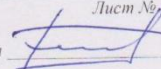
ООО «Страховое общество «Помощь»

От Страховщика



Лист №2

От Страхователя



Договор обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности
№ М178235-25-18 от «19» октября 2018 г.

6.4. Все сообщения и уведомления по Договору Страховщик, Страхователь направляют по почте или факсу по следующим реквизитам: 191124, Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 50а, лит. А, тел.: (812) 380-77-99, факс: (812) 578-09-60.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Условия, содержащиеся в Правилах страхования и не включенные в текст настоящего Договора, обязательны для Страхователя.

7.2. При необходимости по согласованию Сторон каждые три месяца, начиная с месяца заключения Договора, но не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, Страхователь информирует Страховщика посредством почтовой, телеграфной или факсимильной связи о заключенных Договорах оценки и/или Договорах на проведение оценки.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Страхователь обязан по запросу Страховщика предоставить надлежащим образом заверенные документы и сведения, необходимые Страховщику для осуществления своих обязанностей в соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

В случае внесения изменений в ранее представленные документы и сведения Страхователь в течение 10 (десяти) календарных дней с даты внесения соответствующих изменений обязан письменно уведомить об этом Страховщика и представить ему надлежащим образом заверенные документы, подтверждающие внесение изменений.

9.2. Страховщик вправе приостановить денежные операции в рамках Договора страхования или отказаться от их совершения в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Страховщик не несет гражданско-правовой ответственности при приостановлении денежных операций в рамках Договора страхования или отказе от их совершения в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

9.3. Страховщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор страхования в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Страховщик направляет Страхователю письменное уведомление о расторжении Договора в

ООО «Страховое общество «Помощь»

От Страховщика

Лист №3

От Страхователя

Договор обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности
№ М178235-25-18 от «19» октября 2018 г.

одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым с даты получения Страхователем указанного уведомления, а в случае уклонения Страхователя от получения указанного уведомления — по истечении 10 дней с даты отправления письменного уведомления Страховщиком.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Заявление на страхование дополнительной ответственности оценочных организаций при осуществлении оценочной деятельности - Приложение №1.

10.2. Правила страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от «17» декабря 2010 года ООО «Страховое общество «Помощь» - Приложение №2.

10.3. Страховой Полис к Договору страхования от «19» октября 2018 г. на 1 (Одном) листе – Приложение №3.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:
ООО «Страховое общество «Помощь»
191124, Санкт-Петербург, Синопская наб., д.50а,
лит. А.
Телефон: (812) 380-77-99; факс (812) 578-09-60
ИНН: 7825508140, КПП: 783501001,
Р/сч.: 407028109040000001660
Банк: ФАКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Санкт-Петербург
К/сч: 301018109000000000855
БИК: 044030855

Исполнительный директор



Аль-Авади Л.М.

Страхователь:
ООО «РР групп»
125130, г. Москва, ул. Нарвская, д.1А, корпус
4, квартира 67
ИНН 7743100745
Р/сч. 40702810000350018165
ПАО «БИНБАНК»
БИК 044525117
Кор./сч 30101810245250000117

Генеральный директор



Габжамилев Р.С.

ООО «Страховое общество «Помощь»

От Страховщика

Лист №4

От Страхователя

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005174-1

« 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Габжамилову Руслану Сабитовичу

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

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор



А.С. Бункин

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



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июня 2018г. №987
Дата включения в реестр членов Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

ГАБЖАМИЛОВ РУСЛАН САБИТОВИЧ

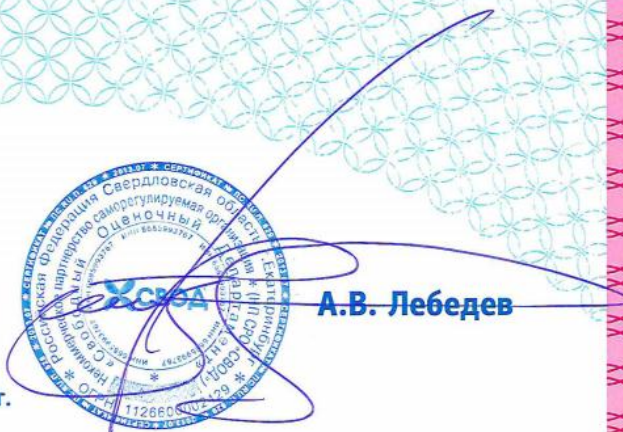
г. Москва
75 02 №863362 выдан Кунашакским РОВД Челябинской области 19.11.2002г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»

А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 25.06.2018г.



*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.*



Габжамилову Р.С.

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

25.06.2018 г. № 4140-В/2018

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Габжамилова Руслана Сабитовича о том, что **Габжамилев Руслан Сабитович** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «25» июня 2018 года за регистрационным номером 987.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
НП СРО «СВОД»



А.С. Толчина



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.25
47 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-001896/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001896/18 от 05.07.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Габжамилев Руслан Сабитович |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | г. Москва, ул. Болотниковская, д.36, корп.5, кв.119 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | <i>Не установлена</i> |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 12 000 (Двенадцать тысяч) рублей |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | <i>Единовременно, безналичным платежом</i> |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «15» июля 2018 г. по «14» июля 2019 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p> |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> |

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Попалова Е.Ю.)

Страхователь:
Габжамилев Руслан Сабитович

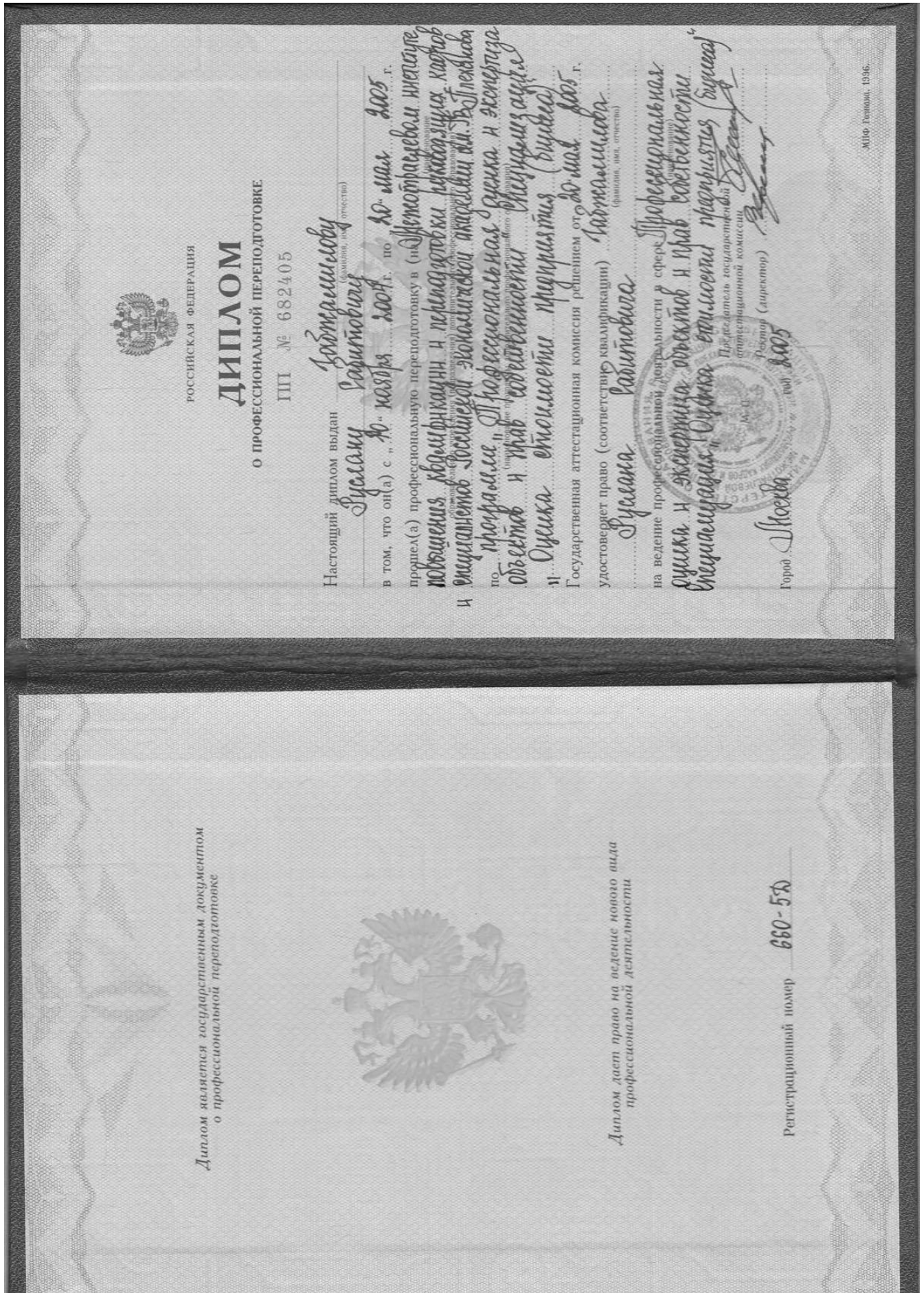
(Габжамилев Р.С.)

«05» июля 2018г.



ООО «Эйчэкс», Москва, 2016, «Б», зак. № 49800.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 682405

Настоящий диплом выдан Радимовой Радимовне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 10 мая 2005 г. по 10 мая 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международном институте повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров (наименование образовательного учреждения) по экономической специальности (наименование специальности) и «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» (наименование объекта) и «Судебная экспертиза» (наименование предмета)

и «Судебная экспертиза» (наименование предмета)

Государственная аттестационная комиссия решением от 10 мая 2005 г.

удостоверила право (соответствие квалификации) Радимовна

Радимовна (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности

«Судебная экспертиза» (наименование специальности)

«Судебная экспертиза» (наименование предмета)

Город Москва (наименование населенного пункта)

Радимов (подпись)

2005 (год)

М.П. Госком. 1936.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 680-5D



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Габдулхамисову Рушману Сабитовичу (фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с 17 сентября 2009 по 29 сентября 2009 повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ "Институт профессиональной оценки" (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) по направлению "Бухгалтерская деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|--|------------------|--------------------|
| <u>Общая теория бухгалтерского учета</u> | <u>42</u> | |
| <u>Детализация по выбору</u> | <u>32</u> | |
| <u>Итоговая контрольная работа</u> | <u>4</u> | <u>5 (отлично)</u> |

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)
выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Город Москва год 2009

Ректор (директор) [подпись]
Секретарь [подпись]

М.П. [подпись]
М.П. [подпись]

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 1056/2009

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400406425

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0317

Город

Москва

Дата выдачи

25 ноября 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

ГАБЖАМИЛОВ

Руслан Сабитович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «**Оценочная деятельность**»

за время обучения сдана(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

| Наименование | Объем | Оценка |
|-------------------------------------|------------|---------------|
| Обязательные дисциплины | 72 | |
| Дисциплины по выбору | 32 | |
| Итоговый комплексный экзамен | | хорошо |
| Всего | 104 | |

Итоговая работа на тему: **Нет**



Декан
Секретарь

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000155-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Табжамилову Руслану Сабитовичу
(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датильном падеже)

на основании протокола от « 30 » сентября 2015 г. № 19

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным
(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего образования
образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

"Московский финансово-юридический университет МФЮА"
и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)
(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии  (подпись)
Боцкарева Е. А.
(расшифровка подписи)



Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).