



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 1087,2 кв. м,
расположенного по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36,
принадлежащего ООО «Спутник»*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 206-17/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 24 июля 2017г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 03 июля 2017г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Спутник»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2017 г.

Конкурсному управляющему
ООО «Спутник»
г-ну Панченко Д.В.

Уважаемый Денис Валерьевич!

В соответствии с договором №206-17 от 03 июля 2017 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 1087,2 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащих ООО «Спутник».

Дата оценки - 03 июля 2017 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

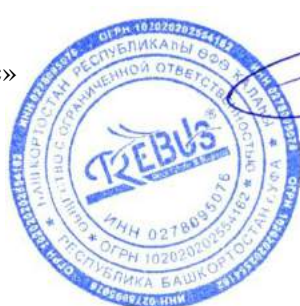
Таблица 1.
Итоговая величина стоимости объекта¹

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилые помещения, общей площадью 1087,2 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащие ООО «Спутник»	183 708 000	155 684 851

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7, утверждённым Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611, Стандартам и правилам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённым Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Ш.С. Ахметзянова

¹ Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	5
2.3. Сведения о Заказчике оценки	5
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	5
2.5. Декларация качества оценки.....	7
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
2.8. Общие понятия и определения	8
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	11
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.1. Общие данные по г. Москва.....	12
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	15
3.3. Фотоснимки объекта оценки	17
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	18
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	19
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	19
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	19
4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.....	21
4.4. 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.....	24
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	25
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки.....	27
4.6.1. Оценка ликвидности	27
4.6.2. Выводы	28
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
ГЛАВА 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	30
6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	30
6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора	30
6.3. Теоретическое описание выбранных методов оценки	32
6.3.1. Метод сравнения продаж.....	32
6.3.2. Метод прямой капитализации доходов.....	34
ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	38
7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	38
7.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.....	44
7.3. Согласование результатов.....	51
ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	53
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения.....	53
8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	53
8.3. Перечень используемых документов и методических материалов	53
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	54

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №206-17 от 03 июля 2017 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Этаж/Этажность
1	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащие ООО «Спутник»	1087,2	1,5/5

* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.

Результаты оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилые помещения, общей площадью 1087,2 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащее ООО «Спутник»	Не применялся	186 584 177	180 832 071

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по правилам округления, руб.
1	Нежилые помещения, общей площадью 1087,2 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащее ООО «Спутник»	183 708 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки.
- 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, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщиков выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Оценщик



А.Ф. Мухаметгареева

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2.
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Текущие имущественные права - право собственности. Субъект права - Общество с ограниченной ответственностью «Спутник» (ИНН 7734514108, ОГРН 1047796499827) Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право собственности. Существующие ограничения (обременения) права - ипотека (весь объект) в пользу Акционерного коммерческого банка «Инвестиционный торговый банк» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739543182, ИНН 7717002773). Для целей и предполагаемого использования настоящего отчёта объект оценки рассматривается как свободный от обременений.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки - для продажи в процессе конкурсного производства
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	03 июля 2017 г.
Дата составления отчёта	24 июля 2017 г.
Срок проведения оценки	03 июля 2017 г. - 24 июля 2017 г.
Порядковый номер отчёта	206-17/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Спутник»
Реквизиты Заказчика	Место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 36 ИНН/КПП 7734514108/770901001 ОГРН 1047796499827 от 09.07.2004 г.

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании	Страховой полис № 0200000-000183/17 от 24 марта 2017г. сроком на 1

Исполнителя	год с 25.03.2017 по 24.03.2018 выдан ООО «ЦСО», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Мухаметгареева Алина Фуатовна
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы профессиональным оценщиком - с 2006 года. Основное образование высшее. Профессиональная переподготовка в ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 802472 от 28.02.2006г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 26 сентября 2014 г. за №540.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Договор страхования №115/16/0000888 от 30 сентября 2016г. сроком с 01.10.16 по 30.09.17 выдан АО «Страховая группа «УралСиб». Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.

2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. 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.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетах настоящего отчета.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие данные по г. Москва

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчета природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в г. Москва, который отличается по названным факторам от других регионов России.

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и Европы, центр Московской городской агломерации. Входит в десятку крупнейших городов мира.

Историческая столица Великого княжества Московского, Царства Русского, Российской империи (1728-1732), Советской России и СССР; носит звание Города-героя. Имеет внутреннее административно-территориальное деление, официально утвержденные герб, флаг и гимн. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации, за исключением Конституционного суда Российской Федерации, и органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений, а также иностранные представительства компаний, работающих в России и СНГ. Москва относится к глобальным городам, внося значительный вклад в развитие мировой цивилизации. Этому способствует высокий экономический, культурный и научный потенциал города.

Расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на одной широте с такими городами, как Красноярск, Омск, Петропавловск (Казахстан), Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Согласно правовым актам Москвы, в состав территории города входят: территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД); территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода МКАД (Куркино, Молжаниновский, Митино, Южное и Северное Бутово, Жулебино, Новокосино, Косино-Ухтомский, Солнцево, Новопеределкино, район Северный); посёлки Акулово и Восточный; посёлок Некрасовка; посёлок Рублёво (с деревней Мякинино); посёлок Внуково и Толстопальцевский сельсовет в составе посёлка Толстопальцево и деревни Толстопальцево; посёлки: Новобратцевский, Липки и Милицейский (бывшая часть города Щербинка); деревни: Захарьино, Захарьинские дворики (часть), Федосьино и Щербинка; город Зеленоград; территории, включённые в состав города Зеленограда, с населёнными пунктами; посёлок Малино; дачный посёлок Алабушево (часть); деревни: Кутузово, Ново-Малино и Рожки.

Москва разделена на десять административных округов, из которых только один (Зеленоградский) полностью расположен за пределами Кольцевой автодороги:

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

Рисунок 1.
Карта Москвы по округам



В свою очередь, округа делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

Басманный район

Басманный район - район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Басманное». Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. Площадь территории района составляет 816 га. Численность населения на 2017 год - 110 тыс. человек.

На территории Басманного района расположены десять станций метро, Курский вокзал, а также находится более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии РПЦ.

Всего на территории Басманного района насчитывается 152 улицы - автомобильные и пешеходные, на которых расположено 675 жилых строений общей площадью 2048,5 тыс. м² и 514 нежилых общей площадью 905,6 тыс. м². Также на месте устаревших построек и территорий, занятых промышленными предприятиями, строятся жилые микрорайоны.

Экономика

На 2017 год на территории Басманного района функционировало 1050 экономических объектов, в том числе 410 объектов торговли, 379 объектов общественного питания и 261 объект бытового обслуживания. В районе функционируют 50 аккредитованных предприятий для обслуживания лиц льготной категории, среди которых 12 предприятий торговли, 8 - общественного питания и 30 - бытового обслуживания. Также располагаются 147 нестационарных объекта круглогодичной мелкорозничной сети, в том числе 18 павильонов, 123 модульных объекта и 6 лотков. С 2013 года на территории района функционирует площадка для проведения ярмарки «выходного дня» (ул. Старокирочный пер, 1/ 47).

Промышленность

В Басманном районе не осталось крупных промышленных предприятий, они были вынесены за пределы города, а на их месте расположились офисы и музеи, например, Московский газовый завод. Оставшиеся производственные предприятия:

- Нарруglinka (керамические изделия)

- Балакиревка
- Обувная фабрика «Заря свободы»
- Механический завод
- Мосазервинзавод
- Российская топливная компания
- «Фирма Сакта», филиал «Моспромстрой»
- «Экспорторг» (униформа, текстиль)

Недвижимость

Жилой фонд представляет собой сочетание исторической застройки и современных многоэтажных домов. Цены на однокомнатные квартиры в 2014 году начинались от 6 млн рублей. Средняя стоимость квадратного метра на рынке вторичного жилья составила 254 - 325 тыс. рублей. Средняя стоимость квадратного метра в офисных помещениях - 300 тыс.рублей. Стоимость аренды однокомнатной квартиры начинается от 25 тыс. рублей в месяц, четырёхкомнатной — до 200 тыс. рублей. В апреле 2016 года Басманный район занял первое место по стоимости новых элитных квартир - минимальная цена апартаментов начиналась от 128 млн рублей. По данным апреля 2017 года Басманный район находился на седьмом месте в рейтинге дорогих районов Москвы в старых границах. В этом же году в список программы по сносу «хрущёвок» предварительно попало девять домов, в каждом из которых проводилось голосование жильцов.

3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

В настоящем отчёте оценивается право собственности на недвижимое имущество. Правообладателем оцениваемого имущества является Общество с ограниченной ответственностью «Спутник». Право собственности установлено на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.05.2017 № 99/2017/16629197

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, общей площадью 1087,2 кв. м, расположенные на 1-м и 5-м этажах нежилого здания по адресу: 105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36.

Рисунок 2.

Местоположение объекта оценки на карте города

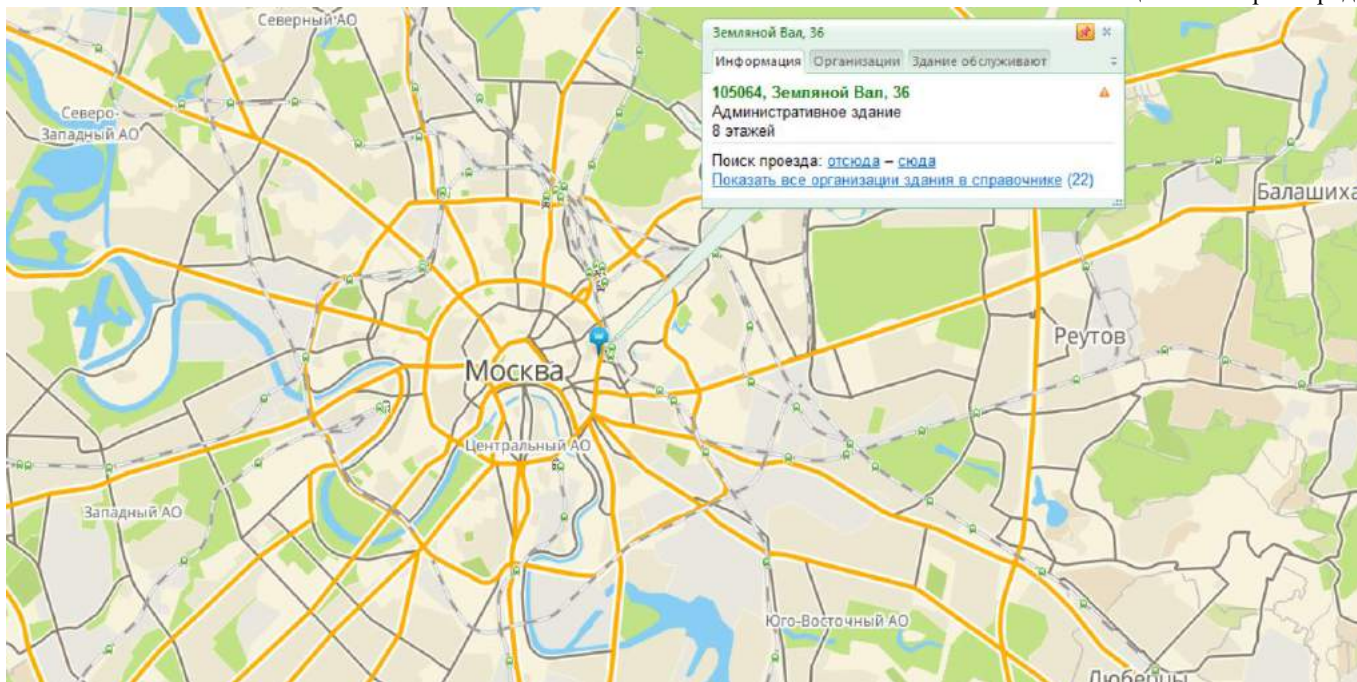


Рисунок 3.

Местоположение объекта оценки на карте района

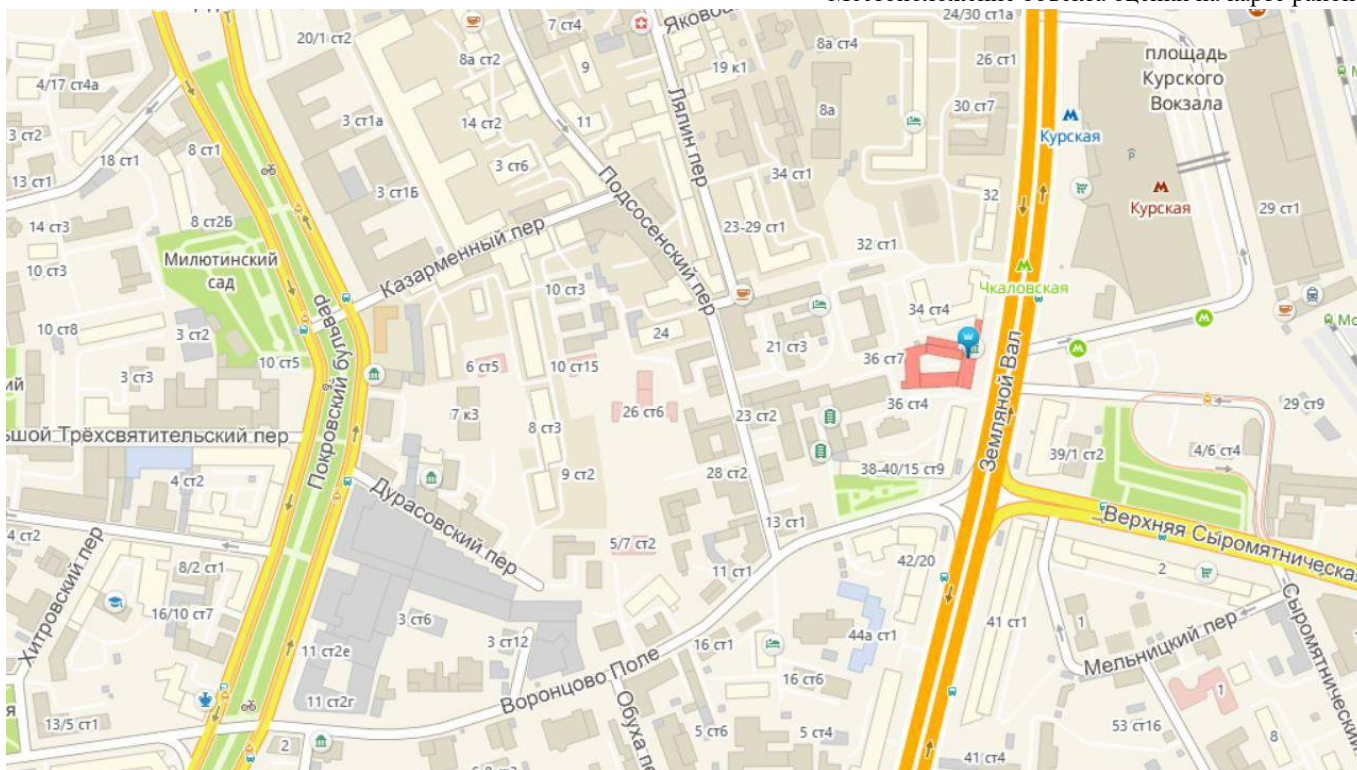


Таблица 5.

Характеристика местоположения объекта оценки

Застройка, типичное использование окружающей недвижимости:	Смешанная застройка (жилые дома, административные, торговые и офисные объекты)
Благоустройство территории:	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездные асфальтобетонные дороги, освещение
Транспортная доступность:	Хорошая. Объект оценки расположен в 5 минутах ходьбы от станций метро «Чкаловская» и «Курская» на улице Земляной Вал. Рядом находится остановка наземного общественного транспорта «Курский вокзал».
Деловая активность:	Район расположения объекта характеризуется высокой степенью деловой активности, развитости инфраструктуры и интенсивности пешеходного и транспортного движения.
Экологическое состояние (локальное):	Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать удовлетворительным. Основным фактором загрязнения является автомобильный транспорт.

Таблица 6.

Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Наименование:	Нежилое здание
Адрес (местоположение):	105064, Москва, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, д. 36
Административный округ:	Центральный
Район:	Басманный
Количество этажей в здании (без учёта подземных этажей):	5-8
Количество подземных этажей:	1
Год постройки:	1930 г., переоборудовано в 1999 г.
Год проведения капитального ремонта:	н/д
Фундаменты:	Бутовые
Материал стен:	Кирпичные
Перекрытия:	Деревянные
Кровля:	Металлическая по деревянным стропилам
Инженерное обеспечение:	Электроснабжение, ХВС, ГВС, канализация, отопление, вентиляция, слаботочные сети
Состояние:	Хорошее
Износ:	Соответствует состоянию
Устаревание:	Не выявлено
Развитость социальной инфраструктуры:	Отличная
Расположение здания, в котором расположено оцениваемое помещение относительно улицы:	Расположено на красной линии
Удаленность от метро:	м. Чкаловская (200 м), м. Курская (250м) - 5 минут ходьбы
Наличие и тип парковки:	Стихийная

Таблица 7.

Описание оцениваемых помещений

Номер на поэтажном плане:	Этаж 1, помещение № I. Комн. 1-5, 5а, 6-18; помещение № II комн. 1-6, 6а, 9-16, помещение № V, комн. 1; Этаж 1, комн. а1, а2, Б, В, а, б1, Г; Этаж 5, помещение № I, комн. 1-4, 4а, 4б, 5-15; помещение № II, комн. 1-2, 2а, 3-4, 4а, 5, 5а, 6-10; помещение № III, комн. 1; помещение № IV, комн. 1-2; Этаж 5, комн. А, Б
Функциональное назначение:	Административное
Текущее использование:	Офисное
Этаж расположения:	1 и 5
Наличие отдельного входа:	Нет
Общая площадь, м ²	1087,2
Внутренняя отделка:	Простая

3.3. Фотоснимки объекта оценки

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Вид на входную группу



Фото 3. Тамбур



Фото 4. Вход на 1-ый этаж



Фото 5. Внутренняя отделка помещений



Фото 6. Внутренняя отделка помещений



Фото 7. Лифт на 5-й этаж



Фото 8. Внутренняя отделка МОП



Фото 9. Внутренняя отделка помещений



Фото 10. Внутренняя отделка помещений



3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

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

Прогноз социально-экономического развития на 2017 - 2019 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

В свете данных событий, исход которых всё еще неизвестен, бизнес занял выжидательную позицию. В краткосрочной перспективе последние события будут иметь негативное влияние на рынок недвижимости. В частности, в сегменте коммерческой недвижимости это проявится, в первую очередь, в изменении планов по развитию компаний.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) ожидает снижение реального ВВП России в 2016 году на 0,8% и роста показателя на 0,8% в 2017 году, следует из очередного прогноза ОЭСР. Кроме того, ОЭСР сообщила, что прогнозирует рост реального ВВП РФ в 2018 году на 1%.

По итогам 2017 года прогнозируется снижение инфляции до 4% и сохранение на этом уровне до конца прогнозного периода.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. Земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых 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 населённых 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. Жильё (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;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Оцениваемый объект относится к виду «Коммерческая недвижимость», подвиду: «Помещения административно-офисного назначения».

4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Консалтинговая компания RRG (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>) в рамках ежемесячного мониторинга предложения коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги мая 2017 г.

В мае на продажу предлагалось 1240 объектов общей площадью 1544 тыс. кв. м и общей стоимостью 273 млрд. руб., что ниже показателя апреля на 5% по количеству и на 7% по общей площади.

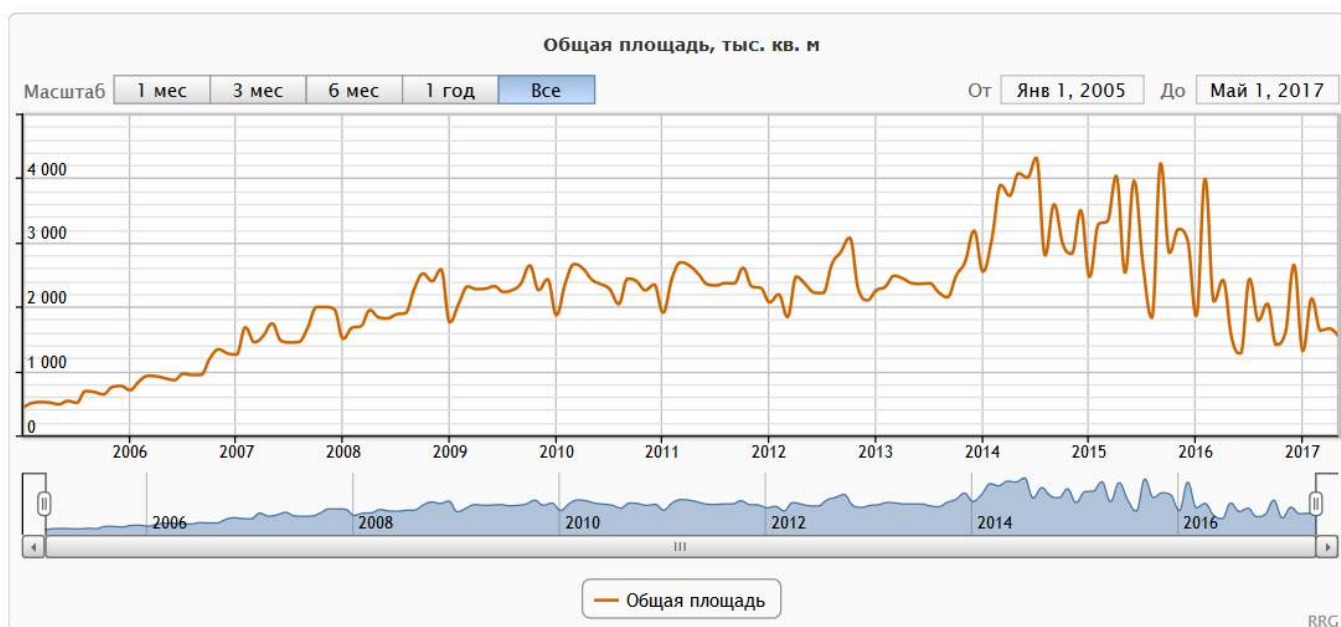
Средневзвешенная цена за месяц в рублях уменьшилась на 5% и составила 177 460 руб./кв. м. Курс доллара в мае практически не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились также на 5%, составив 3 118 \$/кв. м.

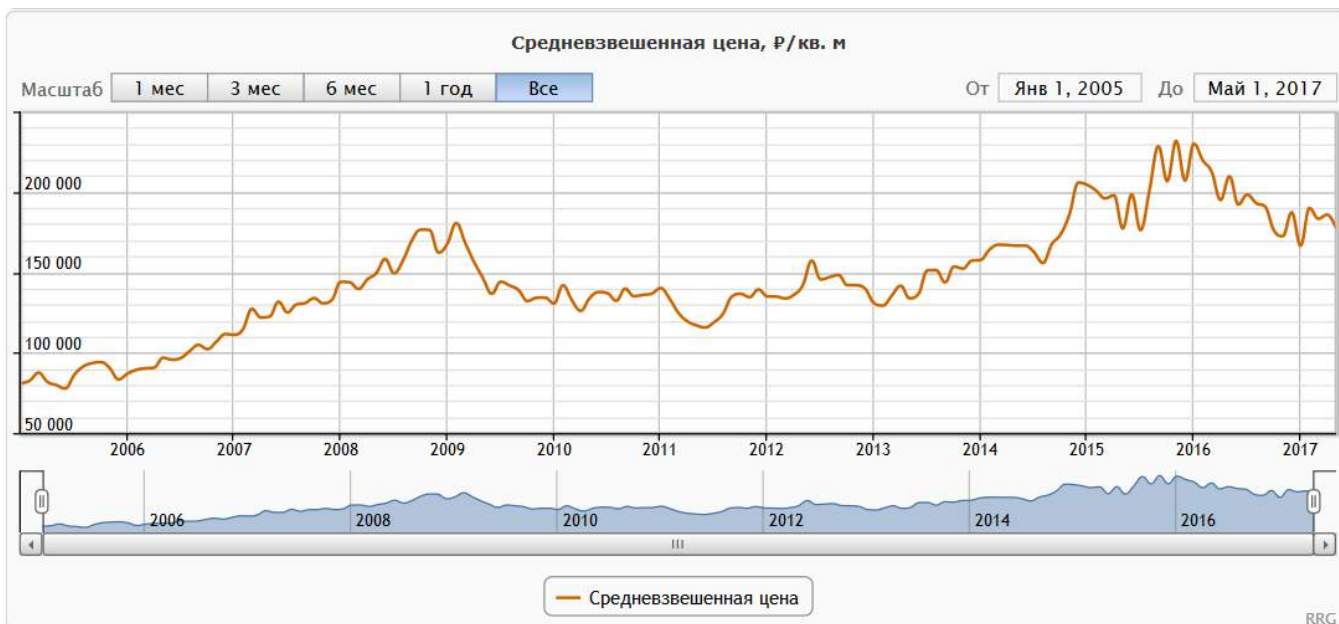
Снижение как рублевых так и долларовых цен происходит в условиях стагнации рынка.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 46%. Далее идут производственно-складские помещения (26%), помещения свободного назначения (18%) и торговые помещения (10%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 240	273 975	1 544	1,25	177 460
К апрелю 2017	▼ -5%	▼ -11%	▼ -7%	▼ -2%	▼ -5%
К маю 2016	▲ +21%	▼ -13%	▲ +2%	▼ -15%	▼ -15%





Офисная недвижимость

Объём предложения офисных помещений на продажу в мае 2017 г. сократился на 10% по количеству и на 30% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 699 объектов общей площадью 763 тыс. кв. м и общей стоимостью 168 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, снизилось на 16%, их общая площадь выросла на 3%. Объем предложения составил 118 объектов площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 21% и составила 458 094 руб./кв. м, при этом цены по старым объектам снизились на 4%. Снижение цен было обусловлено как окончанием экспонирования объектов на Б.Бронной ул. (5731 кв. м, 174 490 руб./кв. м), ул.Б.Дмитровка (7384 кв. м, 305 580 руб./кв. м) и Чистопрудном б-ре (8 216 кв. м, 275 400 руб./кв. м).

Объём предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц уменьшился на 9% по количеству и на 34% по общей площади и составил 582 объекта общей площадью 641 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в мае снизилась на 3% и составила 175 433 руб./кв.м. Снижение цен во многом было связано с уходом крупного и дорогого объекта на Красногвардейской ул. (54 000 кв. м, 480 000 руб./кв. м).

Несмотря на существенный рост цен по объектам в центре, в виду того, что он был обусловлен исключительно структурной динамикой, о каких-либо тенденциях по нему судить нельзя.

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	118	57 681	126	1,07	458 094
К апрелю 2017	▼ -16%	▲ +24%	▲ +2%	▲ +23%	▲ +21%
К маю 2016	▲ +16%	▲ +44%	▲ +20%	▲ +4%	▲ +20%

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	582	112 490	641	1,1	175 433
К апрелю 2017	▼ -9%	▼ -35%	▼ -34%	▼ -28%	▼ -3%
К маю 2016	▲ +24%	▼ -8%	▲ +5%	▼ -15%	▼ -13%



Источник информации: Консалтинговая компания RRG (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>).

Предложение

Результат I квартала показал, что рынок ещё испытывает на себе последствия кризисных явлений, и показатели ввода пока находятся на минимальных рыночных значениях. За первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21,1 тыс. м² – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 г.

Спрос

Начало года традиционно демонстрирует низкую активность рынка. Совокупный объем новых сделок составил около 145 тыс. м², что на 38% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 21% меньше, чем годом ранее (185 тыс. м² в I квартале 2016 г.).

Цены продаж

Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000-350 000 руб./м². В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./м², для В- - на уровне 110 000-130 000 руб./м².

Вакантность офисных помещений

По данным анализа рынка офисной недвижимости Москвы за I квартал 2017 год, в классе В+/- - показатель потери от недозагрузки стабилизировался на уровне 10,4-10,5%. При расчётах, Оценщик использовал среднее значение, в размере 10,45%.

Ставки аренды

За прошедшие три месяца ввиду изменения структуры предложения наблюдалось локальное изменение ставок аренды, номинированных в рублях, – при этом в целом по рынку приведенные к долларам значения не изменились относительно конца 2016 г.

- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет \$434/м²/год, в рублях – 25 154 руб./м²/год.
- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для помещений класса В – \$219/м²/год, в рублях – 12 589 руб./м²/год.

Источник информации: Международная консалтинговая компания «Colliers International» (http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_office_rus.pdf?la=ru-RU).

Ставка капитализации

По данным, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года» ставка капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий на участках составляет 11 %.

Типы объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания на участках	0,08	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания на участках	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания на участках	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания на участках	0,12	0,18	0,22

Источник информации: Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2017-goda>).

4.4. 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

Рынок продажи коммерческой недвижимости достаточно развит. Ниже приведены объекты недвижимости, которые присутствуют на рынке.

Таблица 8.

Выборка предложений на рынке офисной недвижимости, руб.

Удаленность от метро	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 46	1035	250 000 000	241 546	https://www.cian.ru/sale/commercial/157174597/
ст. м. Курская, 8 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 3, корп. 1	800	195 000 000	243 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/149584874/
ст. м. Таганская, 7 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 65	1035,5	260 000 000	251 086	https://www.cian.ru/sale/commercial/149584874/
ст. м. Курская, 5 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 36	2176,5	653 380 000	300 198	https://rosrealty.ru/moskva-cao/kommercheskaja/314054
ст. м. Красные ворота, 3 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Мясницкая, д. 46С1	732,1	143 000 000	195 329	https://www.cian.ru/sale/commercial/156405506/
ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	г. Москва, район Красносельский, ул. Каланчевская, д. 13	730,7	140 000 000	191 597	https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/
ст. м. Таганская, 13 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Николаямская, д. 19С4	532	106 400 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/
ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	г. Москва, район Красносельский, ул. 13/2С1	542	39 800 000	73 432	https://www.beboss.ru/kn/msk/2018420
ст. м. Таганская, 6 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Воронцовская, д. 21С1	500	80 000 000	160 000	https://www.beboss.ru/kn/msk/2186395
ст. м. Марксистская, 6 минут пешком	г. Москва, район Таганский, ул. Александра Солженицына, д. 23А, стр. 4	756	110 000 000	145 503	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/pradam-ofisnoe-pomeschenie-756-m-1029255442

ст. м. Курская, 10 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Казарменный, д. 6, стр. 1	946	265 000 142	280 127	http://www.arendator.ru/offers/597784/
Минимальное значение, руб./ кв. м.				73 432	
Среднерыночная цена, руб./кв. м.				207 506	
Максимальное значение, руб./кв. м.				300 198	

Ниже представлены предложения по аренде офисных помещений на рынке коммерческой недвижимости.

Таблица 9.

Выборка предложений на рынке аренды офисной недвижимости, руб.

Удаленность от метро	Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
ст. м. Курская, 4 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Яковоапостольский, вл. 14с1	1082	2 524 667	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/
ст. м. Курская, 4 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Яковоапостольский, вл. 14с1	815	1 901 667	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/157180179/
ст. м. Чкаловская, 3 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Яковоапостольский, д. 12С1	1200	2 372 900	23 729	https://www.cian.ru/rent/commercial/157166575/
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 23С3	1252	2 399 667	23 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/157183592/
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 17	1070	2 140 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/151893564/
ст. м. Чкаловская, 3 минуты пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, д. 34АС1	560	1 260 000	27 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/152670994/
ст. м. Курская, 6 минут пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, д. 8	1600	3 466 667	26 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/156431905/
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, д. 2	666	1 387 500	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/139170331/
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Лялин, д. 19, корп. 1	1200	2 400 000	24 000	http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-pereulok-lyalin-157168606/
ст. м. Курская, 7 минут пешком	г. Москва, район Басманный, пер. Подсосенский, д. 17	700	1 400 000	24 000	http://www.arendator.ru/offers/550453/
Минимальное значение, руб./ кв. м.				23 000	
Среднерыночная цена, руб./кв. м.				25 273	
Максимальное значение, руб./кв. м.				28 000	

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости «игроков», которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам.

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.

Таблица 10.

Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до - 40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования

	денежных средств и т.п.)	
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения от остановок общественного транспорта, магистралей города.
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дорожке таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории.
	Подъездные пути	Данный фактор характеризует материал подъездных путей, возможность круглогодичного использования и прочие характеристики, которые оказывают влияние в зависимости от сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости. В среднем корректировка составляет 5-15%. Размеры корректировки соответствующим рыночным условиям.
	Окружение	Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств, также влияет на стоимость недвижимости. Стоимость земли увеличивается примерно вдвое, если она находится непосредственно на берегу водоема, на 30-50% дороже продаются участки с лесными деревьями, от 10 до 20% стоит прибавить к цене участка, если он граничит с лесным массивом
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 30%.
	Площадь земельного участка, выделенного под улучшения	Для нормального функционирования объектов требуется прилегающая территория в виде проездов, мест парковки автотранспорта и др. в зависимости от назначения улучшений, расположенных на земельном участке. Данный фактор оказывает большое влияние на рыночную стоимость объектов.
	Состояние объекта	Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 20%

	Класс	Классификация объекта непосредственно влияет на стоимость, поскольку объекты разных классов обладают различными технико-эксплуатационными характеристиками. Объекты же в рамках одного класса, являются сопоставимыми по стоимости.
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
	Наличие/отсутствие отопления	Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого производственно-складского объекта составляет 0,74.
	Наличие ж/д ветки	Наличие ж/д ветки может увеличивать стоимость объектов производственно-складского назначения на 15 %
	Наличие Административно-офисных площадей в производственно-складском комплексе	Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса - 1,51.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости	Наличие встроенного оборудования, мебели	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу. Размер корректировки зависит от состава встроенного оборудования и может составлять от 0 до 20%.

Источник информации: *Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.* Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016 г.; *Справочник оценщика недвижимости - 2017. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.* Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017 г.; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/939>; <http://www.ocenichik.ru/docs/1299-ceny-na-zemelnye-uchastki.html> - статья «Ценообразование земельных участков» <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>; методическая литература; анализ рынка Оценщика.

4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки

4.6.1. Оценка ликвидности

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности, удобства подъезда;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

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, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

В срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. В данном отчете для определения ликвидности Оценщик использовал данные опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), приведенные на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года».

Таблица 11.
Экспертные градации ликвидности недвижимости

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница ²	Верхняя граница ³	Среднее значение, мес.
	Объекты общественного назначения			
1	Административные (офисные) помещения и здания	4	8	6
2	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	14	9
3	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	12	8
4	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7
5	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	9	6
6	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9
7	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
8	Базы отдыха, санатории	7	18	12
9	Автосалоны (капитальные здания)	7	14	10
10	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	6	6

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskojnedvizhimosti/967-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda>

По отношению к оцениваемому нежилому помещению с учётом его местоположения, коммерческой привлекательности, оценщик принял в качестве наиболее вероятного срока экспозиции - срок в 6 месяцев (среднее значение интервала для административных (офисных) помещений и зданий), что соответствует реалиям рынка, оценочной практике Оценщиков и мнению экспертов.

4.6.2. Выводы

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости позволил сделать следующие выводы:

- за первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21,1 тыс. м² офисной недвижимости - почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 г.;
- совокупный объем новых сделок составил около 145 тыс. м², что на 21% меньше, чем в I квартале 2016 г. (185 тыс. м²);
- наиболее вероятная стоимость для офисных помещений в районе расположения объекта составляет от 73 432 до 300 198 руб./кв. м. с учётом НДС, среднее значение 207 506 руб./кв. м.;
- арендная ставка для офисных помещений в районе расположения объекта находится в диапазоне от 23 000 до 28 000 руб./кв. м/год с учётом НДС и операционных расходов, среднее значение 25 273 руб./кв. м/год;
- оцениваемый объект имеет средний показатель ликвидности, срок реализации Объекта оценки 6 месяцев.

² Нижняя граница - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества

³ Верхняя граница - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества

Глава 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ - это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех нижеперечисленных критериев.

Законодательная разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. В настоящее время объект оценки используется как нежилое.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1 и 5 этажах нежилого здания, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик.

Оцениваемое нежилое помещение находится в рабочем состоянии. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, помещение находится в состоянии, пригодном для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве офисного помещения.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду.

Максимальная эффективность

Расчёт максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учётом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение Объекта недвижимости: в жилом массиве, расположен на красной линии, на 1 и 5 этажах, обеспечивает максимальную доходность именно недвижимости как офисное помещение (офис продаж, салон красоты, магазин и т.д.). Оптимальным использованием для объекта оценки будет в качестве офисного помещения.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов - в качестве офисного помещения.

Глава 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

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

- одна сторона 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно п. 24 ФСО №1, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом учитывается объём и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

Согласно п.11 ФСО №1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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 рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход не достаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляют встроенные нежилые помещения. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Проанализировав рынок предлагаемых к продаже типичных объектов недвижимости, Оценщиком было установлено, что в открытом доступе на дату оценки имеется достаточное количество предложений для формирования корректной рыночной стоимости оцениваемых объектов. Поскольку условие применения подхода выполняется, Оценщик счёл целесообразным произвести расчёт по сравнительному подходу. В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- *метод валовой ренты* - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- *метод сравнения продаж* - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках **метода сравнения продаж**.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1). Поскольку данное условие выполняется, Оценщик счёл целесообразным применить данный подход к оценке оцениваемого имущества.

В рамках доходного подхода различают:

- *Метод прямой капитализации доходов* - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Данный метод используется, если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину либо потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

- *Метод капитализации по норме отдачи на капитал* - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

- *Метод анализа дисконтированных денежных потоков* - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения;
- *Метод капитализации по расчётным моделям* - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать **метод прямой капитализации доходов**.

6.3. Теоретическое описание выбранных методов оценки

6.3.1. Метод сравнения продаж

Применение *метода сравнения продаж* для оценки рыночной стоимости объекта оценки осуществляется в следующей последовательности:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

Применяются следующие единицы сравнения: цена за 1 га - для больших массивов с/х назначения, промышленного и жилищного строительства; цена за 1 кв. м - в деловых центрах городов, для офисов; цена за 1 лот - стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки; цена за фронтальный метр - при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе); цена за единицу плотности - коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка; цена за единицу, приносящую доход - одно посадочное место, место парковки одного автомобиля и т.д.

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения - это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

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.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 12.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие ж/д путей
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса

Источник информации: Д. В. Виноградов «Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен. Рыночный (сравнительный) подход к оценке стоимости объектов недвижимости. Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами». Экономика недвижимости: учебное пособие (<http://subschet.ru/subschet.nsf/93eb7fcbabe0364dc32571d70009908d/1e35782590804fd1c3257232006dd08d!OpenDocument>)

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

6.3.2. Метод прямой капитализации доходов

В общем случае, в соответствии с принципом ожидания, математическое выражение для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием метода прямой капитализации имеет следующий вид:

$$V_o = \frac{NOI_o}{R_o} \quad (1)$$

где: V_o – рыночная стоимость объекта недвижимости без НДС;
 NOI_o – чистый операционный доход (*net operating income*) наиболее типичного чистого операционного дохода первого года, следующего за датой оценки;
 R_o – общий коэффициент капитализации.

Основными этапами оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов являются:

- Определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки для первого года, следующего за датой оценки;
- Обоснование общего коэффициента капитализации;
- Расчёт рыночной стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и общего коэффициента капитализации, путем деления noi_o на общий коэффициент капитализации.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объектов недвижимости методом прямой капитализации доходов.

Прогнозирование чистого операционного дохода

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать Объект оценки в будущем.

Это доход в соответствии с концепцией метода дисконтированных денежных потоков должен быть спрогнозирован в явном виде для каждого года использования объекта.

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить, как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить, как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Определение размера чистого операционного дохода выполняется путём построения постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанных для каждого года прогнозного периода.

Таблица 13.

Последовательность расчёта чистого операционного дохода (NOI)

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	<i>контрактная годовая арендная плата (плановая аренда);</i>
	<i>скользящий доход;</i>
	<i>рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда);</i>
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы ($V\&L$), в том числе:
	<i>потери от незанятости;</i>
	<i>потери при сборе арендной платы;</i>
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в том числе:
	<i>условно-постоянные;</i>
	<i>условно-переменные;</i>
	<i>резерв на замещение;</i>
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтённых потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учёта потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трёх составляющих.

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), *PC* - часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции, могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользкий доход, *PH* - часть потенциального валового дохода, которая образуется за счёт пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), *PM* - часть потенциального валового дохода, которая относится к занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (*vacancy and losses V&L*) - потери, обусловленные недогрузкой - вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (*PA*) - доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (*V&L*) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA \quad (2)$$

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR) \quad (3)$$

Операционные расходы (*Operating Expense - OE*) - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

К *условно-постоянным расходам* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (*FE*). Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения);

- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.).

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы.

Расходы на замещение (RR) - расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей).

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR) \quad (4)$$

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать Объект оценки в будущем.

Сводный расчёт прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется реконструированным отчетом о доходах.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- основные помещения, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- вспомогательные помещения, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами - пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений, закрепленных арендными договорами за этими арендаторами - пользователями данного вспомогательного помещения;
- технические помещения, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также:

- элементы конструкций (стены и крыша) - для размещения рекламы, коллективной антенны;
- свободные части земельного участка (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем полезной (S_u), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем арендной площадью (S_r), а сумму арендной площади и площадью технических помещений — общей площадью (S_o).

Арендные ставки A обычно относятся к единице одной из площадей: полезной (A_u), арендной (A_r), или общей (A_o).

На величину арендной ставки оказывает влияние распределение обязанностей между арендодателем и арендатором по покрытию операционных расходов и финансированию улучшений.

По составу затрат, включаемых в арендную плату или исключаемых из неё, различают:

- полную аренду - с включением в арендную плату всех статей операционных расходов;
- чистую аренду - с исключением из арендной платы всех операционных расходов;
- распределенную аренду - с включением в арендную плату обусловленной договором части операционных расходов, расчёты по которым с подрядчиками производит арендодатель.

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения:

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r + \sum_{j=1}^k A_u \times S_u \quad (5)$$

где, k - общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений - при назначении ставок на единицу арендной площади).

Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения коммерческих помещений в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь земельных участков и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений, однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели, прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Стоимость объектов оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлённым) во 2 квартале 2017 года.

Таблица 14.
Описание объектов-аналогов

№ п/п	Наименование элемента	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Дата предложения/дата оценки:	03 июль 2017 г.	июнь 2017 г.	май 2017 г.	июнь 2017 г.
2	Тип объекта:	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ
3	Наличие земельного участка:	Нет	Да	Нет	Да
4	Общая площадь, кв. м:	1 087,20	1 035,0	730,7 ⁴	532,0
5	Этаж расположения:	1, 5 этаж	1-5 этажи	6 этаж	1-3 этажи, подвал
6	Площадь подвала, кв. м:	0,00	0,0	0,0	80,6

⁴ В результате интервьюирования с представителем собственника было установлено, что указанная в объявлении площадь объекта-аналога №2 включает в себя площадь 3-х машиномест и составляет 56,3 кв. м. Таким образом, для корректности расчетов рыночной стоимости оцениваемого помещения площадь машиномест была вычтена из общей площади выбранного объекта-аналога (787 кв. м - 56,3 кв. м = 730,7 кв. м - площадь помещений объекта-аналога)

№ п/п	Наименование элемента	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
7	Площадь цокольного этажа, кв. м:	0,00	0,0	0,0	0,0
8	Площадь 1го этажа, кв. м:	488,20	207,0	0,0	146,4
9	Площадь 2го этажа и выше, кв. м:	599,00	828,0	730,7	305,1
10	Цена предложения, руб. с учётом НДС:	-	250 000 000	140 000 000	106 400 000
11	Цена предложения, руб./кв. м с учётом НДС:	-	241 546	191 597	200 000
12	Местоположение:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 46	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13	Москва, район Таганский, Николаямская ул., 19С4
13	Удаленность от метро:	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	ст. м. Таганская, 13 минут пешком
14	Расположение относительно красных линий:	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)
15	Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)
16	Наличие отдельного входа:	Нет	Да	Нет	Да
17	Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
18	Состояние отделки:	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт
19	Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
20	Наличие парковки:	Стихийная	Организованная наземная парковка	Организованная наземная парковка (3 машиноместа)	Организованная наземная парковка
21	Источник информации:	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/157174597/ Представитель собственника, АН «РИЭЛКО», тел. +7 (925) 007 87 27	https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/ Представитель собственника, тел. +7 (910) 425 08 77	https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/ Представитель собственника, Сергей, тел. +7 (968) 396 94 45

Таблица 15.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
1. Качество прав					
1.1. Качество прав на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		В данном случае корректировка не требуется, все объекты сопоставимы по данному параметру			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный	За счет собственных средств, безналичный	За счет собственных средств, безналичный	За счет собственных средств, безналичный

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		платеж, без рассрочки оплаты	платеж, без рассрочки оплаты	платеж, без рассрочки оплаты	платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
3. Особые условия		Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Особые условия продажи не зарегистрированы, корректировка не требуется			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		03 июля 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.	май 2017 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Корректировки на изменение цен во времени не требуется, так как все объекты-аналоги были актуальны на дату оценки.			
Скорректированная цена	руб./кв. м		241 546	191 597	200 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно	Уторговывание возможно
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Описание корректировки		<p>Проведенный анализ рынка купли-продажи и подбор объектов-аналогов осуществлялся по периодическим печатным изданиям, интернет-сайтам. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. С учетом сложившейся практики в оценке и тенденций развития рынка недвижимости цена предложения отличается от цены сделки в меньшую сторону (если это не торги), поэтому требует корректировки. В ходе общения с риэлторами ("МИЭЛЬ", "АзбукаЖилья", "Welhome" и др.), на основе обзоров исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях (информационно-аналитический бюллетень «Rway», журналы «Профиль», «Эксперт» и др.), а также представителями собственников, на рынке офисно-торговых объектов сложилась ситуация, в которой владельцы вынуждены снижать цены, в особенности на неликвидные и переоцененные объекты. Скидка на торг в условиях кризиса и низким спросом покупателей на такие объекты доходит до 30%. Учитывая все вышесказанное, Оценщиком была применена корректировка для офисных и других общественных зданий с земельным участком в размере 6%, на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj- nedvizhimosti/972-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda). Данная поправка вносится со знаком минус</p>			
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		227 053	180 101	188 000
5. Местоположение					
5.1. Местонахождения объекта		г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, д. 46	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13	Москва, район Таганский, Николоямская ул., 19С4
Корректировка	%		0%	0%	0%
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги расположены Центрального административного округа г. Москвы в районах: Басманный, Таганский и Красносельский. По данным интервьюирования участников рынка (АН «Адрес», к.л. Наталья-риэлтор, т. +7 (906) 039-44-31; АН «Эксперт», к.л. Павел, т. +7 (926) 998-97-57) существенной разницы в стоимости предложения не наблюдается. Введение корректировки не требуется. Карта расположения Объекта оценки и объектов-аналогов представлена ниже:			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3																
5.2. Удаленность от метро		ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	ст. м. Таганская, 13 минут пешком																
Корректировка	%		0%	4,6%	8,8%																
Описание корректировки		<p>Объект оценки находится в 5 минутах ходьбы от станции метро "Чкаловская", объект-аналог №1 расположен на сопоставимом с объектом оценки удалении от ближайшей станции метро. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены на значительном удалении от ближайших станций метро. Необходимо ввести корректировку в стоимости объектов-аналогов №1 и №3. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolzhenyih-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolzhenyih-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1&f=1 и https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolzhenyih-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolzhenyih-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1&f=1).</p>																			
5.2. Удаленность от метро		ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Красные ворота, 6 минут пешком	ст. м. Таганская, 13 минут пешком																
		<p>Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок расположенной информации за определенный период, пожалуйста, по количеству каждой единицы в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение (%)</th> <th>Модальный интервал (%)</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-4,38</td> <td>-3 — 0</td> <td>33</td> </tr> </tbody> </table>		Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок	Все периоды	-4,38	-3 — 0	33	<p>Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок расположенной информации за определенный период, пожалуйста, по количеству каждой единицы в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение (%)</th> <th>Модальный интервал (%)</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-8,07</td> <td>-6 — -3</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table>		Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок	Все периоды	-8,07	-6 — -3	29
Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок																		
Все периоды	-4,38	-3 — 0	33																		
Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок																		
Все периоды	-8,07	-6 — -3	29																		
		<p>Корректировка для объекта-аналога №2 определялась как: $1 / (1 - 0,0438) - 1 = 0,046$, или 4,6%</p>		<p>Корректировка для объекта-аналога №3 определялась как: $1 / (1 - 0,0807) - 1 = 0,088$, или 8,8%</p>																	
5.3. Расположение относительно красных линий		Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)																
Корректировка	%		0%	0%	12%																
Описание корректировки		<p>Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась. Объект-аналог №3 расположен внутри квартала, на второй линии домов, необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/46-korrektirovka-na-raspolzhenie-vnutri-kvartala-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolzhenyih-na-1-0j-linii-k-cenam-obektov-raspolzhenyih-na-2-0j-linii-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1) и составила 12% ($1 / (1 - 0,1104) - 1 = 0,12$, или 12%)</p>																			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3															
		<p>Корректировка на расположение внутри квар офисной недвижимости: переход от цен объе расположенных на 1-ой линии — к ценам объ расположенных на 2-ой линии (в процентах о</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по период</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения</th> <th>Среднее</th> <th>Минимальный</th> <th>Макс.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Период проведения	Среднее	Минимальный	Макс.											
Период проведения	Среднее	Минимальный	Макс.																	
5.4. Наличие отдельного входа		Нет	Да	Нет	Да															
Корректировка			-9,02%	0%	-9,02%															
Описание корректировки		<p>У объекта оценки и объекта-аналога №2 отдельный вход отсутствует, у объектов-аналогов №1 и №3 имеется отдельный вход. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была определена на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/47-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obehtov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obehtov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=l&f=1) и составила -9,02%</p> <p>Корректировка на наличие отдельного входа офисной недвижимости: переход от цен объе имеющих отдельный вход, — к ценам объект отдельного входа (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по период</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения</th> <th>Среднее</th> <th>Минимальный</th> <th>Макс.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Период проведения	Среднее	Минимальный	Макс.											
Период проведения	Среднее	Минимальный	Макс.																	
5.5. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)															
Корректировка	%		0%	0%	0%															
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																		
6. Физические характеристики																				
6.1. Тип объекта		Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ															
Значение коэффициента для расчёта корректировки		0,93	1	0,93	1															
Корректировка			7%	0%	7%															
Описание корректировки		<p>Объект оценки и объект-аналог №2 представляют собой встроенные помещения, объекты-аналоги №1 и №3 представляют собой отдельно стоящие здания с земельным участком в пределах площади застройки. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была определена на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/975-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2017-goda)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип объекта</th> <th rowspan="2">Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием</th> <th colspan="3">Встроенное здание по отношению к ОСЗ</th> <th rowspan="2">Встроенное пом</th> </tr> <tr> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th>среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения</td> <td>1,00</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>0,97</td> <td>0,90</td> </tr> </tbody> </table>				Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Встроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное пом	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,90
Тип объекта	Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Встроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное пом															
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение																
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,90															
6.2. Общая площадь объекта	кв. м	1 087,2	1 035,0	730,7	532,0															
Корректировка	%		0%	-8%	-8%															
Описание корректировки		<p>Как правило, большие по размеру нежилые помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру нежилые помещения. Величина корректировки определялась на основании: Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 133, таблица 38</p>																		

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3																																																																																																			
		Таблица 38																																																																																																						
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв. м</th> <th colspan="8">Цена</th> </tr> <tr> <th colspan="8">аналог</th> </tr> <tr> <th></th> <th><100</th> <th>100-250</th> <th>250-500</th> <th>500-750</th> <th>750-1000</th> <th>1000-1500</th> <th>1500-2000</th> <th>>2000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">объект оценки</td> <td><100</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,25</td> <td>1,30</td> <td>1,36</td> <td>1,41</td> <td>1,44</td> </tr> <tr> <td>100-250</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,27</td> <td>1,32</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>250-500</td> <td>0,85</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,11</td> <td>1,16</td> <td>1,20</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>500-750</td> <td>0,80</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>750-1000</td> <td>0,77</td> <td>0,82</td> <td>0,90</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <td>1000-1500</td> <td>0,74</td> <td>0,79</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>1500-2000</td> <td>0,71</td> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>>2000</td> <td>0,70</td> <td>0,74</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Площадь, кв. м	Цена								аналог									<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00
Площадь, кв. м	Цена																																																																																																							
	аналог																																																																																																							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000																																																																																																
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44																																																																																															
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34																																																																																															
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22																																																																																															
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15																																																																																															
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11																																																																																															
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06																																																																																															
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02																																																																																															
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00																																																																																																
6.3. Этаж расположения		1, 5 этаж	1-5 этажи	6 этаж	1-3 этажи, подвал																																																																																																			
площадь подвала:	кв. м	0,00	0,0	0,0	80,6																																																																																																			
площадь цокольного этажа:	кв. м	0,00	0,0	0,0	0,0																																																																																																			
площадь 1го этажа:	кв. м	488,20	207,0	0,0	146,4																																																																																																			
площадь 2го этажа и выше:	кв. м	599,00	828,0	730,7	305,1																																																																																																			
Коэффициент корректировки		0,93	0,90	0,87	0,88																																																																																																			
Корректировка			3,33%	6,90%	5,68%																																																																																																			
Описание корректировки		<p>Данная корректировка учитывает различия в этаже расположения, поскольку в составе объектов-аналогов имеются помещения, расположенные на 1, 2 и выше этажах, а объект оценки расположен на 1 и 5 этаже. Величина корректировки была определена на основании: Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 162, таблица 48.</p> <p style="text-align: right;">Таблица 48.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,71</td> <td>0,70</td> <td>0,73</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,82</td> <td>0,81</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,87</td> <td>0,86</td> <td>0,88</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73	Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83	Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88																																																																															
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																																						
Удельная цена																																																																																																								
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73																																																																																																					
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83																																																																																																					
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88																																																																																																					
6.4. Физическое состояние здания		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние																																																																																																			
Корректировка	%		0%	0%	0%																																																																																																			
Описание корректировки		Здания, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.																																																																																																						
6.5. Состояние внутренней отделки		Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт																																																																																																			
Корректировка	%		0%	0%	0%																																																																																																			
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																																						
7. Экономические характеристики																																																																																																								
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ																																																																																																			
Корректировка	%		0%	0%	0%																																																																																																			
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																																						
8.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания																																																																																																			
Корректировка	%		0%	0%	0%																																																																																																			
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																																																																																						
8.2. Наличие парковки		Стихийная	Организованная наземная парковка	Организованная наземная парковка (3 машиноместа)	Организованная наземная парковка																																																																																																			
Корректировка			-10,00%	-10,00%	-10,00%																																																																																																			
Описание корректировки		Необходимо ввести корректировку, так как у выбранных объектов-аналогов имеется организованная наземная парковка. Величина корректировки была определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 127, таблица 35																																																																																																						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3																					
			Таблица 35																							
			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>без парковки</th> <th>стихийная</th> <th>органи- зованная</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">объект оценки</td> <td>без парковки</td> <td>1</td> <td>0,91</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>стихийная</td> <td>1,10</td> <td>1</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>органи- зованная</td> <td>1,23</td> <td>1,11</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>			Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			без парковки	стихийная	органи- зованная	объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82	стихийная	1,10	1	0,90	органи- зованная	1,23	1,11	1
Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог																								
		без парковки	стихийная	органи- зованная																						
объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82																						
	стихийная	1,10	1	0,90																						
	органи- зованная	1,23	1,11	1																						
Выводы																										
Общая чистая коррекция	%		-23%	-7%	-8%																					
Скорректированная цена	руб./кв. м		174 831	167 494	172 960																					
Общая валовая коррекция	%		29%	30%	61%																					
Коэффициенты весомости			0,379	0,375	0,246																					
Коэффициент вариации скорректированных цен		2,2%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%																							
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м	171 619																								
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб.	186 584 177																								

7.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Прогноз ставок арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде помещений сегмента, сопоставимого с оцениваемым объектом 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.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчёте рыночной стоимости Объектов оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка. Подробная характеристика аналогов приведена в таблицах ниже.

Расчёт величины годовой ставки арендной платы для объекта недвижимости, представлен в таблицах ниже.

Таблица 16.

Описание объектов-аналогов

№ п/п	Наименование элемента	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Дата предложения/дата оценки:	03 июля 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	май 2017 г.
2	Состав арендной ставки:				
2.1	НДС	+	включен	включен	включен
2.2	эксплуатационные расходы	+	включены	включены	включены
2.3	коммунальные расходы	+	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику
3	Тип объекта:	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
4	Общая площадь, кв. м:	1 087,20	1 082,0	1 600,0	666,0
5	Этаж расположения:	1, 5 этаж	5 этаж	2 этаж	9 этаж
6	площадь подвала, кв. м:	0,00	0,00	0,0	0,0
7	площадь цокольного этажа, кв. м:	0,00	0,0	0,0	0,0
8	площадь 1го этажа, кв. м:	488,20	0,00	0,0	0,0
9	площадь 2го этажа и выше, кв. м:	599,00	1 082,0	1 600,0	666,0
10	Цена предложения, руб. без учёта НДС	-	2 524 667	3 466 667	1 387 500
11	Цена предложения, руб./кв. м без учёта НДС	-	28 000	26 000	25 000
12	Местоположение:	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Басманный, Яковоапостольский пер., вл14с1	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 8	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 2
13	Удаленность от метро:	ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Курская, 4 минуты пешком	ст. м. Курская, 6 минут пешком	ст. м. Курская, 7 минут пешком
14	Расположение относительно красных линий:	Расположен на первой линии домов	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов
15	Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые)	Смешанная застройка (жилые)	Смешанная застройка (жилые)	Смешанная застройка (жилые)

№ п/п	Наименование элемента	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		дома, торговые и офисные объекты)	дома, торговые и офисные объекты)	дома, торговые и офисные объекты)	дома, торговые и офисные объекты)
16	Наличие отдельного входа:	Нет	Нет	Нет	Нет
17	Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
18	Состояние отделки:	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Высококачественная отделка помещений	Современный стандартный ремонт
19	Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
20	Наличие парковки:	Стихийная	Организованная	Организованная подземная парковка	Организованная подземная парковка
21	Источник информации:		https://www.cian.ru/rent/commercial/157180180/ +7 495 120-42-68	https://www.cian.ru/rent/commercial/156431905/ +7 926 917-76-27	https://www.cian.ru/rent/commercial/139170331/ +7 903 018-91-94

Таблица 17.

Расчёт арендной ставки для объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3												
1. Арендная ставка, в том числе:	руб./кв. м		28 000	26 000	25 000												
НДС		+	включен	включен	включен												
эксплуатационные расходы		+	включены	включены	включены												
коммунальные расходы		+	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику	оплачиваются отдельно по счетчику												
Корректировка			20%	20%	20%												
Описание корректировки		Согласно информации, полученной от представителей собственников объектов-аналогов, НДС включен в ставку аренды объектов-аналогов. Расходы по эксплуатации и обслуживанию также включены в величину арендных ставок объектов-аналогов. Коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно по счетчику. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 207, таблица 64.															
		Таблица 64															
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная арендная ставка</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей</td> <td style="text-align: center;">1,20</td> <td style="text-align: center;">1,16</td> <td style="text-align: center;">1,24</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная арендная ставка				Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал															
Удельная арендная ставка																	
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24														
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000												
2. Качество прав																	
2.1. Качество прав на улучшения		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды												
Корректировка	%		0%	0%	0%												
Описание корректировки		В данном случае корректировка не требуется, все объекты сопоставимы по данному параметру															
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000												
3. Условия финансирования		За счёт собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты												
Корректировка	%		0%	0%	0%												
Описание корректировки		Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном															
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000												
4. Особые условия		Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы												
Корректировка	%		0%	0%	0%												
Описание корректировки		Особые условия продажи не зарегистрированы, корректировка не требуется															
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000												

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3								
5. Условия рынка													
5.1. Изменение цен во времени		03 июля 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	май 2017 г.								
Корректировка	%		0%	0%	0%								
Описание корректировки		Корректировки на изменение цен во времени не требуется, так как все объекты-аналоги были актуальны на дату оценки.											
Скорректированная цена	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000								
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки		Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено	Уторговывание не предусмотрено								
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%								
Описание корректировки		Проведенный анализ рынка купли-продажи и подбор объектов-аналогов осуществлялся по периодическим печатным изданиям, интернет-сайтам. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. С учетом сложившейся практики в оценке и тенденций развития рынка недвижимости цена предложения отличается от цены сделки в меньшую сторону (если это не торги), поэтому требует корректировки. В результате переговоров с представителями собственников объектов, выбранных как объекты-аналоги, было установлено, что ввиду высокого спроса на данные объекты скидка на торг не предоставляется. Таким образом, Оценщик данную поправку не применял											
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		33 600	31 200	30 000								
6. Местоположение													
6.1. Местонахождения объекта		г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36	г. Москва, район Басманный, Яковоапостольский пер., вл14с1	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 8	г. Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 2								
Корректировка	%		0%	0%	0%								
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Басманном районе Центрального административного округа г. Москвы. По данным интервьюирования участников рынка (АН «Адрес», к.л. Наталья-риэлтор, т. +7 (906) 039-44-31; АН «Эксперт», к.л. Павел, т. +7 (926) 998-97-57) существенной разницы в стоимости предложения не наблюдается. Введение корректировки не требуется											
6.2. Удаленность от метро		ст. м. Чкаловская, 5 минут пешком	ст. м. Курская, 4 минуты пешком	ст. м. Курская, 6 минут пешком	ст. м. Курская, 7 минут пешком								
Корректировка	%		0%	4,6%	4,6%								
Описание корректировки		<p>Объект оценки находится в 5 минутах ходьбы от станции метро "Чкаловская", объект-аналог №1 расположен на сопоставимом с объектом оценки удалении от ближайшей станции метро. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены на удалении от ближайших станций метро. Необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1&f=1).</p> <p>Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p><small>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период»</small></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>-4,38</td> <td>-3 — 0</td> <td>33</td> </tr> </tbody> </table> <p>Корректировка для объекта-аналога №2 определялась как: $1 / (1 - 0,0438) - 1 = 0,046$, или 4,6%</p>				Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	-4,38	-3 — 0	33
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок										
Все периоды	-4,38	-3 — 0	33										
6.3. Расположение относительно красных линий		Расположен на красной линии	Расположен внутри квартала (вторая линия домов)	Расположен на первой линии домов	Расположен на первой линии домов								
Корректировка	%		12%	0%	0%								
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась. Объект-аналог №1 расположен внутри квартала, на второй линии домов, необходимо ввести корректировку. Величина корректировки была рассчитана на основании аналитики, размещенной на сайте «Оценщики и эксперты» (источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/46-korrektirovka-na-raspolozhenie-vnutri-kvartala-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-na-1-0j-linii-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-na-2-0j-linii-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1) и составила 12% ($1 / (1 - 0,1104) - 1 = 0,12$, или 12%)											

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3																				
		<p>Корректировка на расположение внутри квар офисной недвижимости: переход от цен объ расположенных на 1-ой линии — к ценам объ расположенных на 2-ой линии (в процентах о</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по период:</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p>																							
6.4. Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Нет	Нет																				
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%																				
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																							
6.5. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)																				
Корректировка	%		0%	0%	0%																				
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																							
7. Физические характеристики																									
7.1. Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение																				
Корректировка	%		0%	0%	0%																				
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																							
7.2. Общая площадь объекта	кв. м	1 087,2	1 082,0	1 600,0	666,0																				
Корректировка	%		0%	4%	-8%																				
Описание корректировки		Как правило, большие по размеру нежилые помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру нежилые помещения. Величина корректировки определялась на основании: Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 133, таблица 39																							
7.3. Этаж расположения		1, 5 этаж	5 этаж	2 этаж	9 этаж																				
площадь подвала, кв. м	кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00																				
площадь цокольного этажа, кв. м	кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00																				
площадь 1го этажа, кв. м	кв. м	488,20	0,00	0,00	0,00																				
площадь 2го этажа и выше, кв. м	кв. м	599,00	1 082,00	1 600,00	666,00																				
Коэффициент корректировки		0,923	0,860	0,860	0,860																				
Корректировка	%		7,33%	7,33%	7,33%																				
Описание корректировки		<p>Данная корректировка учитывает различия в этаже расположения, поскольку в составе объектов-аналогов имеются помещения, расположенные на 5, 2 и 9 этажах, а объект оценки расположен на 1 и 5 этаже. Величина корректировки была определена на основании: Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 163, таблица 48.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная арендная ставка</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,72</td> <td>0,70</td> <td>0,73</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,82</td> <td>0,81</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,86</td> <td>0,85</td> <td>0,87</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная арендная ставка				Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73	Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83	Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																							
Удельная арендная ставка																									
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73																						
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83																						
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87																						
7.4. Физическое состояние здания		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние																				
Корректировка	%		0%	0%	0%																				
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																							
7.5. Состояние внутренней отделки		Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	Высококачественная отделка помещений	Современный стандартный ремонт																				
Корректировка	%		0,0%	-6,5%	0,0%																				
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась. В помещениях объекта-аналога проведен ремонт с высококачественной отделкой. Величина корректировки была определена на основании																							

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3																														
		данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/985-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2017-goda)																																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Характеристика объекта</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии прибора отопления)</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,89</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, покраска, поклейка, ламинированные полы, инженерное оборудование экономикласса)</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>С повышенной (лучше) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, шпательная, качественная покраска и поклейка, или ГЛП, обоя, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)</td> <td>1,04</td> <td>1,11</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка по маякам или ГЛП, высококачественные обои и поклейка, подвесные натяжные или натяжные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)</td> <td>1,12</td> <td>1,19</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши по сравнению со зданиями с штукатурными фасадами или без долговременного покрытия наружных стен с ручной или плиточной кровлей)</td> <td>1,07</td> <td>1,12</td> <td>1,09</td> </tr> </tbody> </table>				№	Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии прибора отопления)	0,94	0,95	0,89	2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, покраска, поклейка, ламинированные полы, инженерное оборудование экономикласса)			1,00	3	С повышенной (лучше) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, шпательная, качественная покраска и поклейка, или ГЛП, обоя, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07	4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка по маякам или ГЛП, высококачественные обои и поклейка, подвесные натяжные или натяжные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15	5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши по сравнению со зданиями с штукатурными фасадами или без долговременного покрытия наружных стен с ручной или плиточной кровлей)	1,07	1,12	1,09
№	Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																															
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии прибора отопления)	0,94	0,95	0,89																															
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, покраска, поклейка, ламинированные полы, инженерное оборудование экономикласса)			1,00																															
3	С повышенной (лучше) внутренней отделкой (штукатурка, шпательная, шпательная, качественная покраска и поклейка, или ГЛП, обоя, покраска, ламинированные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07																															
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка по маякам или ГЛП, высококачественные обои и поклейка, подвесные натяжные или натяжные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15																															
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши по сравнению со зданиями с штукатурными фасадами или без долговременного покрытия наружных стен с ручной или плиточной кровлей)	1,07	1,12	1,09																															
8. Экономические характеристики																																			
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ	Использование объекта до и после продажи соответствует принципу НЭИ																														
Корректировка	%		0%	0%	0%																														
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																	
8.2. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания																														
Корректировка	%		0%	0%	0%																														
Описание корректировки		Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась																																	
8.3. Наличие парковки		Стихийная	Организованная	Организованная подземная парковка	Организованная подземная парковка																														
Корректировка			-10,00%	-10,00%	-10,00%																														
Описание корректировки		Необходимо ввести корректировку, так как у выбранных объектов-аналогов имеется организованная наземная парковка. Величина корректировки была определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 127, таблица 35																																	
		<p style="text-align: right;">Таблица 35</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>без парковки</th> <th>стихийная</th> <th>организованная</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">объект оценки</td> <td>без парковки</td> <td>1</td> <td>0,91</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>стихийная</td> <td>1,10</td> <td>1</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>организованная</td> <td>1,23</td> <td>1,11</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>				Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			без парковки	стихийная	организованная	объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82	стихийная	1,10	1	0,90	организованная	1,23	1,11	1									
Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог																																	
		без парковки	стихийная	организованная																															
объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82																															
	стихийная	1,10	1	0,90																															
	организованная	1,23	1,11	1																															
Выводы																																			
Общая чистая коррекция	%		9,3%	-0,6%	-6,1%																														
Скорректированная цена	руб./кв. м		36 725	31 013	28 170																														
Общая валовая коррекция	%		29,3%	32,4%	29,9%																														
Коэффициенты весомости			0,3401	0,3231	0,3368																														
Коэффициент вариации скорректированных цен		13,63%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%																																
Рыночная ставка аренды объекта оценки, с учётом НДС	руб./кв. м/год	31 998																																	
Рыночная ставка аренды объекта оценки, без учёта НДС	руб./кв. м/год	27 117																																	

Операционные расходы - постоянные и переменные расходы, связанные с эксплуатацией приносящих доход объектов собственности, в состав которых не входят: амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости и подоходный налог. Операционные расходы помимо эксплуатационных расходов (коммунальных платежей, расходов на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.) включают в себя: земельный налог, страхование здания, налог на имущество и расходы на управление.

Значение корректировки на определение величины операционных расходов была принята согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2016 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016 г., стр. 207, стр. 229 и составила 20% и 17,9%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высокотранспортная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Прогнозирование эффективного валового дохода

Потери от недозагрузки учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода. Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недозагрузки площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Для определения уровня недозагрузки площадей Оценщик использовал данные анализа рынка офисной недвижимости Москвы за I квартал 2017 год, приведенных на сайте Colliers International Россия, в разделе «Аналитика» (http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_office_rus.pdf?la=ru-RU), в классе В+/- показатель потери от недозагрузки стабилизировался на уровне 10,4-10,5%. При расчётах, Оценщик использовал среднее значение, в размере 10,45%.

Риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик и, как правило, может быть компенсирован внесением обеспечительного (авансового) платежа, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_n может быть принят равным 0%.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием Объектов оценки не выявлены.

Расчёт ставки капитализации

Ставка капитализации была принята исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2017-goda>), ставка капитализации для офисных и других общественных помещений и зданий на участках составляет 11%.

Типы объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Офисные и другие общественные помещения и здания на участках	0,09	0,11	0,13

Расчёт рыночной стоимости

Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации приведён в следующей таблице:

Таблица 18.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Источник
1	Размер ежегодной арендной платы без учета НДС, руб./ кв. м	27 117	Расчёты Оценщика
2	Площадь объекта, кв. м	1 087,20	Документы, предоставленные Заказчиком
3	Коэффициент арендопригодной площади	0,84	Определялся исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади» (https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/973-soridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi)
4	Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, без учета НДС, руб., в год	24 764 546	Стр. 1 x Стр. 2 x Стр. 3
5	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	10,45%	Анализ рынка офисной недвижимости
6	Действительный валовой доход, руб. в год	22 176 651	Стр. 4 - (Стр. 5 x Стр. 4)
7	Величина операционных расходов при эксплуатации объекта оцениваемых прав, руб., в год	5 319 424	Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г., Стр. 207, таблица 64 и Стр. 229, таблица 72
8	Чистый операционный доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, без учета НДС, руб., в год	16 857 227	Стр. 6 - Стр. 7
9	Ставка капитализации доходности), % в год	11,00%	Ставка капитализации определялась исходя из данных, приведенных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2017 года» (https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-
10	Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб., без учёта НДС	153 247 518	Стр. 8 / Стр. 9
11	Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб., с учётом НДС	180 832 071	Стр. 10 x 1,18

7.3. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = k1 \times C_{\text{доход.}} + k2 \times C_{\text{сравнит.}} + k3 \times C_{\text{затрат.}} \text{ где}$$

$C_{\text{доход.}}$, $C_{\text{сравнит.}}$, $C_{\text{затрат.}}$ - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$, $k2$, $k3$ - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1$$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

1. полноту и достоверность информации;
2. соответствие процедуры оценки – целям оценки;
3. учёт специфических особенностей объекта;
4. отражение тенденций развития рыночной ситуации;
5. преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятная цена оцениваемого объекта собственности.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. *Затратный подход*. Как правило, величины затрат на замещение и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости. Поэтому затратный подход наиболее уместен при работе с объектами, недавно сданными в эксплуатацию. Затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке. При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью. В рамках настоящего отчёта затратный подход к оценке оцениваемого имущества не применялся.
2. *Сравнительный подход* характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Данный подход в большей степени, чем затратный, отражает текущую рыночную ситуацию и тенденции ее развития. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости. Этот подход достаточно точен, но недостаточно учитывает особенности объекта оценки. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Результату, полученному сравнительным подходом присваивается удельный вес 50%.
3. *Доходный подход* капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода Оценщиком приняты ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчётов данным подходом. Весовой коэффициент для доходного подхода принят равным 50% .

Таблица 19.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Предварительная стоимость, руб.		Удельный вес, %		Итоговая стоимость с общепринятым округлением, руб.
	Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учётом НДС, руб.	Стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, с учётом НДС, руб.	Сравнительный подход	Доходный подход	
Нежилое помещение, общей площадью 1087,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36, принадлежащее ООО «Спутник».	186 584 177	180 832 071	50,00%	50,00%	183 708 000

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет: 183 708 000 (Сто восемьдесят три миллиона семьсот восемь тысяч) рублей с учётом НДС.

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет: 155 684 851 (Сто пятьдесят пять миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят один) рубль без учёта НДС.

Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 1.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированный сайт объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Документ*
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.05.2017 № 99/2017/16629197
2	Экспликация от 29.11.2006
3	Технический паспорт от 18.12.2006

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
9. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Скриншоты аналогов: продажа

www.cian.ru Продам офис город Москва метро Марксистская, улица Земляной Вал - база ЦИАН, объявление №157174597

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Таганский > метро Марксистская

Новый поиск

Просмотров: всего 1, за сегодня 0 **Платное** сегодня, 09:24

офис
Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал Показать на карте
 Марксистская, 2 мин. на машине

250 000 000 руб.
 241 546 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	1 035 м²
Этаж:	1 из 5
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	1 035 м²

Номер объекта: 70-42624 Предлагается на продажу 5-этажный особняк класса В+ площадью 1035 кв. м. Месторасположение - м. Марксистская. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Есть огороженная наземная парковка. Финансовые условия: Стоимость продажи - 250 000 000 руб. Форма договора - договор с собственником.

Банк ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 2 418 490 Р
 * Пенсионный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 8771

ИД-8771 РИЭЛТО

Показать телефон

Отправить заявку

РЕКЛАМА
 ПСК на Подъёмной улице
 Транспортная доступность. Удобство выезда на ТТК, Шоссе Энтузиастов и Рязанский пр-т
 Тел.: (495) 125-47-07
 Проектная декларация на рекламном сайте

Надежный | https://www.cian.ru/sale/commercial/148013984/

Просмотров: всего 302, за сегодня 1 **Платное** 23 мая, 14:50

офис в бизнес-центре на ул. Каланчевская, 13
Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 13 Показать на карте
 Красные ворота, 6 мин. пешком

140 000 000 руб.
 177 891 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 910 425-08-77
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	787 м²
Этаж:	6 из 6
Высота потолков:	3 м
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система

Бизнес-центр «на ул. Каланчевская, 13»

Год постройки:	2004
Класс:	В
Общая площадь:	8 374 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	3

Офисное помещение занимает весь 6 этаж, есть тех. этаж, два входа, по периметру этажа находится открытая терраса площадью 100 кв.м., в общую площадь не входит, лифт спускается в паркинг (одноуровневый), есть 3 м/м площадью 56,3 кв.м., входят в общую площадь. Помещение имеет 16 кабинетов от 12,4 до 64,7 кв.м., подсобные помещения, 5 су, установлено 10 т. линий, интернет, телев. антенна. Помещение находится в рабочем состоянии, на полу плитка, ламинат, паркетная доска, на окнах двухкамерные стеклопакеты, имеется центральная система кондиционирования, установлена сигнализация пожаробезопасности, панорамный вид из окон, на три стороны. Помещение находится в собственности юр. лица. Цена указана ниже кадастровой стоимости.

Банк ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 1 354 354 Р
 * Пенсионный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 436729

РЕКЛАМА
 Продажа производственных помещений! МО, Жуковский
 Производственные помещения с земельными участками на территории элит Громова.
 Тел.: (495) 909-00-00
 Проектная декларация на рекламном сайте

РЕКЛАМА
 Продажа торговых помещений
 Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 31.05 бюджет покупки от 3.2 млн. р!
 Тел.: (495) 432-13-92

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/157974877/>

офис
Москва, район Таганский, Николаямская ул., 19С4
 Показать на карте
 Таганская, 15 мин. пешком

106 400 000 – 106 400 000 руб.
 200 000 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 495 646-13-46, +7 968 396-94-45
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN


Об объекте

Площадь:	532 – 532 м²
Этаж:	1 из 3
Планировка:	смешанная

О здании

Год постройки:	1870
Тип здания:	особняк
Класс:	B
Общая площадь:	532 м²
Кондиционирование:	местное

На покупку предлагается особняк по адресу: г. Москва, ул.Николаямская 19 строение 4. Индивидуальные права. Право собственности: Частная Правоустанавливающие документы: Земельный участок. Договор долгосрочной аренды Здание- Свидетельство о государственной регистрации Текущее использование объекта - административное здание Месторасположение- ЦАО, Ближайшая станция метро Таганская (750 метров), Курская (850 метров), ближайшая транспортная магистраль Садовое кольцо (150 метров), Подземные пути - непосредственный подъезд к зданию возможен по Лычикову переулку. Автостоянка организована парковка вдоль здания, а также во внутреннем дворе общей вместительностью до 10 маши. Общая площадь здания - 532 кв.м. В том числе подвал - 80,6 кв.м. площадь 1,2 этажей-292,7 кв.м. мансарда - 158,7 кв.м. Количество этажей 2+подвал+мансарда. Высота помещений: Подвал-2,2метра; 1,2 этажи-3,3 метра. Здание кирпичное. Год постройки:1870год. В 1990 году в здании проведен капитальный ремонт. В 2000-2002 проведены работы по реконструкции фасада здания со строительством мансарды и косметический ремонт. В 2008 и 2012 году проведен косметический ремонт. Потолки в основном подвесные Армстронг, со встроенными энергоэффективными светильниками. Стены-окрашенные стеклообои. В санузлах керамическая сантехника. Инженерные системы. Водопровод, канализация, отопление- централизованное. Кондиционирование-сплит системы. Системная пожарная безопасности. Связь-подведена оптоволоконная линия. МиниАТС-нет. Компьютерная разводка для организации сети. Видеонаблюдение наружного наблюдения. Два входа в здание, основной со двора. Здание не является памятником архитектуры. Количество санузлов-3. Комната приема лиц с оборудованной кухней. Оперативно организуем показ: +7 (968) 396 94 45 Сергей



Ежемесячный платеж от 1 029 309 Р

Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 76898

ПРОДАЖА ОФИСОВ. БЦ «ПАРК ЛЕГЕНДА»
 Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.
 Тел.: (495) 726-76-26

Пром. участки Чашакино
 Участок в Солнечногорском р-не. Электр. и газ. водоснабжение. Участки под про-во. склад.
 Тел.: (499) 372-48-82

Помещения от вход. ТЦ у метро
 Просторные помещения для размещения торговых точек, кафе, ресторанов.

Скриншоты аналогов: аренда

www.cian.ru Сдается офис город Москва: метро Курская, Яковлевопостольский переулок, д.вл14с1 - база CIAN, объявление №157180180

офис в бизнес-центре Яковлевопостольский
Москва, район Басманный, Яковлевопостольский пер., вл14с1
 Показать на карте
 Курская, 4 мин. пешком

2 524 667 руб. в месяц
 28 001 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 120-42-68
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте


Площадь:	1 082 м²
Этаж:	5 из 7
Доступ:	пропускная система

Бизнес-центр «Яковлевопостольский»

Год постройки:	2010
Класс:	A
Общая площадь:	1 082 м²
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	4

Лот: 358723, бизнес-центр Яковлевопостольский. Сдается в аренду офис: площадью 1082 м2 на 5 этаже в особняке класса А Яковлевопостольский, расположенном в 5 минут пешком от метро Курская. Проводятся выделенные линии Интернет. Техническое оснащение: вентиляция, кондиционирование, центральное отопление, энергоснабжение, система автоматизации здания, противопожарная сигнализация, система автономного пожаротушения. Безопасность: круглосуточная охрана, видеонаблюдение, охранная сигнализация
 Циано <https://www.cian.ru/tele/commercial/157180180/>

Контимент-Недвижимость #100
 Показать телефон
 Отправить заявку



ПРОДАЖА ОФИСОВ. БЦ «ПАРК ЛЕГЕНДА»
 Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.
 Тел.: (495) 726-76-26

Пром. участки Чашакино
 Участок в Солнечногорском р-не. Электр. и газ. водоснабжение. Участки под про-во. склад.
 Тел.: (499) 372-48-82

ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ. «ГОРОД»
 Небольшое помещение площадью от 29 кв. м. от 130 000 руб./м2. Раковский проспект. Старт продаж. Здание готово.
 Тел.: (495) 241-19-26

Пространства для жизни, творчества и бизнеса
 Продажа ПСН, лофтов, пространств для офисов, мастерских, студий на дизайн-заводе «Флакон» Скидка при быстрой сделке.
 Тел.: (495) 663-99-75

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Басманный > метро Курская > улица Земляной Вал Новый поиск

офис Просмотров: всего 0, за сегодня 0 Платное вчера, 08:51

Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 8
Показать на карте
М Курская, 6 мин. пешком

3 466 667 руб. в месяц
26 000 руб за м² в год

Следить за изменением цены

+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный


Об объекте
Площадь: 1 600 м²
Этаж: 2 из 6

О здании
Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 1 600 м²

Торг возможен! Местоопложение здания: Здание находится на первой линии Садового кольца. Район пролегают улицы Покровка, Старая Басманная и Садовая-Черногрозская. Отделка: Выполнена высококачественная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: Подземная, 11 мест стоимостью 10 000 рублей за место.

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел ИЖО
[Показать телефон](#)
[Отправить заявку](#)

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 402 437 Р
Заполните онлайн заявку на ипотеку сейчас



Аренда офисов в Manhattan
Офис сайт застройщик: 3 мин от метро. Паркинг: От 100 до 3000 м².
От 19 тр./м². М/М в подарок.
Тел: (495) 26-64-852

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Басманный > метро Курская > улица Земляной Вал Новый поиск

офис Просмотров: всего 72, за сегодня 0 Платное 9 май, 20:40

Москва, район Басманный, ул. Земляной Вал, 2
Показать на карте
М Курская, 7 мин. пешком

1 387 500 руб. в месяц
25 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 730-68-80, +7 903 018-91-94
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 666 м²
Этаж: 9 из 17
Высота потолков: 4 м

О здании
Тип здания: отдельно стоящее здание
Класс: В+
Общая площадь: 666 м²

Бизнес-центр связан с ЦАО Москвы. Ближайшая станция метро Курская.

Blackwood Commercial ИЖО
[Показать телефон](#)



Продажа помещений. «Город»
Небольшое помещения площадью от 29 кв. м. от 130 000 руб./м².
Рязанский проспект. Старт продаж. Здание готово.
Тел: (495) 241-19-26



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи:

“ 03 ” АВГ 2006 г.

Документы-основания:

Акт приса-передачи недвижимого имущества от 30.05.2006 с Обществом с ограниченной ответственностью "Административный сервис"

Субъект (субъекты) права

Общество с ограниченной ответственностью "СПУТНИК"

ИНН: 7734514108

Место нахождения: г.МОСКВА, наб. НОВИКОВА-ПРИБОЯ, д.9, корп.2

Зарегистрировано: 09.07.2004г., Г.МОСКВА,

Свидетельство 77 № 005963066

ОГРН: 1047796499827

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. ЗЕМЛЯНОЙ ВАЛ, д.36

Наименование: Помещения

Назначение: нежилое

Площадь: 1087,2 кв.м

(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер:

77-77-11/052/2006-604

Существующие ограничения (обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним “ 03 ” АВГ 2006 года
сделана запись регистрации № 77-77-11/052/2006-639

Регистратор



Кузина Л.П.

474315 *

I. Нежилые помещения: общая площадь _____

7985

кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		всего	в т.ч. арендуют.	всего	в т.ч. арендуют.	общая		основная		общая		основная	
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая	340		267									
3	Производственная												
4	Складская	393		300									
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая	7025		4402									
8	Обществ. питания	66		26									
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.	44		34									
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	117		20									

Итого: 7985,4

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Печное	Печное-газовое	Отопление						Калориферное	Ванны				Горячее водоснаб.		Газо-снабжение		Мусоропровод	Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройств.	
		Местная	Центральная			Центральное				С горячим водоснабжением	С газовыми колонками		С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Пассажирский	Грузовой	127		220					
						От АГВ	От ТЭЦ	От собственной котельной	От групп. или кварт. котельной														На тверд. топливе	На газе	На тверд. топливе		На газе
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
	4885		4885				4885										4885		4885		4885	4885	4885	4885	4885	4885	II

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование		Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
	угрежден.	5		784,8	20,05	15735
A	- - -	3		309,8	12,45	3782
B	- - -	5		537,6	22,40	12042
B'	пристройка	1		80,3	2,75	221
B'	- - -	1		74,6	3,60	269
a	новал			91,0	3,05	278
b	мезина			11,0		
к	труба			4,8		
в	наезд	1	18,5			
Г	пристройка	1		281,7	3,45	972
		2		281,7	3,29	927
	- - -	3-7		352,3	16,45	5795
	- - -	тех. об.		165,7	3,27	542
z	новал			140,5	2,17	305
	арка			18,5	6,74	125
g	сход в новал			5,2		
				2100,3		40860

Площадь застройки: 2100

Сумма = 9029

(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т. д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. П

Средняя жилая площадь квартиры _____

Сборник № 4

вид внутренней отделки побелка

Средняя внутренняя высота помещений 3.90

Таблица № 53

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	Фундаменты	бутовый	вскрытые мелкие трещины	4	1	4	50	2.0
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	сборные трещ.	20	1	20	55	11.0
		деревянные обшивочные	валявшиеся					
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	деревянные обшивочные	глубокие трещ.	9	1	9	60	5.4
		пл/б ступи	балки, прогнили					
		деревянные обшивочные	плоско					
4	Крыша	стропила деревянные кровля железная	гнившая на поверхности прогнили, гниль в строп.	6	1	6	55	3.3
5	Полы	паркетные, дощатые, плиточные	прогнили, прогнили, вставились настил	10	1	10	50	5.0
6	Проблемы: оконные дверные	двойные сборные	перекосы насоса м.с.	12	1	12	45	5.4
		двери	покоробились, налогны осели					
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. Внутрен. отделка	штукатуря - 50%	ср. пл. гниль, облаченные насосы, след	7	+1.4	8.4	50	4.2
		штукатуря, оштукатуривание побелка	загрязненные краски					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ	8.9	1	8.9	55	4.9
		Печное отопл.						
		Водопровод	централизов.					
		Канализация						
		Радио	гор. сеть					
		Телефон	АТС					
		Телевидение						
		Ванны: с газовой колон.						
		с дровяной колон.						
		с горяч. водосн.						
Горячее водоснаб.	централизов.							
Вентиляция	приточно-вытяжная	5.6	+6.8	12.4	55	6.8		
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты	1 пассажирский							
Электроосвещение	220/380							
9	Разные работы	лестница, ступи	вдвигая, ошк на ступенях	11.5	1	11.5	50	5.8
Итого						108.2		57.1
Процент износа, приведённый к 100 по формуле								
				процент износа (гр. 9)х100		57.1 x 100		
				удельный вес (гр. 7)		108.2		= 53%

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. 7 Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 4
 вид внутренней отделки штукатурка Средняя внутренняя высота помещений 2.79 Таблица № 54-0

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	шт/б монолит, мшт бетонные блоки		3	1	3		
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные		26	1	26		
		кирпичные						
3	Перекрытия:	чердачные	шт/б мшт	9	1	9		
		междуэтажные	— , —					
		подвальные	— , —					
4	Крыша	каркас - металл. крыша - металлопроф.		6	-20	4		
5	Полы	паркет, линолеум, линолеум		9	1	9		
6	Пройёмы:	оконные	дубовые сборные	11	1	11		
		дверные	дубовые					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитект. оформл.	облицов. кирпич	7	1	7		
		Внутрен. отделка	штукатурка, краска, линолеум					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	ТЭЦ	23		23.08		
		Печное отопл.						
		Водопровод	от гор. сети					
		Канализация	от гор. сети					
		Радио	трансформатор					
		Телефон	от АТС					
		Телевидение						
		Ванны:	с газовой колон.					
			с дровян. колон.					
			с горяч. водосн.				от ТЭЦ	
		Горячее водоснаб.	от ТЭЦ					
Вентиляция	приточно-вытяжная							
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты	кабельная, грузовой							
Электроосвещение	220 В							
9	Разные работы	облицовки, шт/б облицовка, схож в коридоре		6	1	6		
Итого				100		29.08		
Процент износа, приведённый к 100 по формуле				процент износа (гр. 9)х100				
				удельный вес (гр. 7)				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м												
21		двери внутрен.	шт.												
22		двери наружные	шт.												
23	Фасад — наружн. отделка		кв. м												
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.	п/м											
25			радиаторы	секц.											
26			панельное или калориферное	кв. м											
27			печи на твердом или газов. топл.	шт.											
28		водопровод	АГВ колонки	шт.											
29			умывальники	шт.											
30			раковины	шт.											
31			водопров. трубы	п/м											
32			канализ.	унитазы	шт.										
33				смывные бачки	шт.										
34	канализац. трубы	п/м													
35	трубы горяч. водосн.	п/м													
36	ванны	шт.													
37	души	шт.													
38	колонки газ. или на тверд. топл.	шт.													
39	трубы газовые	п/м													
40	плиты	газовые 2-х конф.	шт.												
41		газовые 4-х конф.	шт.												
42		электрические	шт.												
43	телевидение	общая антенна													
44	лифты	шт.													
45	световая электропр.	п/м													
46	силовая электропр.	п/м													
47	вводные устройства	шт.													
48	электрощитов	шт.													
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м													
50	мусоропр. стволы	п/м													
51	Прочие работы	балконы/лоджии	шт.												
52		эркеры	шт.												
53		лестницы	ступени	шт.											
54			площадки	кв. м											
55			ограждения	п/м											
56		мусоросб. камеры	шт.												
57		бойлерные	шт.												
58		тепловые узлы	шт.												
59		водоподкачки	шт.												

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

« ____ » _____ 20 ____ г. Работу выполнил _____ (должность, Ф.И.О., подпись)

Центральное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: ул. Земляной Вал, 36

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 3.03.2000

Распоряжение главы районной управы

от 3.03.2000 N 310

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
1	1	коридор	5,9		5,9				280
	2	коридор	3,4		3,4				
	3	вахтерская	3,1	3,1					
	4	вахтерская	7,8	7,8					
	5	зал операционны	16,4	16,4					
	5а	прочее	0,3		0,3				
	6	зал операционны	85,4	85,4					
	7	касса	11,1	11,1					
	8	касса	3,5	3,5					
	9	коридор	6,8		6,8				
	10	кухня	7,6		7,6				
	11	кабинет	10,1	10,1					
	12	кабинет	12,8	12,8					
	13	кабинет	22,0	22,0					
	14	кабинет	10,4	10,4					
	15	туалет	1,2		1,2				
	16	туалет	1,2		1,2				
	17	умывальная	2,7		2,7				
	18	коридор	23,5		23,5				
Итого по помещению			235,2	182,6	52,6				
----- Нежилые всего			235,2	182,6	52,6				
в т.ч. Учрежденные			235,2	182,6	52,6				
Площадь с летними			235,2						

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 3.03.2000
 Распоряжение главы районной управы
 от 3.03.2000 N 310

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	7,7	7,7					280
	2	кабинет	8,6	8,6					
	3	кабинет	10,2	10,2					
	4	пом.подсобное	10,0		10,0				
	5	коридор	4,0		4,0				
	6	коридор	23,3		23,3				
	6а	коридор	4,8		4,8				
	9	кабинет	20,6	20,6					
	10	кабинет	14,8	14,8					
	11	кабинет	11,4	11,4					
	12	кабинет	19,3	19,3					
	13	коридор	8,7		8,7				
	14	зал обеденный	25,4	25,4					
	15	кухня	14,7		14,7				
	16	пом.подсобное	3,9		3,9				
Итого по помещению			187,4	118,0	69,4				
----- Нежилые всего			187,4	118,0	69,4				
в т.ч. Учрежденные			120,7	92,6	28,1				
Обществ.питания			66,7	25,4	41,3				
Площадь с летними			187,4						

Помещение N V Тип: Учрежденные

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	2,5		2,5				280
Итого по помещению			2,5		2,5				
----- Нежилые всего			2,5		2,5				
в т.ч. Учрежденные			2,5		2,5				
Площадь с летними			2,5						

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 3.03.2000
 Распоряжение главы районной управы
 от 3.03.2000 N 310

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
	основ.	вспом.							
5	1	кабинет	33,0	33,0				учрежд.	320
	2	кабинет	22,3	22,3				учрежд.	
	3	кабинет	21,6	21,6				учрежд.	
	4	кабинет	9,4	9,4				учрежд.	
	4а	кабинет	9,5	9,5				учрежд.	
	4б	коридор	12,5		12,5			учрежд.	
	5	кладовая	5,7		5,7			учрежд.	
	6	кабинет	18,3	18,3				учрежд.	
	7	кабинет	19,1	19,1				учрежд.	
	8	коридор	4,1		4,1			учрежд.	
	9	кабинет	17,8	17,8				учрежд.	
	10	коридор	5,7		5,7			учрежд.	
	11	кабинет	7,3	7,3				учрежд.	
	12	кабинет	17,1	17,1				учрежд.	
	13	кабинет	26,5	26,5				учрежд.	
	14	кабинет	25,2	25,2				учрежд.	
	15	коридор	34,1		34,1			учрежд.	
Итого по помещению			289,2	227,1	62,1				
----- Нежилые всего			289,2	227,1	62,1				
в т.ч. Учрежденческие			289,2	227,1	62,1				
Площадь с летними			289,2						

2) Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Помещение N II Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 3.03.2000
 Распоряжение главы районной управы
 от 3.03.2000 N 310

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
5	1	кабинет	8,3	8,3		учрежд.			320
	2	кабинет	6,2	6,2		учрежд.			
	2а	кабинет	8,9	8,9		учрежд.			
	3	кабинет	14,9	14,9		учрежд.			
	4	кабинет	10,5	10,5		учрежд.			
	4а	кладовая	1,5		1,5	учрежд.			
	5	кабинет	22,8	22,8		учрежд.			
	5а	кладовая	4,4		4,4	учрежд.			
	6	кабинет	25,1	25,1		учрежд.			
	7	кабинет	14,3	14,3		учрежд.			
	8	кабинет	15,4	15,4		учрежд.			
	9	кабинет	22,2	22,2		учрежд.			
	10	коридор	36,7		36,7	учрежд.			
Итого по помещению			191,2	148,6	42,6				
----- Нежилые всего			191,2	148,6	42,6				
в т.ч. Учрежденные			191,2	148,6	42,6				
Площадь с летними			191,2						

Помещение N III Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 3.03.2000

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
5	1	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			320
Итого по помещению			11,3	11,3					
----- Нежилые всего			11,3	11,3					
в т.ч. Учрежденные			11,3	11,3					
Площадь с летними			11,3						

Помещение N IV Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 21.06.2004

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
5	1	уборная	15,3		15,3	учрежд.			320
	2	уборная	5,5		5,5	учрежд.			
Итого по помещению			20,8		20,8				
----- Нежилые всего			20,8		20,8				
в т.ч. Учрежденные			20,8		20,8				
Площадь с летними			20,8						

Тип: Учрежденные

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	a1	тамбур	3,2		3,2	учрежд.			280
	a2	лифт	2,0		2,0	учрежд.			
	Б	клетка лестнич	18,6		18,6	учрежд.			
	В	клетка лестнич	16,3		16,3	учрежд.			
	а	кладовая	4,6		4,6	учрежд.			
	б1	кладовая	3,3		3,3	учрежд.			
	Г	клетка лестнич	15,1		15,1	учрежд.			
Итого по помещению			63,1		63,1				
----- Нежилые всего			63,1		63,1				
в т.ч. Учрежденные			63,1		63,1				
Площадь с летними			63,1						

Тип: Учрежденные

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
5	А	клетка лестнич	67,1		67,1	учрежд.			320
	Б	клетка лестнич	19,4		19,4	учрежд.			
Итого по помещению			86,5		86,5				
----- Нежилые всего			86,5		86,5				
в т.ч. Учрежденные			86,5		86,5				
Площадь с летними			86,5						
Итого			1087,2	687,6	399,6				
----- Нежилые всего			1087,2	687,6	399,6				
в т.ч. Учрежденные			1020,5	662,2	358,3				
Обществ.питания			66,7	25,4	41,3				
Площадь с летними			1087,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
30.06.2000г. N 1000221.

Экспликация на 5 страницах

29.11.2006 г.

Исполнитель _____

Жукова Т.И.

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Терлецкая Н. И.

2006.3.013375

2
Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



СВОД

свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» сентября 2014г.

Дата выдачи свидетельства

№ 540

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

МУХАМЕТГАРЕЕВА АЛИНА ФУАТОВНА

Республика Башкортостан, г. Уфа

Паспорт 80 10 №134943 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Орджоникидзевском районе гор. Уфы 27-08.2010г.

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

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

ДОГОВОР № 115/16/0000888
страхования ответственности оценщика
при осуществлении оценочной деятельности

«30» сентября 2016г

г. Уфа

Акционерное общество «Страховая группа «УралСиб», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице главного специалиста Шайхутдиновой Алсу Динаровны

должность, фамилия, имя, отчество

действующего на основании доверенности №65 от 30.04.2016г.

с одной стороны и Мухаметгареева Алина Фуатовна

фамилия, имя, отчество физического лица

именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, вместе либо по отдельности в тексте настоящего Договора именуемые «Стороны» либо «Сторона» соответственно, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1.** По настоящему Договору страхования Страховщик обязуется за обусловленную Договором страхования плату (страховую премию), при наступлении предусмотренного Договором страхования события (страхового случая) произвести Выгодоприобретателю страховую выплату в пределах определенной Договором страхования страховой суммы.
- 1.2.** Настоящий Договор страхования заключен на основании Заявления Страхователя от «30» сентября 2016 г на условиях, изложенных в настоящем документе (Приложение № 1 к настоящему Договору страхования) и Правилах страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - Правила страхования) (рег.№115), утвержденных приказом Генерального директора ЗАО «Страховая группа «УралСиб» от 30.09.2014г.№ 192 (Приложение № 2 к настоящему Договору страхования).
 Во всем, что прямо не оговорено положениями настоящего Договора, подлежат применению нормы Правил страхования. В случае наличия или возникновения в будущем противоречий между формулировками настоящего Договора и Правил страхования, применению подлежат нормы настоящего Договора.
- 1.3.** Страхователь (далее по тексту также «оценщик») является членом саморегулируемой организации оценщиков «СВОД» (далее по тексту – Партнерство, СПО).
 Лицом, ответственность которого застрахована по настоящему Договору, является Страхователь;
- 1.4.** Риск ответственности оценщика считается застрахованным в пользу заказчика, заключившего с оценщиком договор на проведение оценки, и (или) третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении оценщиком оценочной деятельности.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

- 2.1.** Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки объекта оценки, и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности;
- 2.2.** Объектами оценки могут быть:
- отдельные материальные объекты (вещи);
 - совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
 - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
 - права требования, обязательства (долги);
 - работы, услуги, информация;
 - иные объекты гражданских прав, в отношении которых действующим законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

- 3.1.** Страховым случаем, с учетом ограничений и исключений, предусмотренных пунктами 3.2.-3.3. настоящего Договора является установленный вступившим в законную силу решением суда или

признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба

- 3.2. Вышеизложенные события признаются страховыми случаями при одновременном выполнении следующих условий:
- нарушение требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности имело место в течение срока действия настоящего Договора страхования;
 - причинение ущерба имело место в течение срока действия настоящего Договора страхования;
 - факт установления обязанности Страхователя возместить ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателю признано Страхователем с предварительного письменного согласия Страховщика во внесудебном порядке или установлен вступившим в законную силу решением суда.
- 3.3. Не является страховым случаем причинение ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика или возникновение обязанности Страхователя возместить убытки (имущественный вред), произошедшие вследствие:
- 3.3.1. Действий (бездействия) Страхователя, который являлся учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- 3.3.2. Действий (бездействия) Страхователя, который имел в отношении объекта оценки вещные или обязательные права вне договора оценки;
- 3.3.3. Действий (бездействия) Страхователя, который является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором оценщика;
- 3.3.4. Вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, которое негативно повлияло на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе привело к ограничению круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- 3.3.5. Умышленных действий (бездействия) Страхователя или Выгодоприобретателя, направленных на наступление страхового случая, в том числе сговора между Страхователем и Выгодоприобретателем;
- 3.3.6. Отказа Страхователя от проведения оценки объекта оценки в случае, если заказчик нарушил условия договора на проведение оценки, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки, либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.
- 3.3.7. Несоответствия условий договора на проведение оценки объекта оценки действующему законодательству РФ.
- 3.3.8. Предоставления оценщику недостоверных или заведомо ложных сведений об объекте оценки.
- 3.3.9. Действий (бездействия) оценщика, имевших место до вступления оценщика в члены саморегулируемой организации оценщиков, во время приостановления либо после прекращения его членства в такой организации.
- 3.3.10. Неплатежеспособности или банкротства Страхователя в соответствии с действующим законодательством РФ (при нарушении договора на проведение оценки).
- 3.3.11. Гибели, утраты или повреждения документов (информации), используемых при проведении оценки.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

- 4.1. Страховая сумма по Договору страхования установлена в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
- 4.2. После производства страховой выплаты страховая сумма уменьшается на размер произведенной выплаты.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

- 5.1. По настоящему Договору страховая премия уплачивается одним платежом в течение десяти рабочих дней, считая со дня выставления Страховщиком счета на уплату страховой премии, в сумме 4 000,00 (Четыре тысячи) рублей.
- 5.2. При уплате страховой премии наличными деньгами днем уплаты страховой премии признается дата:
- получения страховой премии уполномоченным представителем Страховщика, указанная в квитанции о приеме денег, или
 - внесения страховой премии в кассу Страховщика, указанная в квитанции о приеме денег, или
 - приема платежа, указанная в квитанции банка, при уплате через банк без открытия банковского счета.

При уплате страховой премии через банк безналичным платежом днем уплаты страховой премии признается дата поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

- 6.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, (если вся сумма страховой премии уплачена в срок, указанный в пункте 5.2. настоящего Договора страхования) и действует 1 (Один) год.
При этом возмещение ущерба Выгодоприобретателю, причиненного Страхователем в период действия настоящего Договора страхования, возможно в течение срока исковой давности, установленного действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Обязательства Страховщика по страховой выплате распространяются на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
- 6.3. Договор страхования прекращается до истечения срока, на который он был заключен:
- 6.3.1. Если стороны, заключившие Договор страхования, выполнили свои обязательства по Договору страхования в полном объеме.
- 6.3.2. Если возможность наступления страхового случая отпала, и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам иным, чем страховой случай.
В этом случае Договор страхования прекращает действовать со дня прекращения существования страхового риска, а Страховщик возвращает Страхователю часть полученной страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.
- 6.3.3. В других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.4. Страхователь вправе отказаться от Договора страхования в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам иным, чем страховой случай. О намерении досрочного прекращения Договора страхования Страхователь обязан уведомить Страховщика не позднее, чем за 30 дней до даты прекращения Договора страхования. При досрочном прекращении Договора страхования по требованию Страхователя, уплаченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату.

7. ИЗМЕНЕНИЕ СТЕПЕНИ РИСКА

- 7.1. В период действия Договора страхования Страхователь обязан незамедлительно (в течение 2 (двух) рабочих дней письменно уведомлять Страховщика о ставших ему известными значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении Договора страхования. Значительными изменениями признаются любые изменения сведений, указанных в Договоре страхования (страховом полисе), письменном заявлении о страховании и (или) в другом письменном документе, который Страхователь адресовал Страховщику в связи с заключением Договора страхования.
- 7.2. Страховщик, уведомленный об обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска, вправе потребовать изменения условий Договора страхования или уплаты дополнительной суммы страховой премии соразмерно увеличению степени страхового риска. Если Страхователь возражает против изменения условий Договора страхования или уплаты дополнительной суммы страховой премии, то Страховщик вправе требовать расторжения Договора страхования в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.3. В случае неисполнения Страхователем обязанности, предусмотренной пунктом 7.1 настоящего договора, Страховщик вправе требовать расторжения Договора страхования и возмещения убытков, причиненных расторжением Договора страхования, в соответствии с действующим законодательством РФ. Страховщик не вправе требовать расторжения Договора страхования, если обстоятельства, влекущие увеличение страхового риска, уже отпали.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Страхователь имеет право:

- 8.1.1. Требовать от Страховщика страховую выплату при наступлении страхового случая, предусмотренного Договором страхования.
- 8.1.2. Досрочно расторгнуть Договор страхования в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ и Правилами страхования.
- 8.1.3. Вносить предложения об изменении условий Договора страхования.

8.2. Страхователь обязан:

- 8.2.1. Уплатить страховую премию в размерах и в сроки, определенные Договором страхования.
- 8.2.2. Соблюдать условия Договора страхования и Правил страхования.
- 8.2.3. Незамедлительно (в течение одного рабочего дня) письменно уведомить Страховщика:
- о наступлении обстоятельств, связанных с нарушением требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в

области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков;

- о предъявлении требований и претензий к Страхователю о возмещении убытков, причиненного в процессе осуществления оценочной деятельности;
- о подаче в отношении Страхователя искового заявления в суд и вынесения судебного решения по заявленному событию.

8.2.4. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для уменьшения возможных убытков. Принимая такие меры, Страхователь обязан следовать указаниям Страховщика, если такие указания ему даны.

8.2.5. Предоставлять Страховщику документы (оригиналы или надлежащим образом заверенные копии) и сведения, позволяющие достоверно установить факт наступления страхового случая, его причины и обстоятельства, определить размер ущерба, лицо, имеющее право на получение страховой выплаты:

- заявление о страховой выплате;
- документ об образовании, подтверждающий получение Страхователем профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности;
- выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой Страхователь является (при наличии членства);
- экспертное заключение или экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Страхователь, на предмет нарушения в ходе осуществления Страхователем оценочной деятельности требований законодательства РФ об оценочной деятельности, включая требования федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- письменные претензии (требования), исковые заявления, предъявленные к Страхователю со стороны заказчика и (или) третьих лиц, о возмещении причиненного ущерба, приложения к ним;
- документы, направленные на установление, изменение или прекращение отношений Страхователя с Выгодоприобретателем при осуществлении застрахованной деятельности, в т.ч. договор на проведение оценки объекта оценки, нарушение условий которого повлекло причинение ущерба;
- отчет об оценке объекта оценки;
- решение суда, устанавливающее обязанность Страхователя возместить причиненный ущерб вследствие нарушения требований договора на проведение оценки. Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков (если вопрос о возмещении ущерба рассматривался в судебном порядке), а также размер причиненного ущерба;
- документы, подтверждающие факт нарушения Страхователем договора на проведение оценки. Закона об оценочной деятельности, требований федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и размер причиненного ущерба;
- перечень пострадавшего имущества и документы, подтверждающие имущественный интерес Выгодоприобретателя в отношении пострадавшего имущества, включая свидетельство о государственной регистрации права, договор купли-продажи, договор аренды (субаренды), договор хранения;
- документы по уголовному, гражданскому или административному производству, если указанное производство имеет отношение к заявленному событию;
- договор с экспертной организацией, привлеченной Страхователем с письменного согласия Страховщика для выяснения обстоятельств, причины наступления страхового случая, размера причиненного ущерба, и документы, подтверждающие оплату экспертных услуг;
- договор с организацией, оказывающей юридические услуги по судебной защите (иные услуги, связанные с подачей документов в суд), и документы, подтверждающие оплату данных услуг;
- документы, подтверждающие принятые меры для уменьшения возможного ущерба, а также произведенные расходы в целях уменьшения размера ущерба.

С учетом конкретных обстоятельств Страховщик вправе сократить перечень необходимых документов.

8.2.6. Не признавать без согласия Страховщика предъявленные требования о возмещении ущерба и не принимать на себя обязательств по урегулированию предъявленных требований.

8.2.7. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования и урегулировании страхового случая, судебной и внесудебной защите.

8.2.8. По запросу Страховщика выдать ему доверенность на представление интересов Страхователя во всех органах и организациях в целях выяснения обстоятельств наступления страхового случая, а также для урегулирования требований, предъявленных заказчиком и (или) третьими лицами.

- 8.2.9. В случае принятия судом к рассмотрению искового заявления, содержащего требование о возмещении ущерба, обеспечить Страховщику по его запросу возможность участия в судебном процессе и выдать представителю Страховщика доверенность, предусматривающую весь объем процессуальных прав и обязанностей, принадлежащих Страхователю.
- 8.3. Если представленные в соответствии с пунктом 8.2.5 настоящего Договора страхования документы не позволяют достоверно установить факт наступления страхового случая, его причины и обстоятельства, определить размер ущерба, лицо, имеющее право на получение страховой выплаты, то Страховщик отказывает в страховой выплате в срок, указанный в пункте 9.9 настоящего Договора страхования. При этом Страховщик вправе предложить Страхователю (Выгодоприобретателю) дополнительно представить документы, на основании которых Страховщик повторно рассматривает заявление о страховой выплате в срок, установленный пунктом 9.9 настоящего Договора страхования.
- 8.3. Страховщик имеет право:**
- 8.3.1. При изменении степени риска потребовать изменения условий Договора страхования или оплаты дополнительной премии в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего договора.
- 8.3.2. Досрочно расторгнуть Договор страхования в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, Правилами страхования и настоящим Договором страхования.
- 8.3.3. Требовать от Страхователя предоставления информации и документов, необходимых для установления факта и причин наступления страхового случая, определения размера причиненного ущерба, включая сведения, составляющие коммерческую тайну.
- 8.3.4. Самостоятельно выяснять причины и обстоятельства наступления страхового случая, направлять запросы в соответствующие компетентные органы и другие организации, располагающие информацией о наступившем событии.
- 8.3.5. Вступать от имени Страхователя в переговоры с Выгодоприобретателями и их представителями о возмещении причиненного ущерба.
- 8.3.6. Представлять интересы Страхователя в суде или иным образом осуществлять правовую защиту Страхователя в связи с наступившим событием.
- 8.4.7. Отказать в страховой выплате в случаях, предусмотренных настоящим Договором, с мотивированным обоснованием причин отказа.
- 8.4. Страховщик обязан:**
- 8.4.1. Ознакомить Страхователя с Правилами страхования.
- 8.4.2. Обеспечить конфиденциальность в отношениях со Страхователем.
- 8.4.3. При наступлении страхового случая произвести страховую выплату, либо направить мотивированный отказ в страховой выплате в порядке и сроках, установленных Договором страхования и Правилами страхования.
Повторно рассмотреть заявление о страховой выплате с учетом документов, дополнительно предоставленных в соответствии с п.8.3. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренном п.9.9. настоящего Договора.

9. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СУММЫ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ

- 9.1. Страховая выплата производится на основании заявления о страховой выплате и предоставленных Страхователем в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования документов, достоверно подтверждающих факт наступления страхового случая, его причины и обстоятельства, размер причиненного ущерба, а также устанавливающих лицо, имеющее право на получение страховой выплаты.
- 9.2. При наступлении страхового случая Страховщик производит страховую выплату в размере причиненных Выгодоприобретателю убытков (имущественного вреда), установленном вступившим в законную силу решением суда и (или) признанным Страховщиком по факту причинения убытков в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) нарушения требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 9.3. Убытки (ущерб) определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 Гражданского кодекса РФ.
Убытки (ущерб) включают в себя:
- ущерб (имущественный вред) вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком;
 - убытки, в связи с нарушением договора на проведение оценки.
- 9.4. Возмещению также подлежат произведенные по согласованию со Страховщиком и подтвержденные документально целесообразные расходы Страхователя по уменьшению размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателю расходы на юридические услуги по судебной защите, которые Страхователь произвел или должен будет произвести в связи с наступлением страхового случая, расходы, связанные с проведением экспертизы для выяснения обстоятельств, причин наступления страхового случая, размера причиненного ущерба.

- 9.5. При отсутствии спора о том, имело ли место событие, о наличии у заказчика, третьих лиц права на возмещение ущерба и обязанности Страхователя их возместить, причинно-следственной связи между событием и возникшим ущербом, о размере причиненного ущерба страховая выплата может быть произведена Страховщиком во внесудебном порядке.
- 9.6. Каждая из сторон вправе за свой счет провести независимую экспертизу для определения размера реального ущерба, причиненного в результате наступления страхового случая.
- 9.7. Если по согласованию со Страховщиком, Страхователем были произведены выплаты в связи с наступлением страхового случая Выгодоприобретателю в порядке возмещения ущерба, Страховщик производит страховую выплату Страхователю после предоставления последним документов, подтверждающих произведенные им расходы. При этом страховая выплата Выгодоприобретателю производится за вычетом суммы, выплаченной Страхователем.
- 9.8. Если в момент наступления страхового случая Страхователь имел другие действующие договоры страхования по аналогичным объектам страхования и аналогичным рискам у двух или нескольких страховых организаций, Страховщик производит страховую выплату в части, пропорциональной отношению страховой суммы по Договору страхования, заключенному с ним, к общей страховой сумме по всем вышеуказанным договорам страхования.
- 9.9. Страховщик обязан принять решение и произвести страховую выплату, либо направить мотивированный отказ в страховой выплате в течение 20 (двадцати) рабочих дней, считая момента выполнения обязанностей, указанных в п. 8.2.5 настоящего Договора.
- 9.10. Если решение о страховой выплате, об отказе в страховой выплате зависят от результатов уголовного, гражданского, административного производства, срок принятия решения Страховщиком исчисляется с даты получения Страховщиком необходимых сведений и документов, предусмотренных п. 8.2.5 настоящего Договора, включая документы об окончании производства или документы, подтверждающие вступление в силу решения (приговор или иного постановления) суда.
- 9.11. Днем страховой выплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика или день выплаты из кассы Страховщика.
- 9.12. Страховщик освобождается от страховой выплаты, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя или Выгодоприобретателя.
- 9.13. Страховщик освобождается от страховой выплаты, когда страховой случай наступил вследствие:
- воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения;
 - военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий;
 - гражданской войны, народных волнений всякого рода или забастовок, террористических актов.
- 9.14. Основаниями для отказа в страховой выплате являются:
- 9.14.1. Наступление события, не являющегося страховым случаем соответствии с пунктом 3.3. настоящего Договора;
- 9.14.2. Случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты, указанные в пунктах 9.12, 9.13 настоящего Договора;
- 9.14.3. Неисполнение Страхователем обязанности, предусмотренной пунктом 8.2.3. настоящего Договора, за исключением случая, когда будет доказано, что Страховщик своевременно узнал о наступлении страхового случая, либо отсутствие у Страховщика сведений об этом не могло сказаться на его обязанности возместить убыток.
- 9.14.4. Случаи, когда документы, представленные в соответствии с пунктом 8.2.5 настоящего Договора, не позволяют установить факт наступления страхового случая, его причины и обстоятельства, определить размер ущерба, права юридического или физического лица на получение страховой выплаты.
- 9.14.5. Иные случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты или отказа в страховой выплате, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 9.15. Страховщик освобождается от возмещения убытков, возникших вследствие того, что страхователь умышленно не принял разумных и доступных ему мер, чтобы уменьшить возможные убытки.

10. Прочие условия

- 10.1. Страховщик является оператором обработки персональных данных Страхователя по заключенному Договору страхования в целях заключения и исполнения данного Договора страхования. Обработка персональных данных включает любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.
- Подписанием заявления на страхование и/или Договора страхования, принятием иного документа, используемого при заключении и исполнении Договора страхования, содержащего наименование или фамилию, имя, отчество и адрес лица, осуществляющего обработку персональных данных, Страхователь (его представитель) дает согласие на обработку полученных Страховщиком

персональных данных этими третьими лицами (страховыми агентами и брокерами, медицинскими учреждениями, оценщиками, перестраховщиками и т.п.). Перечень персональных данных, на которые дано согласие по обработке персональных данных третьими лицами, указан в документах, заполненных Страхователем (его представителем) при заключении и исполнении Договора страхования.

Срок обработки персональных данных определяется сроком исковой давности по требованиям, вытекающим из Договора страхования, периодом, установленным действующим законодательством для срока хранения Договоров страхования и информации, полученной при заключении и исполнении Договора страхования.

Согласие может быть отозвано посредством составления соответствующего письменного документа, который должен быть направлен в адрес Страховщика заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен лично под расписку представителю Страховщика.

- 10.2.** Ни одна из Сторон, подписавших настоящий Договор страхования, не вправе без письменного согласия на то другой Стороны передавать свои права и обязанности по настоящему Договору страхования третьей стороне.
- 10.3.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору страхования действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны от имени Сторон уполномоченными лицами.
- 10.4.** Вопросы, не урегулированные настоящим Договором страхования, регулируются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.5.** Настоящий Договор страхования составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны его подписавшей.
- 10.6.** К настоящему Договору страхования прилагаются документы, являющиеся его неотъемлемой частью:
- 10.6.1. Заявление о страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности (Приложение №1 к настоящему Договору страхования);
- 10.6.2. Правила страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №.115 (Приложение №2 к настоящему Договору страхования).

11. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:

Страховщик:

Уфимская региональная дирекция
АО «Страховая группа «УралСиб»
Наименование

РФ, Москва, ул. Профсоюзная, д.65 к.1

Адрес местонахождения
ИНН 7703032986

Р/сч 40701810600050000223
в филиале «ПАВЕЛЕЦКИЙ» ПАО «БАНК БФА»
Кор/сч 30101810845250000724
БИК 044525724
Телефон, факс: 88002509202

От Страховщика:

Главный специалист
должность


А.Д. Шайхутдинова
И.О. Фамилия



М.П.

Страхователь:

Мухаметгареева Алина Фуатовна
ФИО

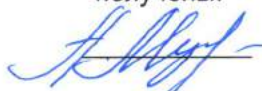
г. Уфа, Дуванский бульвар, д.17 корп.1 кв.54

Адрес регистрации

Телефон, факс: 89174043360

Страхователь:

Правила страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности получены.


А.Ф. Мухаметгареева
И.О. Фамилия

М.П.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Центральное Страховое Общество”

141006, Московская область, г. Мытищи, Шароповский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru
 ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ СИ № 3517, СЛ № 3517, ПС №3517

У 0023543

ПОЛИС		№	0200000-000183/17
обязательного страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	24.03.2017 г.
		Место выдачи	г.Уфа
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «22» марта 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000 рублей		
По договору в целом	100 000 000 рублей		
По одному страховому случаю	50 000 000 рублей		
ФРАНШИЗА	нет		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,023		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	23 000 рублей		
Порядок уплаты страховой премии	единовременно		
Страховая премия поступила	24.03.2017 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 2 5 0 3 2 0 1 7 по 2 4 0 3 2 0 1 8		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «22» марта 2017 г.		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО»	СТРАХОВАТЕЛЬ		
 Должность /Д.П.Идрисова / м.п.	 /Ш.С.Ахметзянова/		
На основании Доверенности № 2017-01/01-48 от «01» января 2017 г.			