

# **ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»**

Россия, 600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4

8 – (910) – 777-70-99; 8 –(4922)-44-63-42

Член НП СРО «РКО» Регистрационный номер № 781098 от 05.02.2010 г.

## **О Т Ч Ё Т № 0921119/Н**

### **об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества -**

**Нежилого здания, общей площадью 2894,3 кв. м., кадастровый (или  
условный) номер: 77:00:0000000:16149, расположенного по адресу:**

**Российская федерация, г. Москва, р-н Марьино, бульвар  
Мячковский, д. 13**

**принадлежащего**

**Акционерному обществу «АМ-Девелопмент» (ИНН:  
7719165580; ОГРН: 1037739562310)**

**дата составления отчета: от 23.12.2019 г.**

**по состоянию на 23 декабря 2019 года**

**Исполнитель: ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»**

**Заказчик: Акционерное общество «АМ-Девелопмент»**

**Владимир – 2019 г.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Основные факты и выводы .....	3
1.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
2	Задание на оценку .....	4
2.1.	Объект оценки	4
2.2.	Имущественные права на объекты оценки	4
2.3.	Цель оценки	4
2.4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	4
2.5.	Вид стоимости	4
2.6.	Дата оценки	4
2.7.	Срок проведения оценки	4
2.8.	Допущения и ограничивающие условия	4
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
3.1.	Реквизиты заказчика	5
3.2.	Реквизиты оценщика	5
4	Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	7
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
6	Описание объекта оценки .....	9
6.1.	Юридическое описание объекта оценки	9
6.2.	Обременения объекта оценки	9
6.3.	Местоположение и технико-экономическое описание объекта оценки	9
7	Анализ Рынка объектов оценки.....	15
7.1.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы) (источники информации: ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО городу Москве; Федеральная служба государственной статистики; Министерство экономического развития РФ)	15
7.2.	Классификация объектов коммерческой недвижимости. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.	18
7.3.	Краткий обзор рынка продажи и аренды недвижимости (помещений, зданий и земельных участков) торгово-офисного и административно-бытового назначения в городе Москве.	25
7.4.	Анализ ликвидности объекта оценки.	33
8	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	35
9	Расчет рыночной стоимости объектов оценки.....	37
9.1.	Алгоритм последовательности определения стоимости объектов оценки	37
9.2.	Сравнительный подход	38
9.3.	Затратный подход	51
9.4.	Доходный подход	53
9.5.	Согласование результатов расчетов	70
10	Список используемой литературы .....	73

## ПРИЛОЖЕНИЯ

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

На основании договора №0921119/Н от 22 ноября 2019 г. ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка» в лице оценщика Пылайкова Андрея Игоревича произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества Нежилое здание, общей площадью 2894,3 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 77:00:0000000:16149, расположенного по адресу: Российская федерация, г. Москва, р-н Марьино, бульвар Мячковский, д. 13<sup>1</sup>.

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком применены затратный, сравнительный и доходный подходы (см. Раздел 8) или обоснован отказ от их применения. В результате применения различных подходов к оценке получены следующие величины рыночных стоимостей объекта оценки:

Таблица 1

Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи:		
		Затратного подхода, руб.	Сравнительного подхода, руб.	Доходного подхода, руб.
Нежилое здание, общей площадью 2894,3 кв. м.	77:00:0000000:16149	не применялся	256 182 903	224 897 522

## 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате согласования итоговых величин рыночных стоимостей объекта оценки, полученных при применении различных подходов, определена итоговая обобщенная величина рыночной стоимости объекта оценки (см. Раздел 9).

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 23 декабря 2019 г. составила с учетом округления:**

**246 797 000 (Двести сорок шесть миллионов семьсот девяносто семь тысяч) рублей (округленно до тысяч рублей)**

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Следует принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от рыночной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Оценка произведена специалистом оценщиком, имеющим профессиональное образование в области оценки:

**Пылайковым Андреем Игоревичем.** (Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП №346904 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 05.04.2003 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010745-1 от 17.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества», действителен до 17 апреля 2021 г.)

Оценщик \_\_\_\_\_ /Пылайков А.И./

Директор \_\_\_\_\_ /Пылайков А.И./



<sup>1</sup> Далее – объекты оценки

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1. *Объект оценки*

Оценке рыночной стоимости подлежит объект недвижимого имущества - Нежилое здание, общей площадью 2894,3 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:00:0000000:16149, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, р-н Марьино, бульвар Мячковский, д. 13.

Назначение, строительные параметры, характер текущего использования, отдельные характеристики и т. д. объекта оценки приведены в Разделе 6 настоящего Отчета.

### 2.2. *Имущественные права на объекты оценки*

Объект оценки принадлежит на праве собственности Акционерному обществу «АМ-Девелопмент» (сокращенное наименование: АО "Ам-Девелопмент"; ИНН: 7719165580; КПП: 772201001; ОГРН: 1037739562310; дата присвоения ОГРН: 11 февраля 2003 г.; Адрес (место нахождения) юридического лица: 109125, город Москва, Саратовская улица, дом 24, помещение VI комната 2) в соответствии с документами предоставленными Заказчиком, копии которых представлены в приложении к настоящему отчету.

### 2.3. *Цель оценки*

В соответствии с ФСО-2 п.3, цель оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки для последующей продажи оцениваемого имущества.

### 2.4. *Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения*

В соответствии с ФСО-2 п.4, результат настоящей оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован при продаже объекта оценки в рамках процедуры банкротства собственника (владельца) объекта оценки.

Ограничения, связанные с этим, представлены в разделе 4 настоящего отчета.

### 2.5. *Вид стоимости*

Оценке подлежит *рыночная стоимость* объекта оценки на дату оценки в месте оценки в соответствии с целью, принятыми допущениями и ограничивающими условиями.

### 2.6. *Дата оценки*

Исходя из цели оценки, стоимость объектов оценки определяется по состоянию на – 23 декабря 2019 г.

### 2.7. *Срок проведения оценки*

Работы по определению стоимостей объекта оценки в рамках настоящего Отчета проводились с 22 ноября 2019 г. по 23 декабря 2019 г.

### 2.8. *Допущения и ограничивающие условия*

Допущения и ограничивающие условия определены Договором на оценку, целью оценки, предположительным использованием результатов оценки и в Разделе 4 настоящего отчета.

## 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Реквизиты заказчика<sup>2</sup>

Таблица 2

Организационно правовая форма	Акционерное общество
Наименование заказчика	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " АМ-Девелопмент "
ОГРНЮЛ	1037739562310
Дата присвоения ОГРН	11 февраля 2003 г.
Адрес	109125, город Москва, Саратовская улица, дом 24, помещение VI комната 2

3.2. Реквизиты оценщика<sup>3</sup>

Таблица 3

Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консалтинговое предприятие «Экспертиза и оценка»
ОГРН	1053301230069
Дата присвоения ОГРН	20.04.2005 г.
Адрес местонахождения	600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4 (аптека)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства СРО «Российская коллегия оценщиков», рег. № 781098 от 05.02.2010 г.
Страховой полис	Страховой полис № 4091R/776/00032/9 от 22.08.2019 г. выдан ОАО «АльфаСтрахование» (см. Приложение)

Оценщики:

Таблица 4

ФИО	Пылайков Андрей Игоревич (Индивидуальный предприниматель)
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт РФ № 17 02 700909 выданный ОВД Фрунзенского района г. Владимира от 16 июля 2002 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Рег № 00661 от 13.02.2008 г.
Место нахождения оценщика	Адрес регистрации: 600035 г. Владимир, ул. Безыменского, д.12, кв.91; Почтовый адрес и адрес нахождения: 600007, г. Владимир, ул. Северная, д. 4
Телефон	+7 (910) 777-70-99
Адрес электронной почты	<a href="mailto:Andrei_pylaikov@mai.ru">Andrei_pylaikov@mai.ru</a> , <a href="mailto:Andrei-pylaikov@yandex.ru">Andrei-pylaikov@yandex.ru</a>
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 346904, выдан 05 апреля 2003 г., Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (см. Приложение)
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010745-1 от 17.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества», действителен до 17 апреля 2021 г.
Страховой полис	Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика Полис страхования ответственности Оценщика – ОАО «АльфаСтрахование» № 4091R/776/00017/9 от 06.05.2019 г., действителен с 06 мая 2019 г. по 05 мая 2020 г. Страховая сумма 3 000 000,0 руб. (Три миллиона рублей) (см. Приложение)
Стаж работы в оценочной деятельности	с 04.2003 г. (16 полных лет)

<sup>2</sup> Далее Заказчик<sup>3</sup> Далее Оценщик

<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Не привлекались
--	-----------------

#### 4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", постановлениями Правительства Российской Федерации, а также Федеральным стандартам оценки.

5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах следующих ограничительных условий и допущений:

- Оценка основывалась на информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком.
- В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком.

- Оценка не включала в себя инвентаризацию имущества, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации, которая используется в отчёте.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которых не удалось обнаружить в ходе визуального осмотра. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программной среды Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и целью оценки.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчёте, может быть признана рекомендуемой для совершения действий предполагаемого использования настоящей оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения действия предполагаемого использования настоящей оценки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка и составление настоящего отчета проводилось на основании следующих стандартов:

1). Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

2). Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

3). Федеральный стандарт оценки №3. Требования к отчету об оценке (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

4). Федеральный стандарт оценки №7. Оценка недвижимости (ФСО № 7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

5). ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СДС СРО НКСО 3.1-2015. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

6). ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СДС СРО НКСО 3.2-2015. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

7). ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СДС СРО НКСО 3.3-2015. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

8). Оценка недвижимости СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СДС СРО НКСО 3.7-2015 УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов- оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.

Обоснование использования представленных выше стандартов оценки при проведении оценки объекта оценки представлено далее в расчетах рыночной стоимости объекта оценки при применении различных подходов, согласовании и анализах.



## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оценку представлен объект недвижимого имущества - Нежилое здание, общей площадью 2894,3 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 77:00:0000000:16149, расположенное по адресу: Российская федерация, г. Москва, р-н Марьино, бульвар Мячковский, д. 13.

Оценщиком для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки были использованы документы, предоставленные Заказчиком описание которых представлено в Разделе 10 настоящего отчета, а копии в Приложении к настоящему отчету.

### 6.1. Юридическое описание объекта оценки

Нежилое здание принадлежит на праве собственности Акционерному обществу «АМ-Девелопмент» (сокращенное наименование: АО "Ам-Девелопмент"; ИНН: 7719165580; КПП: 772201001; ОГРН: 1037739562310; дата присвоения ОГРН: 11 февраля 2003 г.; Адрес (место нахождения) юридического лица: 109125, город Москва, Саратовская улица, дом 24, помещение VI комната 2) в соответствии с документами предоставленными Заказчиком, копии которых представлены в приложении к настоящему отчету.

Оценивается полное право собственности на объект оценки. Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

### 6.2. Обременения объекта оценки

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.
- прочие обременения объекта оценки.

На дату составления отчета Оценщиком был выявлен факт заключения договора ипотеки в отношении объекта оценки. В отношении собственника оцениваемого имущества проводится процедура банкротства. Все имущество должника включается в конкурсную массу, в том числе и залоговое имущество по договорам ипотеки. Залоговое имущество реализуется на открытом аукционе, а вырученные от продажи залогового имущества денежные средства идут на погашение задолженности перед залоговыми кредиторами. Начальная цена аукциона по продаже залогового имущества устанавливается равной их рыночной стоимости без учета обременения в виде залога. Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки данное обременение не учитывается.

Обременение объекта недвижимости в виде долгосрочных договоров аренды (субаренды) не выявлены, поэтому не оказывают влияния на величину рыночной стоимости объекта недвижимости.

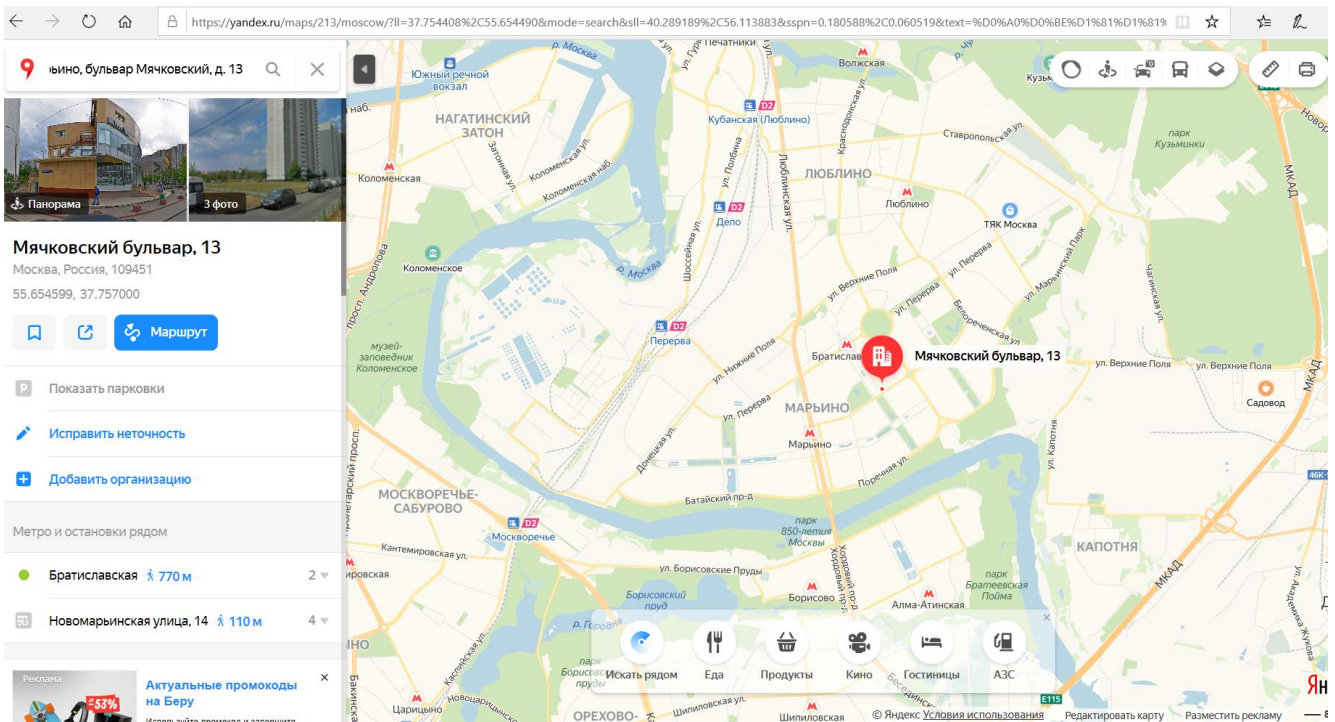
Прочие обременения объектов оценки на дату оценки сняты и не влияют на рыночную стоимость объектов оценки.

### 6.3. Местоположение и технико-экономическое описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее нежилое здание торгово-офисного назначения.

**Местоположение**

Оцениваемый объект недвижимого имущества расположен по адресу: Российская федерация, г. Москва, р-н Марьино, бульвар Мячковский, д. 13. Расположение на карте города Москвы представлено на следующей карте.



Описание местоположения и основных факторов, характеризующих местоположение объекта оценки, представлено в следующей таблице:

Таблица 5

Факторы, характеризующие местоположение объектов	Характеристика факторов
Адрес местоположения	Российская Федерация, г. Москва, р-н Марьино, бульвар Мячковский, д. 13
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
Местоположение	Мячковский бульвар — бульвар протяженностью 1,5 км, расположенный в Юго-Восточном административном округе города Москвы на территории района Марьино. Нумерация домов начинается от улицы Перерва. Мячковский бульвар начинается от улицы Перерва, проходит на юго-восток, пересекает Новомарьинскую улицу, Марьинский бульвар и заканчивается, упираясь в Поречную улицу. Улица является второстепенной.
Особенности расположения	Территория объекта оценки примыкает к основной дороге (1-я линия); Расстояние до МКАД 8?1 км.; расстояние до ближайшей станции метро «Братиславская» - 0,74 км.; Расстояние до ТТК – 9,8 км.; расстояние до центральной части города – 17 км. Территория расположена в жилом микрорайоне высотной застройки; Остановки общественного транспорта расположена напротив
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
Тип застройки окружения	Основной тип застройки окружения жилой микрорайон, с многоэтажными зданиями
Объекты окружения застройки	Непосредственно к территориям объектов оценки примыкают объекты жилой и торгово-офисной недвижимости
Полнота застройки	Высокая
<b>Описание инфраструктуры</b>	
Описание социальной инфраструктуры в районе расположения	Расположены в квартале или в соседних кварталах
Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения	Имеется все инженерное оборудование: централизованные водопровод, канализация, отопление, электроснабжение, газоснабжение
<b>Транспортная доступность</b>	

Характеристика доступности	Доступ к объекту оценки осуществляется со стороны улицы, свободный доступ Парковка перед зданием не организована, стихийная.
Виды транспорта. • Наземный • Подземный	Доступ автомобильным транспортом, автобусы станция «Братиславская» 0,74 км пешком
<b>Состояние окружающей среды</b>	
Запыленность и загазованность воздуха	В норме
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень (шума, радиоволн, рентгена и гамма-излучений) в пределах допустимого.
Интенсивность движения транспорта	высокая
Благоустройство территории: • Озеленение • Подъездные пути • Автостоянки	отсутствует; Асфальт; Парковка перед зданием не организована, стихийная
<b>Основные выводы</b>	
1. Объекты недвижимости по использованию и инженерному обеспечению соответствует своему назначению.	
2. Объекты имеют хорошую транспортную доступность	
3. Инженерное обеспечение соответствует СниПам. Экологическая обстановка в норме.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения объектов идентичного назначения с объектом оценки	

*Описание оцениваемых земельного участка под объектом оценки.*

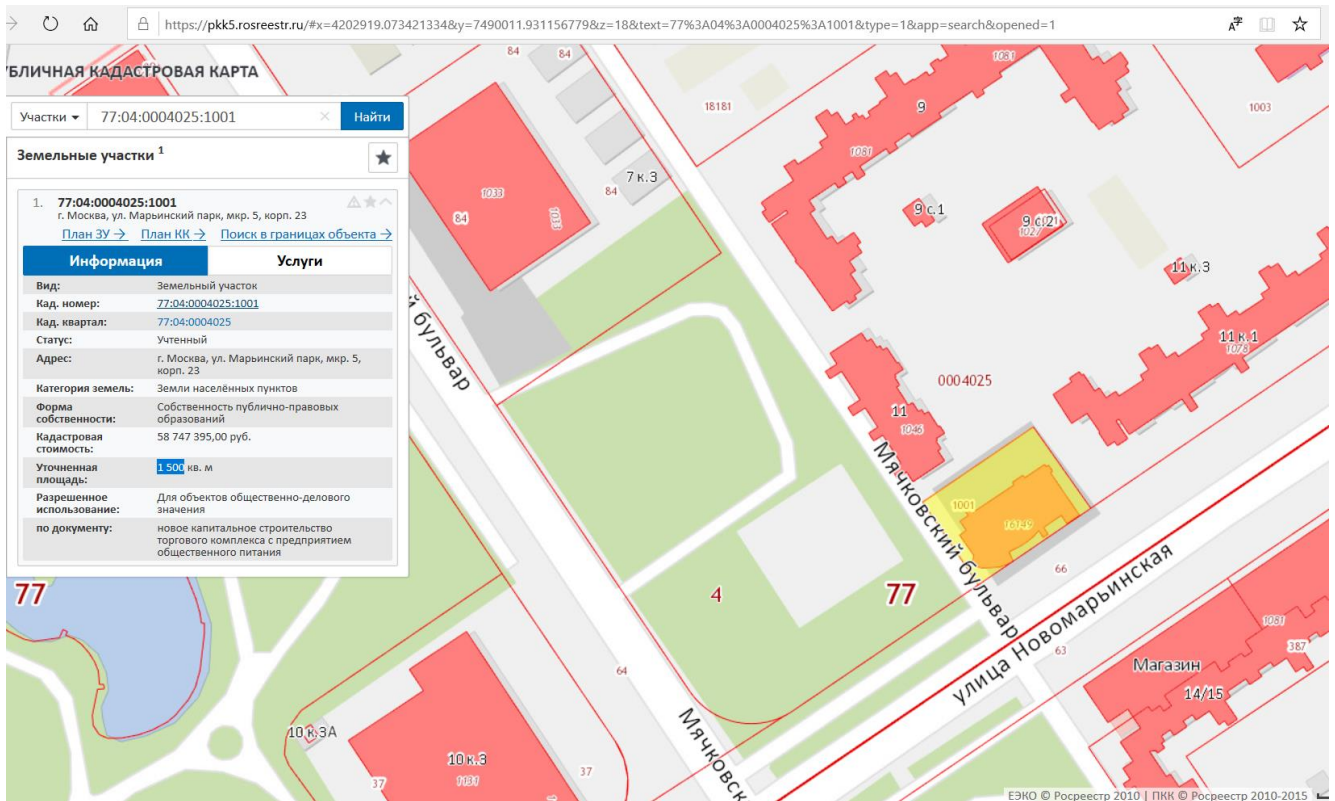
Земельный участок под зданием объекта оценки принадлежит Заказчику настоящей оценки на правах пользования и владения на условиях краткосрочной аренды в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком настоящей оценки.

Общие данные о земельном участке под зданием объектов оценки получены из Публичной кадастровой карты (maps.rosreestr.ru), сведены в следующую таблицу 6.

Таблица 6

Наименование данных	Значение данных
<b>Объект права</b>	Земельный участок
<b>Местоположение</b>	г. Москва, ул. Марьинский парк, мкр. 5, корп. 23
<b>Право</b>	Собственность публично-правовых образований, право владения и пользования собственника объекта оценки на условиях долгосрочной аренды
<b>Кадастровый номер</b>	77:04:0004025:1001
<b>Категория земель</b>	Земли населённых пунктов
<b>Разрешенное использование /назначение/</b>	Для объектов общественно-делового значения; новое капитальное строительство торгового комплекса с предприятием общественного питания
<b>Кадастровая стоимость, руб./кв.м.</b>	58 747 395,00
<b>Площадь, кв. м.</b>	1 500
<b>Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.</b>	39 164,93
<b>Ограничения и обременения</b>	Не выявлены
<b>Сервитуты</b>	Не выявлены
<b>Строения (улучшения)</b>	Оцениваемое здание
<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	0,00

## Схемы расположения земельного участка оцениваемого здания на публичной кадастровой карте



Общее ограждение всего земельного участка отсутствует. Подъездные пути заасфальтированы, парковка перед зданием вдоль дорог. Рельеф земельного участка спокойный. Участок имеет действующие центральные системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения. Возможно подведение газоснабжения.

### *Технико-экономическое описание оцениваемого здания.*

Оцениваемое здание представляет собой нежилое 3-х этажное здание торгово-офисного назначения.

Оцениваемое здание построено в 2012 г. Оно было построено, как здание автосервиса.

Основные несущие конструктивные элементы выполнены из железобетона и металлоконструкций; ограждающие элементы зданий выполнены из кирпича. Технические характеристики и данные о здании объектов оценки сведены в следующую таблицу.

*Таблица 7*

Наименование данных	Значение данных
<b>Наименование объекта недвижимости</b>	Нежилое здание
<b>Адрес</b>	Российская Федерация, г. Москва, р-н Марьино, бульвар Мячковский, д. 13
<b>Этажность</b>	3 этажа + 1 подземный этаж
<b>Год постройки</b>	Год постройки – 2012 Год реконструкции – нет данных
<b>Краткие характеристики здания</b>	
Фундамент	Монолитная ж/б плита
Стены	Блочные
Перегородки	Блочные, кирпичные
Перекрытия	Железобетонный
Кровля	Рулонная
Санитарно-электрические работы	Централизованное теплоснабжение от ТЭЦ, централизованное городское водоснабжение, централизованная канализация, электроснабжение централизованное, телефон, вентиляция
<b>Группа капитальности</b>	I
<b>Класс строительства</b>	КС-1

Наименование данных	Значение данных
<b>Класс качества объекта недвижимости</b>	
жилые помещения	Нет
нежилые помещения	Стандарт
<b>Сметная стоимость работ по строительству, руб.</b>	Нет данных
<b>Площадь застройки, кв.м.</b>	Нет данных
<b>Общая площадь здания, кв.м., в том числе</b>	2 894,3
жилые помещения, кв.м.	0
нежилые помещения, кв.м.	Нет данных
Количество квартир, шт.	0
Количество нежилых помещений, шт.	Нет данных
<b>Строительный объем, куб.м.</b>	Нет данных
<b>Балансовая стоимость, руб. (кадастровая стоимость)</b>	333 321 741,13

Данные по технико-экономическим характеристикам, состоянию и параметрам здания, получены из визуального осмотра, проведенного оценщиком 22 ноября 2019 г. и технической документации. Копии подтверждающих документов представлены в Приложении к настоящему отчету. В таблице 8 сведены данные по основным конструктивным элементам объектов оценки и их устареванию (износе и состоянии).

## Описание конструктивных элементов и физического устаревания оцениваемого здания

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Наименование конструктивного элемента										
		Фундаменты	Стены	Перегородки	Перекрытия	Крыша (кровля)	Полы	Проемы оконные	Проемы дверные	Внутренняя отделка	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Прочие работы
1	Описание	Железобетонный	Блочные	Блочные, кирпичные	железобетонные	рулонная	бетон, плитка, материалы покрытия	стекло пакеты	теплопакеты, стеклянные, деревянные	современный стандартный ремонт	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, вентиляция, лифты	крыльца
	состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	потемнение	потемнение, частичный перекос	удовлетворительное	ослабление крепления, хорошее	хорошее без видимых повреждений

## 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. *Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы) (источники информации: ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО городу Москве; Федеральная служба государственной статистики; Министерство экономического развития РФ)*

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.

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 615 279 чел. (2019). Плотность населения — 4924,96 чел./км<sup>2</sup>.

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.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км<sup>2</sup>. Треть (870 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные (1691,5 км<sup>2</sup>) — за ней.

Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД - 38 км, за пределами МКАД - 51,7 км, с запада на восток - 39,7 км.

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.

Москва, несмотря на незначительную долю промышленности в экономике, — крупнейший промышленно-производственный центр России, основанный на значительном квалифицированном трудовом ресурсе.

Город является крупным центром машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов, цветного проката и литья), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но стоит отметить, что в последние годы идёт процесс переноса производств за пределы Москвы.

Исторически сложилось так, что Москва является крупнейшим транспортным узлом страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен.

Москва разделена на двенадцать административных округов.

**Юго-Восточный административный округ (ЮВАО)** — один из 12 [административных округов](#) города [Москвы](#).

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: [Московский нефтеперерабатывающий завод](#), автозавод «[Автофрамос](#)» и технополис «Москва» (бывший [АЗЛК](#)) и многие другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным<sup>[51]</sup>. В то же время в округе много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — [Люблино](#), [Лефортово](#), [Парк имени 850-летия Москвы](#) и др.

Население округа — 1 418 430 чел. (2019).

Округ разделен на 12 районов. Крупнейший по населению и плотности населения район округа — [Марьино](#) (наименьший по населению — [Некрасовка](#), а по плотности — Капотня). Крупнейший по площади — [Печатники](#), а наименьший — [Южнопортовый](#).

Марьино — район в [Юго-Восточном административном округе](#) и соответствующее ему [внутригородское муниципальное образование](#) в [Москве](#). Расположен на левом берегу [Москвы-реки](#).

Население — 253 943 чел. (2019). Марьино является наиболее населённым районом Москвы. Площадь по данным Мосгорстата — 1198 га (по данным управы района — 1191,7 га).

Граница района Марьино проходит по<sup>[24]</sup> оси русла реки [Москвы](#), далее по оси полосы отвода [Курского направления МЖД](#), осям: [Иловойской ул.](#), [ул. Нижние Поля](#) и [ул. Верхние Поля](#), далее по оси сливного канала до излучины реки Москвы.

Таким образом, район Марьино граничит на севере с районом [Люблино](#), на востоке — с районом [Капотня](#), на юге по руслу Москва-реки — с районами [Братеево](#) и [Москворечье-Сабурово](#), на западе — [Печатники](#).

На территории района функционируют 3 кинотеатра («Солярис», 4D Cinema, Line Cinema (кинотеатр в ТЦ «Мариэль»), «Мираж» (кинотеатр в ТРК «МАRi»), Эстрадно-музыкальный театр «Импровизация», Ледовый Дворец спорта, Городской дворец творчества детей и молодёжи «Марьино», плавательный бассейн. В Марьино действуют два Центра социального обслуживания населения ([ЦСО](#) (недоступная ссылка — [история](#) ). и ЭКЦСЗ), детский приют. Открыто множество предприятий торговли, основу которых составляют крупные сетевые магазины: гипермаркет «[Ашан](#)», четыре универсама «[Перекрёсток](#)»,<sup>[25]</sup> пять универсамов «[Копейка](#)», пять универсамов «[Пятёрочка](#)», «[Магнит](#)», «Сити-Стор», «[М.Видео](#)», «[Эльдорадо](#)», [Villa](#) и многие другие; бытового обслуживания (187); общественного питания (77) и 16 крупных торговых комплексов (ТРК «МАRi», «Марьинский пассаж», «БУМ», «Л-153», «Мариэль» и другие). Так же на территории района построен развлекательный центр «Фэнтези Парк».

Крупнейший по населению район Москвы (соответствует населению таких городов, как Таганрог или Комсомольск-на-Амуре) обслуживается всего двумя станциями [московского метрополитена](#), одна из которых («[Братиславская](#)») находится вблизи его северо-восточной границы. Большую часть пассажиропотока, и в особенности обслуживание кварталов к западу от Люблинской улицы, взяла на себя станция «[Марьино](#)» в центре района. Время, затрачиваемое на поездку на метро в условный центр города (до станции «[Сретенский бульвар](#)») — около 30 минут.

В районе действует развитая сеть наземного транспорта: в западной части имеются троллейбусная линия (маршруты 74 и 50), однако основная транспортная нагрузка приходится на большое количество автобусных маршрутов. Фактически район связан с внешним миром всего тремя артериями: Люблинской улицей на север (к м. «Текстильщики» и Волгоградскому проспекту), Братеевским мостом на юг и ул. Верхние Поля — на восток, к МКАД. С запада Марьино изолировано Курской железной дорогой и рекой Москвой. Люблинская улица — магистраль общегородского значения — пересекает район на две части, одну из которых жители называют Старое Марьино, другую — Марьинским Парком или Новое Марьино (это разделение основано не только на географическом принципе, но также и на том, что районная



управа у района одна — Марьино, а отделы внутренних дел, отделения миграционной службы и управления социальной защиты — свои в Старом Марьино и Марьинском Парке). Основные транспортные магистрали проходят по Люблинской улице, Новочеркасскому бульвару, Донецкой, Братиславской улицам, улицам Верхние Поля, Белореченская и [Перерва](#).

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

Индекс производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-сентябре 2019 года по сравнению с январем-сентябрем 2018 года составил 107.2%, индекс производства по этим видам деятельности по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек, составил 107.3%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по «хозяйственным» видам деятельности (по всем видам экономической деятельности хозяйствующих субъектов соответствующих видов деятельности) в городе Москве за период январь-сентябрь 2019 по обрабатывающим производствам составил – 5 195 106.9 млн. руб., что составляет 95,0 % относительно аналогичного периода 2018 года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил: в январе-сентябре 2019 года 629811.9 млн. рублей, или 102.4% к январю-сентябрю 2018 года.

Кроме того, организациями в январе-сентябре 2019 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 601,9 млн. рублей.

Объем работ, выполненных крупными и средними организациями по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2019 года составил 262673.3 млн. рублей, или 102.1 % к январю-сентябрю 2018 года. На 1 октября 2019 года строительными и ремонтно-строительными организациями заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 23.8 млрд. рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на 1.23 месяца.

На развитие экономики и социальной сферы в январе-марте 2019 года использовано инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов 403303,4 млн. рублей, что составило 125,8 процента от января-марта 2018 года.

Оборот розничной торговли в городе Москве за январь-июнь 2019 года составил – **2 379 261** млн. руб. (101.20% к аналогичному периоду 2018 года).

В январе-июне 2019 года оборот розничной торговли на 91.9% сформировался торговыми организациями. Доля продажи товаров на рынках составила 8.1% (в январе-июне 2018 года – 8.7%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в январе-июне 2019 года составил 55.0%, непродовольственных товаров – 45.0%.

Доля убыточных организаций составила в январе-апреле 2019 года 33.0% (в январе-апреле 2018 года – 36.8%), сумма убытка этих предприятий –20970.4 млн. рублей.

Оборот общественного питания в городе Москве за период январь - июнь 2019 года составил – 92 857 млн. руб. (107.8% к аналогичному периоду 2018 года). Доля убыточных организаций составила в январе-апреле 2019 года 32.9% (в январе-апреле 2018 года –34.3%), сумма убытка этих предприятий – 1412.1 млн. рублей.

Объем платных услуг населению за январь-июнь 2019 составил – 897 959.8 млн. рублей (97.1% к аналогичному периоду 2018 года).

7.2. *Классификация объектов коммерческой недвижимости. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.*

О краткой классификации недвижимости в настоящее время необходимость классификации, упорядочения или разделения недвижимости на отдельные группы ощущается очень остро как аналитиками рынка недвижимости, так и риэлторами и оценщиками.

Оценщики каждый день сталкиваются с необходимостью доказывать одной из заинтересованных сторон, между которыми он находится, - а это заказчик оценки и потребитель отчета, - что ожидания по стоимости объекта одного из них завышены или слишком оптимистичны, а у другого несколько пессимистичны. Порой при оценке офисного помещения класса С заказчик оценки приводит в качестве аналогичных объектов недавно проданные помещения по соседству, расположенные в бизнес центре класса В, и искренне удивляется, почему же его объект недооценен. И только в ходе беседы, когда оценщик приводит ряд характеристик объекта, влияющих на увеличение или снижение рыночной стоимости отдельного объекта, наступает понимание между сторонами.

Сегодня потребители оценочных услуг также приходят к некому пониманию, что помещения одного назначения, могут значительно различаться по стоимости, так как относятся к различным «весовым категориям», то есть, к разным классам.

При этом все участники рынка недвижимости, будь то продавцы, покупатели, консультанты, оперируют одними и теми же понятиями, возможно, называя их по-разному, но подразумевая классность объекта недвижимости, что свидетельствует о том, что вопрос назрел и является крайне актуальным.

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных секторов рынка недвижимости. Среди самых известных классификаций офисной недвижимости можно назвать следующие:

1. Классификация международной консалтинговой компании Knight Frank ([www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru), адрес: Россия, 115054, Москва, ул. Валовая, д. 26, тел: +7 (495) 981-0000). Компания Knight Frank была основана в Лондоне 117 лет назад и является признанным лидером на международном рынке недвижимости. На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из 370 офисов в 48 странах мира на 5 континентах и насчитывает более 13 700 специалистов. В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости.

2. Классификация ЗАО «КР Пропертиз» (KR Properties) - одного из крупнейших и успешных девелоперов Москвы ([www.kr-pro.ru](http://www.kr-pro.ru), Центральный офис компании «КР Пропертиз» расположен по адресу: 117105, Москва, Варшавское ш., д.9, стр.1Б, Тел.: +7(495) 780-40-40). Компания проектирует, строит, реконструирует и управляет зданиями различных назначений: офисы, торговые помещения, склады, апартаменты. Под управлением KR Properties более 500 000 квадратных метров недвижимости различных классов.

3. Типология торговой недвижимости главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника (<http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-TIPOLOGIYA-TORGOVOI-NEDVIJIMOSTI.html>).

4. Классификация, разработанная UrbanLandInstitute (США) (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>).

5. Классификация международного совета торговых центров International Council of Shopping Centres (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>).

6. Классификация торговых центров, разработанная Российским Советом Торговых Центров (РСТЦ) (<http://www.bmrc.ru/klassif-3.htm>).

*Обобщение имеющихся классификаций рынка недвижимости*

Практическое значение различных классификаций объектов недвижимости заключается в том, что они позволяют быстро и легко получить информацию об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения, а также определить диапазон возможной стоимости.

*Торговые помещения*

Во время подразделения на классы торговых помещений необходимо учесть надлежащие условия:

- ✓ масштаб объекта, принятые названия;
- ✓ товарная специализация;
- ✓ основной потребитель;
- ✓ инфраструктура и сервис, наличие дополнительных центров притяжения покупателей;
- ✓ расположение;
- ✓ конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения;
- ✓ паркинг;
- ✓ управление зданием, охрана.

Объекты разделяются на 4 класса:

1. класс А - комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), молл, гипермолл, гипермаркет);
2. класс В - отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);
3. класс С - нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);
4. класс D - пристройка, павильон, (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона).

*Офисные помещения*

Классификация офисных площадей состояла из их деления на три (А, В, С) или четыре класса (в этом случае добавляли D).

Объекты класса А это - современные бизнес-центры, построенные по проекту известного архитектора девелопером, который имеет отличную репутацию и определенный опыт работы в данной области. Помещения в них отличаются оптимальными планировочными решениями и высоким качеством отделки, само здание оснащено новейшими инженерными системами, а решением всех вопросов по его эксплуатации занимается профессиональная управляющая компания. Разумеется, для удобства арендаторов создана развитая инфраструктура, а подземный паркинг предполагает наличие как минимум одного Машино-места на 60 кв. м арендуемых площадей.

Для офиса класса В значимо, чтобы там был сделан хороший ремонт, существовала круглосуточная охрана и производился контроль доступа в помещения, а также чтобы исправно функционировали службы управления объектом.

Класс С объединяет офисы, построенные с другой целью, — здания бывших НИИ, гостиниц, учебных заведений и прочие административные объекты, помещения на первых этажах и в подвалах жилых домов. Как правило, все бытовые вопросы, в том числе касающиеся охраны, арендаторы решают сами.

Если наряду с С выделяется еще и класс D, то основная разница между ними заключается в качестве помещений, используемых под офисы, наличии в них хотя бы косметического ремонта, в определенном состоянии общественных зон. К классу D иногда относят все подвалы.

*Производственно-складские помещения*

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют систему стандартов компании Knight Frank. Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам - А, В, С, D,

Отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать

следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. Местоположение не такое выгодное (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью). В класс В включены объекты, возведенные в доперестроечный период и поэтому не полностью соответствующие требованиям современной логистики.

К классу С относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады. Качество таких площадей зависит от того, насколько хорошо удалось их реконструировать и оснастить, хотя, разумеется, в данном случае даже при отличном ремонте далеко не все технические требования могут быть соблюдены.

Класс D это - здания и сооружения, которые в принципе не созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию. Они более или менее хороши лишь для содержания в них низко оборачиваемых грузов, не нуждающихся в особых условиях хранения (сырье для промышленного производства, горюче-смазочные материалы, металлические, резиновые, пластиковые изделия и т. п.).

Имеющиеся классификации зачастую повторяют друг друга и имеют тенденции к расширению признаков и факторов, по которым следует относить объект недвижимости к тому или иному классу. В тоже время, в профессиональном сообществе, как инвесторов, так и девелоперов, аналитиков, оценщиков, постепенно появляется понимание того, что все предлагаемые классификации обладают рядом недостатков, главные из которых – избыточность и громоздкость, которые и обусловлены отсутствием приоритетов перечисляемых параметров.

При небольшом количестве факторов, значительно влияющих на стоимость объекта, в имеющихся классификациях рассматривается большое количество второстепенных характеристик, дающих незначительное изменение стоимости, что является очевидным для оценщика-профессионала.

В то же время рядовой продавец или покупатель недвижимости может утонуть в количестве факторов и их понимании, или просто махнуть рукой и не тратить время и силы на то, чтобы просто разобраться в приведенных факторах, не являясь профессиональным архитектором или строителем.

Ниже представлена краткая, емкая, понятная оценщикам, риэлторам, аналитикам и потребителям услуг по купле-продаже недвижимости, классификация, которая включает в себя только те характеристики объектов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости. Ведь именно принцип существенности неоднократно повторяется в Федеральных стандартах оценки.

Классификации объектов выполнена для трех секторов рынка: офисные, торговые и производственно-складские объекты с точки зрения стоимости недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость, расположены в классификации по мере убывания их влияния на стоимость объекта.

Учитывая задачу, – получение краткой классификации, - каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, Д. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла.

При этом определены интервалы баллов для отнесения объектов к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Ниже приводятся краткие классификации трех типов недвижимости: офисные, торговые и производственно-складские помещения.

В результате суммирования баллов факторов по объекту оценки оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект относится к недвижимости торгово-офисного назначения класса «В».

## Краткая классификация офисной недвижимости

Офисные помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
<b>Интервал класса</b>		<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	

## Краткая классификация торговой недвижимости

## Торговые помещения

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
<b>Интервал класса</b>		<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	

## Краткая классификация производственно-складской недвижимости

Производственно-складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание, изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхоз постройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
<b>Интервал класса</b>		<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	



7.3. *Краткий обзор рынка продажи и аренды недвижимости (помещений, зданий и земельных участков) торгово-офисного и административно-бытового назначения в городе Москве.*

Анализируя информацию, полученную в результате исследования рынка коммерческой недвижимости города Москвы (источником информации явился обзор рынка, выполненный CUSHMAN & WAKEFIELD и KNIGHT FRANK, и опираясь на опыт оценочной деятельности можно сделать ряд выводов по исследованию рынка купли-продажи, которые представлены далее.

*Исследование рынка купли-продажи зданий и помещений торгово-офисного и административно-бытового назначения в городе Москве.*

В I–III кварталах 2019 года совокупный объем введенных **офисных площадей** составил 220 тыс. м<sup>2</sup>, что уже на 75% больше совокупного результата 2018 года.

Новое строительство третьего квартала сопоставимо с объемом нового строительства всего первого полугодия и составляет 107 тыс. кв. м.

По результатам III кв. 2019 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,6 млн м<sup>2</sup>, где 26% общего объема представлено площадями класса А, 74% приходится на офисы класса В.

За первые три квартала уровень спроса на офисные площади превысил рекордно высокий показатель предыдущего года. Недостаток качественных офисных площадей обуславливает растущий объем договоров предварительной аренды (1-3 кв. 2018 г. –0,3%, 1-3 кв. 2019 г. – 5,3%).

Объем чистого поглощения офисов в I–III кварталах 2019 года превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 24% и составил 491 тыс. м<sup>2</sup>. При этом такое существенное увеличение произошло в основном за счет роста показателя в классе В при практически неизменном уровне в классе А.

В конце 3 квартала 2019 года уровень вакансии составил 10,8% (класс А –12,8%, класс В – 10,1%), что на 0,9 п. п. больше, чем в конце 2018 года, когда мы наблюдали рекордное количество сделок на рынке. Увеличение вакансии связано с возросшим уровнем нового строительства.

В целом, в течение года уровень вакансии остается стабильным. При этом вакансия снижается в центральных районах, где новое строительство ограничено и незначительно растет за пределами центра, где сосредоточена строительная активность.

Общее количество свободных площадей составляет около 2 млн кв. м, 40% из которых находятся на рынке более 1 года (744 тыс. кв. м), с учетом высокой активности арендаторов, это скорее всего неликвидные помещения.

По итогам **III квартала 2019 года** общее предложение **торговых площадей** по сравнению с I полугодием 2019 года увеличилось на 20 тыс. м<sup>2</sup>.

Всего за 2019 год было введено 149 тыс. м<sup>2</sup>., что на треть больше, чем за соответствующий период 2018 года, когда было введено всего 97,5 тыс. м<sup>2</sup>. аренд пригодных площадей.

Уровень вакансии в московских торговых центрах по итогам III квартала составил 6,6%, что на 0,5 п. п. ниже показателей 2018 года и II квартала 2019 года. Снижение вакансии обосновано как отсутствием нового предложения в III квартале, так и активным заполнением свободных площадей.

Значительно пересмотрен официальный прогноз по обороту розничной торговли. В этом году он немного превысит 1%, а вот в следующем будет еще в два раза ниже (1,3% и 0,6% соответственно). Долгосрочный прогноз в Минэкономразвития пока оставили без изменений, но похоже он также будет пересмотрен в сторону снижения. На фоне общей стагнации экономики вряд ли рост оборота розничных продаж в среднесрочной перспективе превысит 2%.

Реальные располагаемые доходы остаются в отрицательной зоне. Судя по тому, что отставание от прошлого года постепенно сокращается, вполне вероятно, что по итогам года реализуется официальный прогноз (0,1%), что в реальности является скорее статистической

погрешностью, чем ростом. Финансовые ресурсы потребителей остаются ограниченными, что еще раз подтверждает тезис о стагнации потребительского рынка.

*Анализ реальных сделок и предложений купли-продажи объектов нежилой недвижимости в районе расположения объекта оценки.* В городе Москве имеются предложения к продаже зданий торгово-офисного и административно-бытового назначения в районе расположения объектов оценки. Предложения о продаже представлены в следующей таблице 12. Там же приведены краткие характеристики объектов, их местоположение, источник информации.

Зачастую цена продажи объектов указана в иностранной валюте (как правило, долларах США), цена переводилась в российские рубли по официальному курсу Центрального Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)) на дату оценки.

Торговля ведется как через риэлтерские агентства, так и через средства массовой информации (в том числе сеть Интернет).

Цена предложения отдельно стоящих зданий торгово-офисного назначения сопоставимых с оцениваемым зданием находится в интервале от 77 тыс. руб. до 112 тыс. руб. за 1 кв.м. (см. Таблицу 12).

Цена зависит от близости к основным транспортным магистралям, наличия прилегающего земельного участка (в том числе и для организации парковки автотранспортных средств), наличия инженерного обеспечения (водопровод, электричество (в т.ч. мощность), канализация, теплоснабжение, газоснабжение), физического состояния объектов недвижимости и внутренней отделки.

Наличие объектов вспомогательной недвижимости или оборудования (например, собственной котельной, система вентиляции или кондиционирования воздуха) увеличивает стоимость торгово-офисной помещений.

Учитывая изменения инвестиций в основной капитал и оборота организаций, занимающихся торговлей и оказанием услуг в городе Москве, спрос на подобную коммерческую недвижимость средний.

В структуре спроса преобладают местные предприниматели, занимающиеся сдачей в аренду недвижимости, либо крупные предприятия (в том числе крупные учреждения, организации, банки). Основной спрос на торгово-офисные площади формируют индивидуальные предприниматели, которым нужны небольшие площади 20-100 кв.м. При этом подобные арендаторы нередко платежеспособны и готовы платить 10000-25000 руб./кв. м/мес. ради того, что быть представленными в популярном торговом-офисном центре или месте торговли.

Цена предложения в районе расположения оцениваемого здания подвержена торговой скидке до 30% в зависимости от спроса и наличия предложения по объектам аналогам.

## Информация о продаже отдельно стоящих зданий торгово-офисного и административно-бытового назначения в городе Москве в месте расположения объектов оценки

№ п/п	Наименование аналога	Един. измер.	Торговая площадь	Продам коммерческую недвижимость	Продается коммерческая недвижимость	Помещение свободного назначения	Торговая площадь	Здание
1	Адрес местоположения	-	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 29К1	Москва, новочеркасский бульвар, 44	ул. Гурьянова, дом 79, стр. 4	Москва, м. Марьино, Москва, 1-я Курьяновская улица, 20/1 с1	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 30	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новомарьинская ул., 4К1
2	Описание местоположения	-	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, удалено от остановки	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, удалено от остановки	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, удалено от остановки
3	Доступ к объекту	-	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
4	тип парковки	-	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка не организована, стихийная	парковка на прилегающей территории, организована	парковка на прилегающей территории, организована
5	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
7	Условия продажи	-	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
8	Дата продажи (предложения)	-	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
9	Целевое назначение	-	торгово-офисные	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
10	Площадь помещений	кв.м.	3470	1270,00	1200,00	419,00	1053,00	1743,00
11	Тип объекта	-	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
12	Физическое состояние объекта	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
13	Состояние отделки	-	требуется косметический ремонт	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии
14	Этаж/этажность	-	разноэтажное (2 + подземное)	разноэтажное (1 этаж + подвал)	разноэтажное (1 этаж + подвал)	разноэтажное (2 этажа)	разноэтажное (1 этаж + подвал)	разноэтажное (2 этажа)
15	Коммуникации	-	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электрооснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
16	Наличие отдельного входа	-	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений
17	Наличие охраны	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть
18	Права на прилегающий земельный участок	-	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	собственность
19	Площадь прилегающего земельного участка	кв.м.	в соответствии с долей в общей площади	в соответствии с долей в общей площади	в соответствии с долей в общей площади	в соответствии с долей в общей площади	в соответствии с долей в общей площади	в соответствии с долей в общей площади
20	Особенности конструктивных элементов объекта	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
21	Цена предложения (продажи)	руб.	389 000 000	140 000 000	117 100 000	40 000 000	92 000 000	134 999 990
22	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	112 104	110 236	97 583	95 465	87 369	77 453
23	Аналог	-	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6
24	Источник	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci al/211154262/">https://www.cian.ru/sale/commerci al/211154262/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_pl oschadyu_1270_kvm_moskva_m_marino_moskva_novocherkasskiy_bulvar_44_6830891482/">https://move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_pl oschadyu_1270_kvm_moskva_m_marino_moskva_novocherkasskiy_bulvar_44_6830891482/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_pl oschadyu_1200_kvm_moskva_m_ pechatniki_moskva_guryanova_79_s4_6831386403/">https://move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_pl oschadyu_1200_kvm_moskva_m_ pechatniki_moskva_guryanova_79_s4_6831386403/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_419_kvm_mosk va_m_marino_moskva_1- ya_kuryanovskaya_ulica_201s1_6_830724906/">https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_419_kvm_mosk va_m_marino_moskva_1- ya_kuryanovskaya_ulica_201s1_6_830724906/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci al/223617328/">https://www.cian.ru/sale/commerci al/223617328/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci al/198214724/">https://www.cian.ru/sale/commerci al/198214724/</a>

*Исследование рынка купли-продажи земельных участков коммерческого и производственного назначения в городе Москва.*

Свободные (незастроенные капитальными объектами недвижимости) земельные участки предлагаются для продажи, как частными владельцами, так органами муниципальной власти города Москвы в аренду и собственность с проведением торгов.

При исследовании предложений по продаже свободных для строительства земельных участков выявлены земельные участки в городе Москва в месте расположения объектов оценки для коммерческого использования, которые представлены в таблице 13.

Анализируя информацию, полученную из открытых источников, можно сделать следующие выводы:

1. Площадь свободных от улучшений земельных участков аналогов, выставленных на продажу, колеблется в интервале от 1200 кв. м. до 12000 кв. м.

2. Видом разрешенного использования свободных от улучшений земельных участков является размещение объектов производственно-складской недвижимости, коммерции в том числе торгово-офисных и административно-бытовых зданий. Участки имеют различное местоположение по сравнению с оцениваемым земельным участком.

3. Цена предложения 1 кв. м. свободных от застройки земельных участков в городе Москве в месте расположения оцениваемого участка колеблется в интервале от 5454 руб. до 11333 руб. за 1 кв. м. Столь существенный разброс стоимости объясняется целым рядом факторов таких как: местоположение, площадь, вид разрешенного использования, наличие коммуникаций и подъездных путей.

4. Все земельные участки, выставленные на продажу, имеют улучшения, подлежащие сносу.

5. Имеющиеся ограничения в использовании участков и обременения права собственности существенно уменьшают стоимость земельных участков.

6. Основными факторами ценообразования выступают вид целевого использования земельного участка, масштаб (площадь) и его местоположение.

Цена предложения подвержена торговой скидке до 30%.

## Информация о продаже земельных участков коммерческого назначения

№ п/п	Наименование аналога	Ед. изм.	землю промышленного назначения	Коммерческая земля	землю промышленного назначения
1	Стоимость продажи	руб.	3 000 000,00	70 000 000,00	85 000 000,00
2	Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные
3	Правовое состояние	-	долгосрочная аренда	собственность	собственность
4	Дата продажи	-	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
5	Адрес местоположения	-	Москва, м. Печатники, Москва, Курская улица	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Проектируемый № 4294	г. Москва Выхино-Жулебино Москва, Москва
6	Описание местоположения		Областной федеральный центр, промзона	Областной федеральный центр, промзона	Областной федеральный центр, промзона
7	Имеющиеся улучшения	-	нет	нет	нет
8	Целевое назначение	-	проинанчирование; для организации Автомойки Самообслуживания, Автосервиса	промназначение; Для размещения объектов специального назначения	промназначения; строительство складских и производственных помещений
9	Площадь земельного участка	кв.м.	550	7 000	7 500
10	Наличие коммуникаций	-	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе
11	Подъездные пути	-	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
12	Цена предложения (продажи) 1 кв.м.	руб.	5454,55	10000,00	11333,33
13	Аналог / причины от отказа использования в качестве аналога	-	аналог 1	аналог 2	аналог 3
14	Источник	-	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_promyslennogo_naznacheniya_ploshchadyu_55_kv_m_ploshchadyu_5_sotok_moskva_m_pechatniki_moskva_kurskaya_ulica_6830219859/">https://move.ru/objects/prodaetsya_promyslennogo_naznacheniya_ploshchadyu_55_kv_m_ploshchadyu_5_sotok_moskva_m_pechatniki_moskva_kurskaya_ulica_6830219859/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222777957/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222777957/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_promyslennogo_naznacheniya_ploshchadyu_75_kv_m_ploshchadyu_75_sotok_moskva_m_vyhino_rossiya_moskva_sormovskaya_ul_d23_st_r_2_6832835537/">https://move.ru/objects/prodaetsya_promyslennogo_naznacheniya_ploshchadyu_75_kv_m_ploshchadyu_75_sotok_moskva_m_vyhino_rossiya_moskva_sormovskaya_ul_d23_st_r_2_6832835537/</a>

*Краткий обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в городе Москве. (источник - <http://rrg.ru/>, CUSHMAN & WAKEFIELD и KNIGHT FRANK)*

По результатам **III квартала 2019** года средняя запрашиваемая ставка аренды **офисов** в классе А составила 25 594 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%. В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая ставка аренды в классе В составила 16 469 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), то есть рост составил 10,8%. Ставки аренды выросли относительно конца прошлого года. Влияние на рост оказало удорожание класса В, начавшееся в конце 2018 года. По итогам года ожидается так же рост ставок аренды в классе А. Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему находится в диапазоне 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения.

На формирование арендной ставки оказывает влияние набор факторов, который включает в себя удаленность объекта от метро. Анализ средневзвешенных ставок аренды по интервалам удаленности от метро показал, что каждые 5 минут данный показатель снижается в среднем на 24% (4 500 руб.).

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой, девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моно арендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации с одной стороны, и не столь сложен в администрировании с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

В течение **III квартала 2019** года уровень арендных ставок на **торговые помещения** в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м<sup>2</sup> для якорных арендаторов.

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика разнится в различных объектах - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды.

В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

*Анализ реальных сделок и предложений аренды объектов нежилкой недвижимости в районе расположения объекта оценки*

Рынок аренды (краткосрочной аренды) объектов коммерческой недвижимости торгово-офисного и административно-бытового назначения в месте расположения объектов оценки характеризуется достаточным количеством предложений.

Как правило, в аренду сдаются отдельные помещения (а не объекты недвижимости целиком), площадь которых составляет 35 – 1500 кв.м.

По данным риэлтерских агентств цена (ежемесячная ставка) предложения по сдаче в аренду торгово-офисных и административно-бытовых зданий в месте расположения объекта оценки колеблется в интервале 835 – 1197 рублей за 1 кв.м./год в зависимости от местонахождения, наличия инженерных коммуникаций (в частности, системы отопления,

электроосвещения, асфальтированных подъездных путей), удаленности от основных транспортных магистралей (центральных улиц города). Существенным фактором стоимости выступает техническое состояние сдаваемого в аренду объекта недвижимости.

Предложения объектов аналогов сопоставимых с объектом оценки с указанием характеристик и источника информации представлены в таблице 14.

Как правило, затраты по оплате коммунальных услуг не включены в размер арендной платы, они выставляются арендаторам по факту (в объеме фактически потребленной услуги).

Цена предложения подвержена торговой скидке до 30%.

## Информация о сдаче в аренду объектов аналогов торгово-офисного и административно-бытового назначения в городе Москва в месте расположения объекта оценки

№ п/п	Наименование аналога	Един. изм.	Торговая площадь	помещения свободного назначения	Торговая площадь	Свободное назначение
1	Арендная ставка аренды	руб.	1 002 000,00	2 000 000,00	1 155 000,00	699 953,00
2	Условия аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
3	Адрес местоположения	-	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 79С4	Москва, м. Марьино, Россия, Москва, Москва, Марьино, Новочеркасский бульвар, 20к5	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 30	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, ул. Верхние Поля, 11К2
4	Описание местоположения	-	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, близко к остановкам	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, близко к остановке
5	Доступ к объекту	-	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
6	тип парковки	-	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории, организована	парковка на прилегающей территории, организована
7	Передаваемые имущественные права	-	право пользования и владения	право пользования и владения	право пользования и владения	право пользования и владения
8	Дата предложения		предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
9	Целевое назначение	-	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
10	Площадь помещений	кв.м.	1 200,0	2 000,0	1 050,0	585,0
11	Коммунальные платежи	-	нет	нет	нет	нет
12	Тип объекта	-	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
13	Физическое состояние объекта	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
14	Состояние отделки	-	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
15	Этаж/этажность	-	разноэтажное	разноэтажное	разноэтажное	разноэтажное
16	Наличие коммуникаций	-	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация
17	Наличие отдельного входа	-	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений
18	Наличие охраны	-	есть	есть	нет	нет
19	Права на прелегающий земельный участок	-	право пользования	пользование	пользование	пользование
20	Площадь прелегающего земельного участка	-	в соответствии с долей в общей площади	в соответствии с долей в общей площади	в соответствии с долей в общей площади	в соответствии с долей в общей площади
21	Особенности конструктивных элементов объекта	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
22	Удельная арендная ставка за 1 кв.м.	руб./кв.м.	835,00	1 000,00	1 100,00	1 196,50
23	Аналог / причины от отказа использования в качестве аналога	-	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
24	Источник	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/217241436/">https://www.cian.ru/rent/commercial/217241436/</a>	<a href="https://move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_2000_kv_moskva_m_marino_rossiia_moskva_moskva_marino_novoche_rkasskiy_bulvar_20k5_6830267195/">https://move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_2000_kv_moskva_m_marino_rossiia_moskva_moskva_marino_novoche_rkasskiy_bulvar_20k5_6830267195/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218283704/">https://www.cian.ru/rent/commercial/218283704/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/223235062/">https://www.cian.ru/rent/commercial/223235062/</a>



*Инвестиции в недвижимость.* По данным «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.89-95 Табл. 46 и 51) доля прибыли предпринимателя составляет 12,2% – 28,4% от себестоимости строительства или вложений в новое строительство. Представлено в следующей таблице 15.

Таблица 15

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Коллективное мнение оценщиков</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,50%	12,20%	24,80%
2. Высококласные офисы (офисы классов А,В)	20,00%	13,70%	26,20%
3. Высококласная торговая недвижимость	21,50%	14,60%	28,40%
<b>Коллективное мнение сотрудников банков</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,10%	10,00%	22,30%
2. Высококласные офисы (офисы классов А,В)	16,50%	10,80%	22,20%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,20%	9,60%	25,00%

#### 7.4. Анализ ликвидности объекта оценки.

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции это - типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации<sup>4</sup>:

Таблица 16

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61 - 270	271 - 545	Более 545

При определении ликвидности были рассмотрены следующие факторы:

-местоположение;

<sup>4</sup> Источник: Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. С. 47

- физические характеристики объекта недвижимости;
- размер объекта;
- состояние рынка недвижимости в регионе.

*Местоположение.* Оцениваемое здание расположено в жилом микрорайоне с многоэтажной застройкой, на оживленной улице города, со свободным доступом, на 1-й линии, с близким расположением к остановкам общественного транспорта. Недостаток отсутствие парковки. Из-за этих факторов ликвидность объекта оценки выше среднего значения.

*Физические характеристики объекта недвижимости и размер.* В ходе осмотра Объекта оценки установлено, что оцениваемый объект недвижимого имущества является отдельно стоящим зданием, предназначенным для коммерческой деятельности, в том числе торговли, street-retail. Парковка перед оцениваемым зданием не организована, доступ свободный. Размеры соответствуют объектам такого сегмента. Из-за этих факторов ликвидность объекта оценки выше среднего значения.

*Состояние рынка.* На текущий момент времени рынок показывает отчетливую динамику роста, которая проявляется увеличением среднего уровня арендных ставок и цен предложений к продаже, как для объектов недвижимости, так и для комплексов недвижимого имущества. По состоянию на дату оценки на рынке недвижимости присутствует незначительный объем предложений. При этом анализ рынка показал достаточно большое количество предложений по продаже площадей для коммерческого использования на территории города Москвы в месте расположения объектов оценки.

Таким образом, на основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данные объекты оценки имеют средний показатель ликвидности, а срок реализации объектов оценки составляют 61-270 дней.

## 8 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На оценку представлено отдельно стоящее здание торгово-офисного назначения, класса В. На дату оценки здание используется по своему прямому назначению.

Общее физическое состояние здания хорошее, отделка в среднем состоянии.

Общие недостатки здания – это отсутствие должной парковки.

Снос оцениваемого здания и использование свободного земельного участка, как свободного с последующей постройкой зданий с наилучшим и наиболее эффективным использованием, не является наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки, поскольку на рынке недвижимости города Москвы имеется достаточное количество предложений продажи свободных земельных участков, в том числе и в месте расположения объекта оценки, а снос существующего здания ведет к удорожанию строительства нового здания на месте снесенного. Таким образом, требуется рассмотреть варианты использования объектов оценки с реконструкцией или в текущем виде.

Варианты использования объектов оценки это: реконструкция в жилую недвижимость, реконструкция в недвижимость производственно-складского назначения, реконструкция в торгово-офисную недвижимость с наиболее высоким классом и текущее использование.

Для реконструкции объектов оценки в жилую недвижимость потребуются значительные затраты на такую реконструкцию, поскольку текущий профиль конструктивных элементов торгово-офисного назначения не соответствует требованиям, предъявляемым к жилой недвижимости по их конструктивной особенности, при этом на рынке существует достаточное количество предложений для строительства жилой недвижимости свободных земельных участков. Как правило, строительство нового здания менее затратный вариант, чем реконструкция старого здания с перепрофилированием по назначению. Поэтому данный вариант, также не является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

По тем же причинам вариант использования при реконструкции объектов оценки в производственно-складскую недвижимость так же не является наилучшим и наиболее эффективным использованием, из-за конструктивной особенности текущего варианта использования оцениваемого здания и наличия на рынке достаточного количества свободной к применению производственно-складской недвижимости.

Остаются вариант реконструкции объектов оценки в торгово-офисную недвижимость более высоко класса и вариант текущего использования как торгово-офисную недвижимость

категории «В». Первый вариант более затратный с сомнительным ростом доходности от реконструкции по своему местоположению и наличию в городе конкурентов.

Текущий вариант использования подразумевает является более эффективней и является наилучшим использованием из-за отсутствия лишних затрат на реконструкцию и наличия более высокой доходности.

Следовательно, Оценщик предполагает, что **использование представленных на оценку объектов недвижимости в существующем виде является их наилучшим (наиболее эффективным) использованием.** В дальнейшем, при расчете рыночной стоимости Оценщик будет исходить из предположения об эксплуатации объектов согласно этому наилучшему использованию.

## 9 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1. Алгоритм последовательности определения стоимости объектов оценки

При определении рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с международными стандартами, федеральными стандартами оценки, стандартами саморегулируемых организаций оценщиков и принятой в России практикой оценки должны использоваться три принципиально различных подхода (доходный, затратный и сравнительный (рыночный)), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчётов. При неиспользовании одного из подходов необходимо обосновать отказ от использования подхода.

Последовательность определения стоимости регламентируется п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» и включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки (без учета действующих обременений и ограничений прав);
- д) расчет стоимости существующих обременений объектов оценки;
- е) расчет величины стоимости объектов оценки с учетом существующих обременений;
- ж) составление отчета об оценке.

По пункту а) описание заключенного договора и задание на оценку представлены в Разделах 1 и 2 настоящего отчета.

По пункту б) информация и анализы, необходимые для проведения оценки представлены в Разделах 6 – 8.

Пункты в) и г) реализуются в текущем Разделе 9 и включают следующую последовательность действий:

- а) Описание и обоснование применения или не применения затратного подхода;
- б) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода при условии применения затратного подхода;
- в) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- г) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках затратного подхода.
- д) Описание и обоснование применения или не применения сравнительного подхода;
- е) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода при условии применения сравнительного подхода;
- ж) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- з) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках сравнительного подхода.
- и) Описание и обоснование применения или не применения доходного подхода;
- к) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода при условии применения доходного подхода;
- л) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- м) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках доходного подхода.
- н) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 9.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объектов оценки на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты-заместители на рынке, устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта-заместителя".

В соответствии с ФСО 1, Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 12).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов (п.13).

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- выбор сопоставимых объектов аналогов для анализа;
- выбор единицы сравнения;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого здания;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого здания;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого здания;
- расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

### *Выбор элементов сравнения*

Отбор и обоснование набора элементов сравнения осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в разделе 7 настоящего отчета. При исследовании рынка помещений торгово-офисного и административно-бытового назначения в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования, ценообразующие факторы.

При проведении расчета рыночной стоимости помещений торгово-офисного и административно-бытового назначения в рамках сравнительного подхода в оценочной практике выделяют следующие элементы сравнения:

- условия продажи;
- условия финансирования;
- дата предложения (продажи);
- правовое состояние объекта оценки (передача имущественных прав);
- местоположение объектов;
- доступ к объекту;
- тип парковки;
- целевое назначение;
- площадь помещений;

- тип объекта;
- физическое состояние объекта;
- состояние отделки;
- этажность;
- коммуникации;
- наличие отдельного входа;
- наличие охраны;
- особенности конструктивных элементов объекта (материал стен).

*Выбор объектов аналогов.*

Для оценки здания методом сравнения продаж было проведено исследование рынка купли-продажи отдельно стоящих зданий торгово-офисного и административно-бытового назначения в месте расположения объекта оценки (см. Раздел 7, таблица 12 настоящего отчета, в Приложении 1 к настоящему отчету представлены распечатки с интернет-сайтов по выбранным предложениям).

По выбранным сравнительным элементам осуществлен отбор наиболее сопоставимых для расчета объектов аналогов. При схожести элемента сравнения объекта аналога с элементом сравнения объекта оценки, присваивалась «1», при различии «0». По каждому объекту аналога произведено суммирование «1», а отбор аналогов осуществлен по наличию максимальной суммы «1» по каждому объекту аналогу. Выбор аналогов представлен в следующей таблице 17. Выбор произведен по критерию не менее трех аналогов с максимальной суммой схожести и не более 5 корректировок.

*Выбор единицы сравнения.*

В соответствии с исследованием и анализом рынка недвижимости отдельно стоящих зданий торгово-офисного и административно-бытового назначения и обычаями делового оборота, основной единицей сравнения помещений выступает 1 кв. м. площади. Таки образом, удельная единица сравнения объектов аналогов с объектом оценки выбрана - 1 кв. м.

## Выбор объектов аналогов для сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода для объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Един. измер.	Объект оценки	Торговая площадь	Продам коммерческую	Продается коммерческая	Помещение свободного	Торговая площадь	Здание
				аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6
1	Адрес местоположения	-	Российская Федерация, г. Москва, р-н Марьино, бульвар Мячковский, д. 13	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 29К1	Москва, новочеркасский бульвар, 44	ул. Гурьянова, дом 79, стр. 4	Москва, м. Марьино, Москва, 1-я Курьяновская улица, 20/1с1	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 30	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новомарьинская ул., 4К1
	Описание местоположения	-	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, удалено от остановки	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, удалено от остановки	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, удалено от остановки
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	0	0	0	0
2	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
3	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
4	Условия продажи	-	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
5	Дата предложения	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
6	Целевое назначение	-	торгово-офисное	торгово-офисные	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
7	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
8	Площадь помещений	кв.м.	2894,30	3 470,00	1 270,00	1 200,00	419,00	1 053,00	1 743,00
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	0	0	0	0	0
9	Тип объекта	-	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
10	этаж/этажность	-	разноэтажное (4 + 2 подземных этажа)	разноэтажное (2 + подземное)	разноэтажное (1 этаж + подвал)	разноэтажное (1 этаж + подвал)	разноэтажное (2 этажа)	разноэтажное (1 этаж + подвал)	разноэтажное (2 этажа)
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
11	Физическое состояние объекта	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
12	Состояние отделки	-	в среднем состоянии	требуется косметический ремонт	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	1	1	1	1	1
13	Коммуникации	-	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
14	Наличие отдельного входа	-	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
15	Наличие охраны	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
16	доступ к объекту	-	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
17	тип парковки	-	парковка не организована, стихийная	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка не организована, стихийная	парковка на прилегающей территории, организована	парковка на прилегающей территории, организована
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	1	0	0
18	Цена предложения (продажи)	руб.	?	389 000 000,00	140 000 000,00	117 100 000,00	40 000 000,00	92 000 000,00	134 999 990,00
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
19	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	?	112 103,75	110 236,22	97 583,33	95 465,39	87 369,42	77 452,66
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
20	Сумма схождений			15,00	15,00	14,00	15,00	14,00	14,00
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1
21	Источник	-		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/211154262/">https://www.cian.ru/sale/commercial/211154262/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvizimost_ploshchady">https://move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvizimost_ploshchady</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvizimost_ploshchady">https://move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvizimost_ploshchady</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchady_419_kv_moskva_m_ma">https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchady_419_kv_moskva_m_ma</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/223617328/">https://www.cian.ru/sale/commercial/223617328/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/198214724/">https://www.cian.ru/sale/commercial/198214724/</a>
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1	1	1



*Корректировка цен предложения аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых помещений в рамках метода сравнения продаж*

В таблице 18 на основе сравнительного анализа продаж определена рыночная стоимость здания оцениваемых объектов недвижимого имущества. В стоимость объектов-аналогов вносились необходимые корректировки, которые проводятся от сопоставимого объекта аналога к оцениваемому объекту.

Корректировка стоимости объектов-аналогов производится по следующей формуле:

$$C_{СП} = C_{аналог} * \prod_{i=1}^n (1 + K_i) + \sum_{j=1}^m L_j, \quad (1)$$

где  $C_{СП}$  – стоимость объекта недвижимости, рассчитанная методом сравнения продаж;

$C_{аналог}$  – стоимость продажи на рынке объектов-аналогов;

$K_i$  – корректировка стоимости на  $i$ -тый элемент (выраженная в процентах от стоимости);

$L_j$  – корректировка стоимости на  $i$ -тый элемент (выраженная в рублевом эквиваленте).

## Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода объекта оценки

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6
1	Стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.	?	<b>112 104</b>	<b>110 236</b>	<b>97 583</b>	<b>95 465</b>	<b>87 369</b>	<b>77 453</b>
2	Передаваемые имущественные права	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3	Условия финансирования	-	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4	Условия продажи	-	рыночные	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)	рыночные (оферта)
	Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5	Дата продажи (предложения)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
6	Местоположение	-	Российская Федерация, г. Москва, р-н Марьино, бульвар Мячковский, д. 13	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 29К1	Москва, новочеркасский бульвар, 44	ул. Гурьянова, дом 79, стр. 4	Москва, м. Марьино, Москва, 1-я Курьяновская улица, 20/1с1	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 30	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новомарьянская ул., 4К1
	Описание	-	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, удалено от остановки	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, удалено от остановки	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, удалено от остановки
	Корректировка на район расположения	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на красную линию	%	0,00%	0,00%	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%	25,00%
	Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	17,00%	17,00%	17,00%
7	Целевое назначение	-	торгово-офисный	торгово-офисные	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
	Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
8	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Площадь помещений	кв.м.	2 894,30	3 470,00	1 270,00	1 200,00	419,00	1 053,00	1 743,00
	Корректировка	%	0,00%	0,00%	-6,00%	-6,00%	-19,00%	-10,00%	-2,00%
10	Тип объекта	-	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
	Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Этаж/этажность	-	разноэтажное (4 + 2 подземных этажа)	разноэтажное (2 + подземное)	разноэтажное (1 этаж + подвал)	разноэтажное (1 этаж + подвал)	разноэтажное (2 этажа)	разноэтажное (1 этаж + подвал)	разноэтажное (2 этажа)
	Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,00%
12	Физическое состояние объекта	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	Состояние отделки	-	в среднем состоянии	требуется косметический ремонт	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии
	Корректировка	%	17,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
14	Коммуникации	-	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
	Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
15	Доступ к объекту оценки	-	открытый доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
	Корректировка	%	0,0%	0,0%	0,0%	0%	0,0%	0%	0%
16	Наличие отдельного входа	-	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений
	Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
17	Наличие охраны	-	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
18	Тип парковки	-	парковка не организована, стихийная	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка не организована, стихийная	парковка на прилегающей территории, организована	парковка на прилегающей территории, организована
	Корректировка	%	-10,71%	-10,71%	-10,71%	-10,71%	0,00%	-10,71%	-10,71%

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

19	Корректировка на предложение	%		-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
20	Скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.		106 921,20	84 011,91	92 961,30	82 149,08	74 589,29	90 000,92
21	Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв.м.	руб./кв.м.		88 438,95					
22	Коэффициент вариации	%		12,54500953					
23	Число корректировок по каждому аналогу (Ri)	-		3	3	4	3	4	4
24	Общее число корректировок (Rmax)	руб./кв.м.		21					
25	Вес аналога $W_i=(R_{max}-R_i)$	-		18,00	18,00	17,00	18,00	17,00	17,00
26	Суммарный вес ( $\Sigma W_i$ )	-		105,00					
27	Весовой коэффициент аналога ( $W_i/\Sigma W$ )	-		0,1714	0,1714	0,1619	0,1714	0,1619	0,1619
28	Весовая стоимость	руб.		18 329,35	14 402,04	15 050,88	14 082,70	12 076,36	14 571,58
29	<b>ИТОГО: Стоимость 1 кв.м.</b>	руб./кв.м.		88 512,91					
30	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода</b>	руб.		256 182 903					

**Пояснение корректировок:**

*Корректировка на передаваемые имущественные права (правовое состояние)* – на оценку представлено полное право собственности на объект оценки. Объекты аналоги находятся на правах собственности. Поэтому корректировка не проводилась.

*Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи.* Во всех предложениях имеются типичные условия финансирования, как и у оцениваемого объекта. Таким образом, корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

*Корректировка на условия продажи (чистоту сделки)* - если параметры сделок купли-продажи объектов-аналогов не соответствуют определению рыночной цены, то стоимость таких объектов корректируется из расчета доведения ее до экономически обоснованной стоимости. Все рассматриваемые аналоги выставлены на продажу в полном соответствии с требованиями рынка.

*Корректировка на дату продажи (предложения).* Предложения к продаже, используемые в расчетах актуальны на дату оценки, поскольку между датами предложения и датой оценки менее 6 месяцев или не менялась цена предложения. Поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

*Корректировка на местоположение.* Оцениваемое здание имеет отличное местоположение относительно объектов аналогов. Объекты аналоги расположены в отличных районах города относительно центральной части города.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. Табл.67 стр.139). Значения корректировки представлены в следующей таблице:

Таблица 19

<b>Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району</b>	<b>Среднее значение</b>	<b>Доверительный интервал</b>	
<b>Удельная цена</b>			
Культурно и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

*Корректировка на расположение относительно «красной линии».* Оцениваемое здание имеет отличное местоположение относительно объектов аналогов по расположению относительно красной линии (1-я линия).

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. Табл.82 стр.158). Значения корректировки представлены в следующей таблице:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от красной линии	0,80	0,79	0,81

Для аналогов, расположенных внутри кварталов, определена следующая корректировка по данному элементу сравнения:

$$(1/0,8 - 1) * 100\% = 25,00\%$$

*Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта.* Оцениваемое здание имеет отличное расположение относительно объектов аналогов по близости к остановкам общественного транспорта.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. Табл.85 стр.162). Значения корректировки представлены в следующей таблице:

Таблица 21

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,18

*Корректировка на целевое назначение.* Целевое назначение объектов аналогов и объекта оценки определяет их стоимость строительства, которая по данным сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства может быть различна. Целевое назначение всех объектов аналогов и оценки торгово-офисное или административно-бытовое, поэтому корректировка не проводилась по данному элементу сравнения.

*Корректировка на материал стен.* Материал стен объектов аналогов и объекта оценки идентичный. Таким образом, корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

*Корректировка на площадь выставленных на продажу помещений.* На рынке представлен широкий выбор зданий торгово-офисного и административно-бытового назначения. Площади реализуемых зданий различна и варьируется от 200 до 10000 кв.м. Увеличение площади выставленных на продажу нежилых помещений уменьшает их стоимость вследствие необходимости изыскания дополнительных финансовых ресурсов потенциальными инвесторами, а уменьшение площади, наоборот, увеличивает стоимость.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.184, таб. 103). Значения корректировок представлены в следующей таблице:

Таблица 22

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

*Корректировка на тип объекта.* Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г. стр.194 таблица 109). Значение корректировок представлено в следующей таблице:

Таблица 23

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

Тип объектов аналогов и объекта оценки идентичный. Поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

*Корректировка на Этаж/этажность.* Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г. стр.217 таблица 127). Значение корректировок представлено в следующей таблице:

Таблица 24

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
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	0,86	0,85	0,87

Корректировка не проводилась, поскольку проводится расчет по стоимости здания в целом.

*Корректировка на физическое состояние объекта*

Продаваемая недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных покупателей к физическому состоянию. Необходимость проведения ремонтных работ

существенно уменьшают привлекательность покупки объекта недвижимости вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г. стр.229 таблица 137). Значения корректировок для торгово-офисной недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24

*Корректировка на состояние отделки*

Продаваемая недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных покупателей к состоянию отделки помещений. Необходимость проведения ремонтных работ существенно уменьшают привлекательность покупки объекта недвижимости вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.238 таблица 145). Значения корректировок для торгово-офисной недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

*Корректировка на наличие коммуникаций.*

Отсутствие отдельных элементов благоустройства объектов недвижимости (центральное отопление, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, зарезервированные энергетические мощности) уменьшает их стоимость.

Корректировка не проводилась из-за идентичности значений элемента сравнения у объектов аналогов и объектов оценки.

*Корректировка на доступ к объекту.*

Расположение объекта на закрытой территории уменьшает его стоимость относительно объектов, который имеет свободный доступ.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.). Значения корректировок для торгово-офисной недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 27

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,76	0,80

*Корректировка на наличие отдельного входа.*

Наличие отдельного входа у объекта увеличивает его стоимость. Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.213 таблица 123). Значения корректировок для торгово-офисной недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 28

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Корректировка не проводилась из-за идентичности значений элемента сравнения у объектов аналогов и объекта оценки.

*Корректировка на наличие охраны.* Корректировка не проводилась из-за идентичности значений элемента сравнения у объектов аналогов и объектов оценки.

*Корректировки на тип парковки.* Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.213 таблица 123). Значения корректировок для торгово-офисной недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 29

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой	1,12	1,11	1,13

*Корректировка на предложение (торг)* - При внесении этой корректировки подразумевается, что первоначальная цена предложения аналогов завышена. Размер скидки определяется множеством факторов, например, величиной покрытия коммерческих и валютных рисков.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.



Корректировка определена по данным «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.273, таблица 169 и стр. 287 таблица179). Значение корректировок представлено в следующей таблице:

Таблица 30

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Активный рынок			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,00%	9,50%	10,50%
2.Высоко классные офисы (офисы классов А,В)	9,70%	9,20%	10,20%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,20%	8,70%	9,70%
4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,20%	11,50%	12,90%
Неактивный рынок			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,20%	8,80%	9,50%
2.Высоко классные офисы (офисы классов А,В)	9,50%	9,10%	9,80%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,20%	8,80%	9,50%

Объекты аналоги и объекты оценки относятся к офисно-торговым объектам высококлассной торговой недвижимости. Рынок такого типа объектов недвижимости активный, поэтому корректировка по данному фактору (элементу сравнения) для всех объектов аналогов принят равным среднему значению, как наиболее типичному – 9,20%.

Расчет итоговой рыночной стоимости здания объектов оценки производился методом средневзвешенного значения в зависимости от количества внесенных корректировок, основываясь на предположении, что чем меньше внесено корректировок к аналогу и соответственно меньше вероятность влияния ошибок при внесении корректировок, тем больший удельный вес данный аналог имеет в рыночной стоимости, и наоборот. Весовые коэффициенты определялись по формуле (2).

$$D = (Q - q) / Q * 1 / (p - 1) \quad (2)$$

где D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналогов;

p – количество аналогов.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщик считает наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \sigma / \bar{X} * 100\% \quad (3)$$

где V – коэффициент вариации;

$\sigma$  – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{X}$  – средняя величина.

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 30 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а следовательно исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Коэффициент вариации по полученному результату, рассчитанный по формуле (3), получился ниже рекомендуемого допустимого значения коэффициента. Следовательно, полученный результат является допустимым значением.

Таким образом, общая рыночная стоимость оцениваемого здания, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет:

**256 182 903 (Двести пятьдесят шесть миллионов сто восемьдесят две тысячи девятьсот три) рубля**

### 9.3. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

В соответствии с п. 18 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В соответствии с п. 19 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

*Общая модель затратного подхода при оценке зданий и сооружений выглядит следующим образом:*

$$PC = CЗ + C_{пвс} \times (1 + ПП) \times K_{yc} \times (1 - I_{\Sigma}) \quad (4)$$

где:

PC – рыночная стоимость;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C<sub>пвс</sub> – рыночная стоимость восстановления нового объекта недвижимости;

ПП – прибыль девелопера (предпринимателя);

K<sub>yc</sub> – корректировка на современные условия финансирования строительства производственно-складских помещений;

I<sub>Σ</sub> – накопленный износ, определяется в соответствии с формулой (9).

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э}) \quad (5)$$

где:

I<sub>физ</sub> – физический износ;

I<sub>фун</sub> – функциональный износ;

I<sub>э</sub> – экономический (внешний) износ.

Общий алгоритм определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода в соответствии с формулами (4) и (5) выглядит следующим образом:

- 1) Определить рыночную стоимость воспроизводства (замещения) новых аналогичных (идентичных) зданий, сооружений и передаточных устройств;
- 2) Определить величину накопленного износа оцениваемых зданий и сооружений;
- 3) Определить рыночную стоимость прав на земельный участок, относящийся к зданиям и сооружениям, в предположении, что он не застроен;
- 4) Определить рыночную стоимость зданий или сооружений, как суммы рыночной стоимости прав на земельный участок (п.4) и рыночной стоимости воспроизводства (замещения) зданий или сооружений (п.1) за минусом накопленного износа (п. 2).

*Определение рыночной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки*

Оценка рыночной стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки в основном осуществляется следующими методиками:

- сравнительной единицы;
- сметного расчёта (метод локальной сметы).

Расчет рыночной стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки проведен в соответствии с методом сравнительной единицы по укрупненным показателям стоимости строительства (УПСС) Ко-Инвест аналогичных объектов.

Рыночная стоимость воспроизводства (замещения) нового строительства объекта оценки определяется как его полная восстановительная стоимость, скорректированная на величину предпринимательской прибыли в соответствии с формулой 6.

$$C_{nc} = C_{пвс} \times (1 + ПП), \quad (6)$$

*Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки*

Для расчета полной восстановительной стоимости объекта оценки использованы сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ. Выбор того или иного сборника УПСС КО-ИНВЕСТ при расчете полной восстановительной стоимости определялся Оценщиком на основании его качественной характеристики (характера функционального использования).

В соответствии с общей частью к сборникам УПСС КО-ИНВЕСТ, в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Расчет полной восстановительной стоимости объектов недвижимости производится по формуле:

$$C_{пвс} = V * (C_{упсс} + C_1 + \dots + C_7) * I_1 * \dots * I_5 * НДС, \quad (7)$$

где:  $V$  – строительный объем (площадь) объекта недвижимости, ед. изм. ( $m^3$ ,  $m^2$ , пог.м. и т.д.); определяется в соответствии с техническими паспортами на объекты оценки, замерами произведенными Оценщиком и проектно-сметной документацией

$C_{упсс}$  – стоимость 1 ед. строительного объема (площади) объекта, определенная по справочнику УПСС КО-ИНВЕСТ;

$C_1$  – поправка на различие в конструктивных элементах;

$C_2$  – поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания;

$C_3$  – поправка на различие в высоте этажа;

$C_4$  – поправка на наличие подвалов;

$C_5$  – поправка на наличие фонарей;

$C_6$  – поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;

$C_7$  – поправка на фундамент;

$I_1$  – поправка на разницу в объеме или площади;

$I_2$  – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$I_3$  – корректирующий коэффициент доначислений и стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли;

$I_4$  – территориально-экономический коэффициент;

$I_5$  – корректирующий коэффициент на индекс изменения цен в строительстве во времени от даты составления справочника к дате оценки;

НДС – налог на добавленную стоимость.

Поскольку ни заказчик, ни оценщик не располагает данными по строительному объему, площади застройки оцениваемого здания и имеется достаточное количество предложений к продаже аналогичных объектов, то руководствуясь п. 24 ФСО-7 Оценщик считает обоснованным не использовать затратный подход для расчета рыночной стоимости нежилых помещений.

#### 9.4. Доходный подход

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидание будущих доходов с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между величиной инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов и от последующей продажи. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

В соответствии с ФСО-1, Доходный подход это - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении дохода от использования объектов оценки (п.15).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие потоки доходов, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16).

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т. е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный подход к оценке тесно связан со сравнительным и затратным подходами. Например, ставки дохода обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций; затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции. Основным недостатком данного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Данный подход используется только при оценке доходной недвижимости, т. е. такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т. ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, полученных при ее продаже в будущем или залоге под ипотечный кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений и выгод.

Теоретической базой доходного подхода являются принципы оценки, которые представляют собой обобщение анализа поведенческих характеристик участников рынка недвижимости и функциональных связей между ценами и ценообразующими факторами.

В таблице 31 приведены принципы, которые наиболее значимы для доходного подхода, а также факторы и обстоятельства, анализ которых базируется на соответствующем принципе.

Таблица 31

Базовые принципы доходного подхода

Принцип	Сфера влияния
Ожидания (основной принцип, на котором базируется доходный подход)	Весь спектр прогнозных данных: ценообразующие факторы, характеристики дохода, капитала, коэффициенты
Замещения	Выбор и анализ объектов-аналогов, анализ альтернативных инвестиций
Спроса и предложения	Учет и анализ факторов: полезность, дефицитность, конкурентоспособность, доступность рынка капитала, монопольный, государственный контроль, деловая активность, характеристики населения
Предельной продуктивности (баланса, вклада)	Анализ объекта недвижимости: экономическое соответствие элементов недвижимости, ее использование и тип землепользования

В доходном подходе используется большое количество методов, применение которых определяется выбором базы дохода (дивиденды, прибыль, денежный поток и пр.) и типом данных, являющихся основой для анализа.

Среди общепринятых методов можно выделить:

- методы капитализации;
- методы дисконтирования.

Метод капитализации используется, если прогнозируются постоянные или плавно меняющиеся с незначительными темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется метод дисконтирования денежного потока.

Поскольку объект оценки на дату оценки возможно сдать в аренду (то есть не требуется проведение перепланировок, изменение целевого назначения объекта недвижимого имущества и т.д.), Оценщик вправе предполагать стабильный (изменяющийся с незначительным темпом) доход. Следовательно, в данной оценке был применен метод капитализации дохода.

#### *Метод капитализации дохода*

Применение метода обосновано при

- ожидание, что текущие денежные потоки приблизительно будут равны будущим,
- денежных потоках, которые являются не отрицательными или небольшими положительными величинами,
- ожидании умеренных и предсказуемых темпов роста.

Метод капитализации дохода основывается на годовом чистом доходе, который затем переводится в стоимость объекта с помощью коэффициента капитализации.

Рыночная стоимость объекта доходной недвижимости будет равна среднегодовому значению чистого дохода, деленному на коэффициент капитализации, т. е. основная формула метода капитализации выглядит следующим образом:

$$C_{\text{дп}} = I / R, \quad (8)$$

где  $C_{\text{дп}}$  – рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная при помощи доходного подхода,

$I$  – среднегодовая величина чистого операционного дохода от эксплуатации объекта недвижимости,

$R$  - коэффициент капитализации.

#### *Доходы*

Поток доходов определяется как годовой стабильный доход от сдаваемого в аренду объекта недвижимости в обычных рыночных условиях. При определении стоимости аренды 1 м<sup>2</sup> учитывались сложившиеся на рынке недвижимости цены за аренду торгово-офисной и административно-бытовой недвижимости и тенденции изменения арендных ставок, местоположение, удобство транспортного сообщения.

#### *Выбор объектов аналогов*

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода был проведен анализ рынка аренды недвижимости торгово-офисного и административно-бытового назначения в городе Москве в месте расположения объекта оценки. Результаты исследования рынка аренды недвижимости торгово-офисного и административно-бытового назначения представлены в Разделе 7 таблица 14 настоящего отчета.

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

Основным факторами отбора аналогов являются назначение и местоположение. Отбор для расчета аналогов представлен в следующей таблице 32.

Для сходных значений характеристик объектов аналогов с объектом оценки оценщик определил значение 1, а для отличных 0. После сложения получившихся единиц у каждого объекта аналога, оценщик отобрал аналоги, в которых получившаяся сумма максимальна и необходимость проведения не более 5-и корректировок. Критерию удовлетворяют все аналоги.

## Выбор объектов аналогов для сравнительного анализа арендной ставки в рамках доходного подхода для объекта оценки

№ п/п	Наименование аналога	Един. измер.	Объект аренды	Торговая площадь	помещения свободного назначения	Торговая площадь	Свободное назначение
				аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	Адрес местоположения	-	Российская Федерация, г. Москва, р-н Марьино, бульвар Мячковский, д. 13	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 79С4	Москва, м. Марьино, Россия, Москва, Москва, Марьино, Новочеркасский бульвар, 20к5	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 30	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, ул. Верхние Поля, 11К2
	Описание местоположения	-	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, близко к остановкам	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, близко к остановке
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	1	1	0
2	Условие аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
3	Дата предложения (заключения договора аренды)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
4	Целевое назначение	-	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
5	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
6	Площадь помещений более 2000 кв.м. (1-да, 0-нет)	кв.м.	2894,30	1 200,00	2 000,00	1 050,00	585,00
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	1	0	0
7	Тип объекта	-	отдельно стоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
8	Этаж/этажность	-	разноэтажное (4 + 2 подземных этажа)	разноэтажное	разноэтажное	разноэтажное	разноэтажное
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
9	Физическое состояние объекта	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
10	Состояние отделки	-	в среднем состоянии	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
11	Коммуникации	-	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
12	Доступ к объекту	-	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
13	Наличие отдельного входа	-	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений
	схожесть (1-да, 0- нет)			1	1	1	1
14	тип парковки	-	парковка не организована, стихийная	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории, организована	парковка на прилегающей территории, организована
	схожесть (1-да, 0- нет)			0	0	0	0
15	Цена предложения (продажи)	руб.	?	1 002 000,00	2 000 000,00	1 155 000,00	699 953,00
16	Цена предложения (продажи) за 1 кв.м.	руб.	?	835,00	1 000,00	1 100,00	1 196,50
17	Сумма сходящей			11,00	13,00	12,00	11,00
18	Аналог	-		аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
19	Источник	-		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/217241436/">https://www.cian.ru/rent/commercial/217241436/</a>	<a href="https://move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_2000_kv_m_moskva_m_marino_rossiya_moskva_moskva_marino_novoчеркаский_bulvar_20k5_6830267195/">https://move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_2000_kv_m_moskva_m_marino_rossiya_moskva_moskva_marino_novoчеркаский_bulvar_20k5_6830267195/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218283704/">https://www.cian.ru/rent/commercial/218283704/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/223235062/">https://www.cian.ru/rent/commercial/223235062/</a>

В таблице 33 представлен расчет стоимости аренды 1 кв.м. оцениваемого объекта недвижимости.

$$C_{СП} = C_{аналог} * \prod_{i=1}^n (1 + K_i) + \sum_{j=1}^m L_j, \quad (9)$$

где  $C_{СП}$  – стоимость аренды объекта недвижимости, рассчитанная методом сравнения продаж;

$C_{аналог}$  – стоимость аренды объектов-аналогов;

$K_i$  – корректировка стоимости на  $i$ -тый элемент (выраженная в процентах от стоимости);

$L_j$  – корректировка стоимости на  $i$ -тый элемент (выраженная в рублевом эквиваленте).



## Расчет стоимости аренды 1 кв.м. объекта аренды (в месяц):

№ п/п	Элемент сравнения	Един. измер.	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
1	Стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.		<b>835,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 100,00</b>	<b>1 196,50</b>
2	Условия аренды	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
3	Дата предложения (заключения договора аренды)	-	дата оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки	предложение на дату оценки
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4	Адрес местоположения	-	Российская Федерация, г. Москва, р-н Марьино, бульвар Мячковский, д. 13	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гуриянова, 79С4	Москва, м. Марьино, Россия, Москва, Москва, Марьино, Новочеркасский бульвар, 20к5	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 30	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, ул. Верхние Поля, 11К2
	Характеристика местоположения		Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, близко к остановкам	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, 1-я линия, близко к остановке	Областной федеральный центр, спальный жилой район с многоэтажной застройкой, внутри квартала, близко к остановке
	Корректировка на район расположения	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка на красную линию	%		25,0%	0,0%	0,0%	25,0%
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
5	Назначение помещений	-	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
6	Материал стен	-	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт	материал стен - кирпич, ж/б; высота потолка - стандарт
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7	Площадь помещений	кв.м.	2894,30	1200,00	2000,00	1050,00	585,00
	Корректировка	%		-6,00%	0,00%	-6,00%	-13,00%
9	Тип объекта	-	отдельно стоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
10	Этаж/этажность	-	разноэтажное (4 + 2 подземных этажа)	разноэтажное	разноэтажное	разноэтажное	разноэтажное
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Физическое состояние объекта	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
12	Физическое состояние объекта	-	в среднем состоянии	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
12	Наличие коммуникаций	-	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация	электричество, вода холодная и горячая, отопление, канализация
	Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
13	Доступ к объекту	-	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	Наличие отдельного входа	-	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений	общий вход для всех помещений
	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0%
15	тип парковки	-	парковка не организована, стихийная	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории	парковка на прилегающей территории, организована	парковка на прилегающей территории, организована
	Корректировка	%		-10,71%	-10,71%	-10,71%	-10,71%

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

16	Корректировка на предложение (торг)	%	-7,70%	-7,70%	-7,70%	-7,70%
17	Скорректированная стоимость аренды 1 кв.м.	руб./кв.м.	809	824	852	1 072
18	Коэффициент корреляции	%	17			
19	Число корректировок по каждому аналогу (Ri)	-	4,00	2,00	3,00	4,00
20	Общее число корректировок (Rmax)	-	13,00			
21	Вес аналога $W_i=(R_{max}-R_i)$	-	9,00	11,00	10,00	9,00
22	Суммарный вес ( $\Sigma W_i$ )	-	39,00			
23	Весовой коэффициент	-	0,2308	0,2821	0,2564	0,2308
24	Весовая стоимость	руб./кв.м.	186,60	232,45	218,50	247,47
25	<b>ИТОГО: Стоимость 1 кв.м. в месяц</b>	руб./кв.м.	885,03			
26	<b>ИТОГО: Стоимость аренды всего здания в месяц</b>	руб./кв.м.	2 561 528,72			

**Пояснение проведенных корректировок**

*Корректировка на условия аренды* - если параметры сделок по сдаче объектов недвижимости в аренду не соответствуют определению рыночной цены, то стоимость таких сделок корректируется из расчета доведения ее до экономически обоснованной стоимости. Все рассматриваемые аналоги сдаются в аренду в полном соответствии с требованиями рынка.

*Корректировка на дату предложения сдачи в аренду.* Предложения к сдаче в аренду используемые в расчетах актуальны на дату оценки, поскольку между датами предложения сдачи в аренду и датой оценки менее 6 месяцев. Поэтому корректировка по данному фактору (элементу сравнения) не проводилась.

*Корректировка на местоположение.*

Корректировка определялась в зависимости от доходности недвижимости, зависящей от места положения объекта аренды, в соответствии с проведенным исследованием арендных ставок в местах расположения объекта оценки и объектов аналогов.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.), значение корректировок представлено в следующей таблице:

Таблица 34

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

*Корректировка на расположение относительно «красной линии».* Оцениваемое здание имеет отличное местоположение относительно объектов аналогов по расположению относительно красной линии (1-я линия).

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. Табл.82 стр.158). Значения корректировки представлены в следующей таблице:

Таблица 35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставки такого же объекта, расположенного на на красной линии	0,80	0,79	0,82

*Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта.* Оцениваемое здание имеет отличное расположение относительно объектов аналогов по близости к остановкам общественного транспорта.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. Табл.85 стр.162). Значения корректировки представлены в следующей таблице:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставки такого объекта, расположенного на удалении от остановок	1,18	1,17	1,20

*Корректировка на целевое назначение.* Целевое назначение сдаваемой в аренду недвижимости существенным образом влияет на ее стоимость. Целевое назначение объектов аналогов и объекта оценки идентичное. Поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на материал стен.* Материал стен объектов аналогов и объекта оценки идентичный. Таким образом, корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

*Корректировка на площадь сдаваемых в аренду площадей.* На рынке представлен широкий выбор объектов недвижимости торгово-офисного и административно-бытового назначения. Увеличение площади нежилых помещений уменьшает стоимость их аренды вследствие необходимости изыскания дополнительных финансовых ресурсов потенциальными инвесторами.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.). Значения корректировок представлены в следующей таблице 37.

Таблица 37

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

*Корректировка на тип объекта.* Корректировка по данному элементу определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.). Значения корректировок представлены в следующей таблице 38.

Таблица 38

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

*Корректировка на Этаж/этажность.* Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г.). Значения корректировок для торгово-офисной недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале, к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
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

*Корректировка на физическое состояние здания*

Сдаваемая в аренду недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных арендаторов к физическому состоянию. Необходимость проведения ремонтных работ существенно уменьшают привлекательность аренды объекта недвижимости вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А. 2017 г.). Значения корректировок для торгово-офисной недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,2	1,23

Физическое состояние аналогов идентично состоянию объекта оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

*Корректировка на состояние отделки*

Сдаваемая в аренду недвижимость должна соответствовать требованиям потенциальных арендаторов к состоянию отделки помещений. Необходимость проведения ремонтных работ существенно уменьшают привлекательность аренды объекта недвижимости вследствие дополнительных финансовых и временных затрат.

Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.). Значения корректировок для торгово-офисной недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс", к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

*Корректировка на наличие коммуникаций.*

Отсутствие отдельных элементов благоустройства объектов недвижимости (центральное отопление, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, зарезервированные энергетические мощности) уменьшает их стоимость. Корректировка не проводилась из-за идентичности значений фактора.

*Корректировка на доступ к объекту.*

Расположение объекта на закрытой территории уменьшает его стоимость относительно объекты, который имеет свободный доступ. Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г., стр.213 таблица 124). Значения корректировок для торгово-офисной недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

*Корректировка на наличие отдельного входа.*

Наличие отдельного входа у объекта увеличивает его стоимость. Корректировка определена в соответствии с справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г., стр.213 таблица 124). Значения корректировок для торгово-офисной недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 43

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

*Корректировки на тип парковки.* Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. стр.213

таблица 123). Значения корректировок для торгово-офисной недвижимости представлены в следующей таблице:

Таблица 44

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке такого же объекта со стихийной парковкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке такого же объекта со стихийной парковкой	1,12	1,11	1,13

*Корректировка на предложение (торг)* - При внесении этой корректировки подразумевается, что первоначальная цена предложения объектов аналогов завышена. Размер скидки определяется множеством факторов, например, величиной покрытия коммерческих и валютных рисков.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15...20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

Корректировка определена в соответствии со справочником «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.). Значения корректировок представлены в следующей таблице 45.

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов для активного рынка</b>			
<b>Активный рынок</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,40%	7,90%	8,90%
2. Высоко классные офисы (офисы классов А,В)	8,20%	7,60%	8,70%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,70%	7,10%	8,20%
4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,50%	9,90%	11,20%
<b>Неактивный рынок</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,30%	12,60%	14,10%
2. Высоко классные офисы (офисы классов А,В)	13,00%	12,20%	13,70%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,00%	12,20%	13,80%
4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,20%	15,20%	17,10%

Объекты аналоги и объект оценки относятся к высококлассной торговой недвижимости. Рынок недвижимости такого типа объектов недвижимости активный, поэтому корректировка по данному фактору (элементу сравнения) для всех объектов аналогов принят равным среднему значению, как наиболее типичному – 7,7%.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки производился методом средневзвешенного значения в зависимости от количества внесенных корректировок,

основываясь на предпосылке, что чем меньше внесено корректировок к аналогу и соответственно меньше вероятность влияния ошибок при внесении корректировок, тем больший удельный вес данный аналог имеет в рыночной стоимости, и наоборот. Весовые коэффициенты определялись по формуле (2).

Таким образом, рыночная стоимость права пользования объектом оценки на условиях аренды или потенциальный валовый доход (ПВД), на дату оценки составляет:

Таблица 46

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь помещений, кв.м.	Рыночная стоимость аренды 1 кв.м., руб. в месяц	Рыночная стоимость аренды, руб. в месяц	Потенциальный валовый доход, руб. в год
1	Нежилое здание	77:00:0000000:16149	2894,3	885	2 561 529	30 738 345

Величину полученного потенциального валового дохода (ПВД), в соответствии с методологией, требуется скорректировать на величину потерь от недозагрузки помещений, в результате чего получается действительный валовый доход.

Процент недозагрузки принят согласно «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.), данные из которого для активного рынка представлены в следующей таблице.

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Активный рынок</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,50%	11,00%	12,10%
2. Высоко классные офисы (офисы классов А,В)	12,30%	11,70%	12,80%
3. Высококласная торговая недвижимость	10,60%	10,10%	11,20%
<b>Неактивный рынок</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	20,30%	19,40%	21,30%
2. Высоко классные офисы (офисы классов А,В)	20,60%	19,60%	21,70%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,10%	18,10%	20,20%

Объект оценки относится к высококлассной торговой недвижимости. Рынок недвижимости такого типа объектов недвижимости активный, поэтому значение данного показателя принято равным среднему значению интервала, как наиболее типичному по деловой активности место положения объекта оценки – 10,60%. Таким образом, действительный валовый доход составляет:

Таблица 48

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Потенциальный валовый доход, руб. в год	Процент недозагрузки, %	Действительный валовый доход, руб. в год
1	Нежилое здание	77:00:0000000:16149	30 738 345	10,6	27 480 080

Для получения чистого операционного дохода необходимо из величины действительного валового дохода вычесть величину операционных расходов. Операционные расходы это: текущие расходы на эксплуатацию объектов недвижимости и проведения текущих ремонтов,



налоговые отчисления, затраты на простое воспроизводство объектов недвижимости, затраты на коммунальные платежи.

Текущие операционные расходы на эксплуатацию объекта недвижимости определены согласно «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.), данные из которого для активного рынка представлены в следующей таблице.

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,80%	16,30%	19,30%
2. Высоко классные офисы (офисы классов А,В)	18,60%	17,00%	20,20%
3. Высокотранспортная торговая недвижимость	18,10%	16,60%	19,70%

Объект оценки относится к высокотранспортной торговой недвижимости. Рынок недвижимости такого типа объектов недвижимости активный, поэтому значение данного показателя принято равным среднему значению интервала, как наиболее типичному по деловой активности место положения объекта оценки – 18,10%. Таким образом, чистый операционный доход составляет:

Таблица 50

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Потенциальный валовый доход, руб. в год	Операционные расходы от ПВД, %	Действительный валовый доход, руб. в год	Чистый операционный доход, руб. в год
1	Нежилое здание	77:00:0000000:16149	30 738 345	18,1	25 174 704	19 611 064

#### Расчет ставки капитализации.

Ставка капитализации – это ставка, устанавливающая зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат, с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$R_o = (r - g) * ((1+r)^n - (1 - I) * (1 + g)^n) / ((1 + r)^n - (1 + g)^n), \quad (10)$$

где  $r$  – ставка дисконтирования, %;

$g$  – рост денежного потока в прогнозном периоде, % в год;

$n$  – прогнозный период, лет;

$I$  – величина износа за прогнозный период, %.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_j + r_a + r_l + r_i, \quad (11)$$

где  $R_j$  – безрисковая ставка, %;

$r_a$  – риск вложений в объект, %;

$r_l$  – риск за низкую ликвидность объекта, %;

$r_i$  – риск инвестиционного менеджмента, %.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

При использовании метода кумулятивного построения в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением средств, доступным потенциальному инвестору в России, являются вложения в облигации федерального займа РФ, поскольку они отвечают 3 требованиям:

- средства инвестируются в местной валюте;
- инвестиции осуществляются внутри страны;
- вложение средств гарантируется бюджетом РФ.

Таким образом, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по ОФЗ. Доходность от продажи, которых на последнюю дату перед датой оценки 19.12.2019 г. со сроком погашения 3 года составила – 7,40 % (источник [www.moex.com](http://www.moex.com), ОФЗ 26220, 2022-12-07).

Риск вложения в объект недвижимости подразделяется на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статические и динамические.

*Систематический риск.* Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и\или установление ограничений на уровне арендной платы.

*Несистематический риск* это - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и\или развития поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Как правило, премия за перечисленные риски к выбранному объекту недвижимости оценивается экспертным путем:

- риск, связанный с ухудшением общей экономической ситуации, оценен на уровне ниже среднего, т. к. экономический кризис ослабевает и, как следствие, экономическая ситуация в стране в целом и регионе в частности достаточно стабильна, все показатели социально-экономического развития растут относительно прошлогоднего периода;

- риск, связанный с увеличением числа конкурирующих объектов, оценен на уровне ниже среднего, т. к. в месте расположения объекта оценки присутствует достаточное количество торгово-офисных объектов, и оно остается на прежнем уровне;

- риск, связанные с изменением федерального или местного законодательства, оценен на очень низком уровне, т. к. в обозримом будущем не предвидится изменение законодательства, могущего привести к ограничению использования оцениваемого объекта;

- риск, связанный с природными и чрезвычайными антропогенными ситуациями, оценен на очень низком уровне, т. к. влияние природных условий на оцениваемый объект практически отсутствуют;

- риск, связанный с ускоренным износом здания, оценен на уровне ниже среднего, т.к. общее состояние здания, в котором расположен оцениваемый объект, год его постройки, не предполагает снижения его срока службы;

- риск, связанный с неполучением арендных платежей, оценен на уровне ниже среднего, т. к. существующая практика аренды предполагает внесение арендной платы авансовыми платежами;

- риск, связанный с неэффективным менеджментом, оценен на уровне ниже среднего, т. к. оцениваемый объект, с учетом его назначения и характеристик, не требует особых навыков для управления;

- риск, связанный с криминогенными факторами, оценен на низком уровне, т. к. криминогенная обстановка в регионе стабильна и ее влияние на оцениваемый объект низкая;

- риск, связанный с финансовыми проверками, оценен на низком уровне, т. к. к помещениям данного типа не предъявляются особые требования по его содержанию и эксплуатации. Поэтому использование его по назначению не влечет увеличения проверок со стороны контролирующих организаций;

- риск, связанный с неправильным оформлением договоров аренды, оценен на низком уровне, т. к., как правило, договоры аренды на подобные помещения заключаются на срок договора аренды не могут оказать влияние на стоимость объекта.

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в следующей таблице:

Таблица 51

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		2	3	5	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2	6	15	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		23									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		2,3									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		2,30%									

Риск низкой ликвидности рассчитывался по следующей формуле:

$$\Delta \text{лик} = ((1 + Y_{\text{ден}})^m - 1) / (1 + Y_{\text{ден}})^{(N+m)}, \quad (12)$$

где  $Y_{\text{ден}}$  – ставка депозита (принимается равной безрисковой ставке), %;

$N$  – прогнозный период (принимается равным сроку кредита, лет; срок кредитования под залог коммерческой недвижимости в основном варьируется от 1 до 5 лет, в рамках настоящего отчета принят в размере максимальному значению 5 лет), лет;

$m$  – срок экспозиции (принимается равным минимальному сроку экспозиции, который указываем при определении ликвидности 61 дней, либо 0,18 лет).

Таким образом, риск низкой ликвидности составляет:

$$\Delta \text{лик} = ((1 + 7,40\%)^{0,18} - 1) / (1 + 7,40\%)^{(5+0,17)} = 0,83\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций». Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. В зависимости от объекта инвестиций размер данной премии

составляет 1-5%<sup>5</sup>. Учитывая характеристику сдаваемых в аренду объектов и их площадь, Оценщик пришел к выводу, что для целей настоящего Отчета считает обоснованным взять значение равное – 1,0%.

Расчет ставки дисконтирования, определенной методом суммирования, приведен в следующей таблице:

Таблица 52

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	7,40%
Премия за риск вложения в недвижимость	2,30%
Премия за низкую ликвидность	0,83%
Премия на инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	11,53%

Ставка капитализации определяется исходя из предположения, что износ объектов недвижимости присутствует ~ частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период  $n$  равен  $I$ . Недвижимость растет  $c$  темпом  $g$ . Доходы растут с ежегодным темпом  $g$ .

В рамках настоящего отчета ожидаемый срок экономической жизни определен 150 лет (средний нормативный срок эксплуатации (экономической жизни) подобного здания).

Рост денежного потока принят в размере среднего значения 3,4%, в соответствии с данными об ожидаемом среднегодовом росте ставок аренды, % в год по справочнику «Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.), данные из которого представлены в следующей таблице:

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,60%	2,50%	4,70%
2. Высоко классные офисы (офисы классов А,В)	3,60%	2,30%	4,80%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,40%	2,20%	4,50%
4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,80%	3,00%	4,60%

Исходя из выше указанного, ставка капитализации рассчитывается по формуле (10). Расчет представлен в следующей таблице:

Таблица 54

Показатель	Значение
Рост денежного потока в прогнозном периоде, $g$ % год	3,40%
Прогнозный период, $n$ лет	5
Ставка дисконтирования, $r$ %	11,53%
Ожидаемый срок эксплуатации объекта, $N$ лет	150
Величина износа за прогнозный период, $I$ , %	3,33%
Ставка капитализации, %	8,72%

В таблице 55 представлен расчет стоимости оцениваемого офисного здания при помощи доходного подхода. Величина чистого операционного дохода при помощи ставки (коэффициента) капитализации была переведена в показатель общей рыночной стоимости объекта недвижимости по формуле 9.

<sup>5</sup> Оценка для целей залога: практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки при помощи доходного подхода

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Среднегодовая величина чистого операционного дохода от сдачи в аренду объекта оценки, руб./кв.м.	Коэффициент капитализация, %	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода, руб.
1	Нежилое здание	77:00:0000000:16149	19 611 063,91	8,72%	224 897 522

Таким образом, общая рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на дату оценки, полученная в результате применения доходного подхода, составляет **224 897 522 рубля.**

9.5. *Согласование результатов расчетов*

Из трех основных способов согласования результатов оценки и выбора итоговой величины стоимости - определение среднеарифметической величины, математическое взвешивание и субъективное взвешивание, предпочтение отдано методу математического взвешивания.

Метод математического взвешивания заключается в придании определенных весов (в процентах) каждому результату оценки стоимости, полученной в результате применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке стоимости объектов недвижимости. После чего рассчитывается средневзвешенная величина  $C$ , которая будет выражать окончательную величину стоимости по формуле

$$C = (C_{зп} \times K_1 + C_{дп} \times K_2 + C_{сп} \times K_3) / (K_1 + K_2 + K_3), \quad (12)$$

где  $C_{зп}$  - стоимость, полученная с применением затратного подхода,

$C_{дп}$  - стоимость, полученная с применением доходного подхода,

$C_{сп}$  - стоимость, полученная с применением сравнительного подхода.

$K_1, K_2, K_3$  - весовые коэффициенты.

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся в распоряжении Оценщика информации и степени ее достоверности.

Основное преимущество сравнительного подхода заключается в том, что он максимально точно учитывает ситуацию на рынке купли-продажи объектов недвижимости коммерческого назначения, соотношение спроса и предложения на момент оценки.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода.

Затратный подход учитывает затраты потенциального инвестора по строительству объекта недвижимости. В то же время, данный подход не учитывает мотивацию потенциального покупателя. Кроме того, неиспользование метода сравнения продаж при расчете стоимости земельного участка обесценивает результаты проводимых расчетов рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.

В таблице 56 приведен расчет величины весовых коэффициентов, присваиваемых каждому подходу в процессе согласования итоговой рыночной стоимости оцениваемых нежилых помещений.

Таблица 56

№ п/п	Критерии	Удельный вес примененного подхода		
		затратного	сравнительного	доходного
1	Достоверность информации	0,0	0,70	0,30
2	Полнота информации	0,0	0,70	0,30
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,0	0,70	0,30
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,0	0,70	0,30
5	Способность учитывать местоположение	0,0	0,70	0,30
6	Допущения, принятые в расчетах	0,0	0,70	0,30
7	Суммарный ранг	0,0	4,20	1,80
8	Весовой коэффициент	<b>0,0</b>	<b>0,70</b>	<b>0,30</b>

Результат расчета согласованной рыночной стоимости оцениваемых объектов представлен в таблице 57.

Таким образом, общая рыночная стоимость **объекта оценки**, по состоянию на 23.12.2019 г. с учетом округления до тысяч рублей в соответствии с обычаями делового оборота составляет:

**246 797 000 (Двести сорок шесть миллионов семьсот девяносто семь тысяч) рублей**

## Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи			Весовой коэффициент			Весовая стоимость			Итого: рыночная стоимость объекта оценки.
			затратного подхода, руб.	сравнительного подхода, руб.	доходного подхода, руб.	затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	затратного подхода, руб.	сравнительного подхода, руб.	доходного подхода, руб.	
1	Нежилые помещения	77:10:0004006:1496	0	256 182 903	224 897 522	0,00	0,70	0,30	0,00	179 328 032	67 469 257	<b>246 797 000</b>



## 10 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
2. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
3. Федеральные стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки №3. Требования к отчету об оценке (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки №7. Оценка недвижимости (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов.: Учебно-методическое пособие / М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
7. Коростелев С. П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
8. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учеб. пособие для вузов / Под. ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
9. Федотова М. А., Кондрашов Г. М., Гинзбург Р. Ф., Костин П. Н. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. – Астрахань, ГУП "Издательско-полиграфический комплекс "Волга", 2003 г. – 359 с.
10. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей "ТАНДЕМ". Издательство "ЭКМОС", 2000 г. – 352 с.
11. В.Н. Кутуков, «Реконструкция зданий» М, Высшая школа, 1981.
12. Правила оценки физического износа жилых зданий, ВСН 53-86 (р), г. Москва, 1990 г.
13. Сборники "Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений", Москва, 1970 г.
14. С.В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р.
16. Табакова С.А., Дидковская А.В. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2008 г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М. ООО «Ко-Инвест», 2008 – 416 с.
17. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. №108, июль 2019 года.
18. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород, 2017 год.
19. Пакет документов, предоставленный Заказчиком: Технические, кадастровые паспорта и Свидетельства о государственной регистрации прав на оцениваемые объекты недвижимости (см. Приложение).
20. Информационная база «Консультант плюс».
21. Компьютерная информационная сеть Интернет (www.rosreestr.ru, www.irt.ru, www.slando.com, www.gks.ru, [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.).

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Предложения к продаже отдельно стоящих зданий торгово-офисного назначения аналогов объектов оценки

Аналог 1


https://www.cian.ru/sale/commercial/211154262/
🔍 🏠 ⭐

## Торговая площадь, 3 470 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 29К1 [На карте](#)

📍 Братиславская · 2 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠ Пожаловаться



3 фото

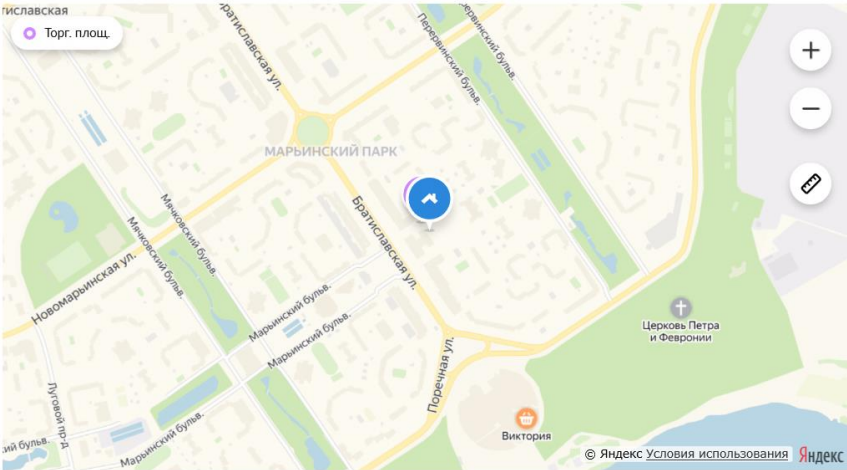
**Назначение: стрит ритейл**

Номер лота на нашем сайте: 31144. Продажа готового Арендного Бизнеса! Арендаторы: Ароматный Мир, Вкус Вилл и другие. Месячный арендный поток - 3 646 293руб (общий арендный поток), документы готовы к продаже.

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 29К1

📍 Братиславская 2 мин. на транспорте

🗺 Похожие рядом 🏗 Инфраструктура 🔄 Панорама



© Яндекс Условия использования

**389 000 000 Р** ↓


112 104 Р за м<sup>2</sup>

✅ PRO

**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость

Агентство недвижимости  
Ещё 1221 объект

[Показать телефон](#)



Аренда помещений от 70 888 руб от 36,2 м<sup>2</sup>

Помещения на первых этажах. Свободные планировки. Места по, вывески. Витрины. Высокие потол

Помещения на 1 линии. Интенсив трафик. Благоустроенный район. +7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте www.a101.ru

**389 000 000 Р** ↓

112 104 Р за м<sup>2</sup>

✉ Следить за изменением цены

Выплаты: НЛГ

**389 000 000 Р** ↓


112 104 Р за м<sup>2</sup>

✅ PRO

**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость

Агентство недвижимости  
Ещё 1221 объект

[Показать телефон](#)



Аренда помещений от 70 888 руб от 36,2 м<sup>2</sup>

Помещения на первых этажах. Свободные планировки. Места по, вывески. Витрины. Высокие потол

Помещения на 1 линии. Интенсив трафик. Благоустроенный район. +7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте www.a101.ru

## Аналог 2

https://move.ru/objects/prodaetsya\_kommercheskaya\_nedvijimost\_ploschadyu\_1270\_kv\_m\_moskva\_m\_marino\_moskva\_novocherkasskiy\_bulvar\_44\_6830891482/

# Продам коммерческую недвижимость, 1270 м², Москва, новочеркасский бульвар, 44

140 000 000 ₽ цена за м²  
110 236 ₽

руб дол евро btc

г. Москва **Марьино**  
новочеркасский бульвар 44

М. Марьино

★ Добавить в избраннн



1 ноября 11 (+1 за сегодня) Обновлено 21 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PL



## Коммерческая недвижимость в продажу

Цена:	140 000 000 ₽	Общая площадь:	1270 м²
Цена за м²:	110 236 ₽	Дата публикации:	1 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	21 декабря
Тип объекта:	коммерческая недвижимость	ID:	683-089-148-2
Тип объявления:	вторичка		

## Описание

Татьяна, Продажа от собственника. Продается как арендный бизнес. Арендаторы: СЕТЕВОЙ продуктовый супермаркет ПЯТЁРОЧКА (1 этаж, 500 м2, МАП - 6% но не менее 750 000 рублей с апреля 2018 года), сетевой Фитнес Клуб (подвал, краткосрочный договор аренды, арендуют с 2008 года, ежегодно пролонгируются, МАП - 370 000 рублей) и СЕТЕВАЯ Аптека ГОРЗДРАВ (1 этаж, 200 м2, МАП - 380 000 рублей, краткосрочный договор аренды, ежегодно пролонгируются, арендуются с 2012 года). ИТОГО : Арендный поток составляет 1 500 000 рублей в месяц. УСН. Коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно. Отдельно стоящее помещение в прямой видимости от метро Марьино с отдельными входными группами и витринами. С большим трафиком населения, первая линия большого жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Этажность: первый этаж и подвал ( 1 этаж - 636,7 м2, подвал - 630 м2). Железобетонные перекрытия. Высота потолка: 3,5 м. Планировка: зальная. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Эксперт по недвижимости

+7 (958) 763-XX-XX

Показать телефон

WAFIDEVELOPMENT

РЕЗИДЕНЦИИ  
АРХИТЕКТОРОВ

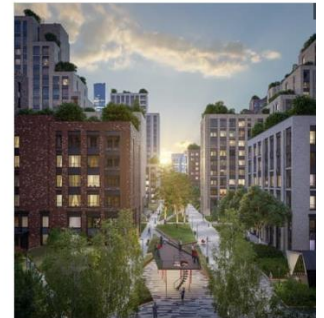
Офисы  
в ЦАО Москвы  
StreetRetail

USD 62.41 ₽ -0.12 P ▼

EUR 69.38 ₽ -0.21 P ▼

BITCOIN

BTC 472441 P 13323 P ▲

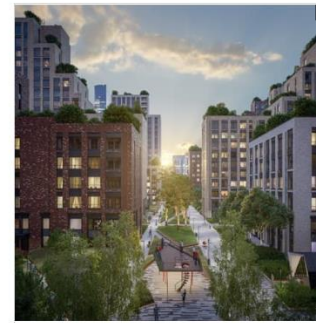
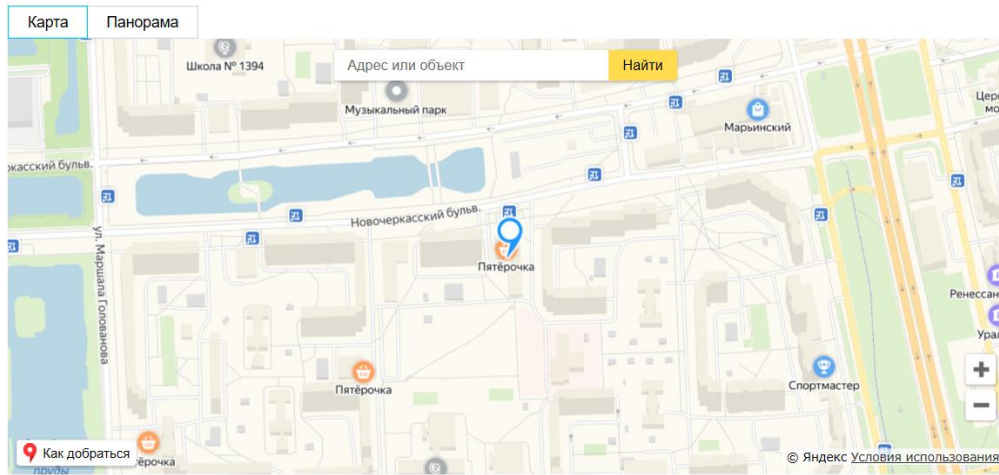


## Расположение

г. Москва Марьино новочеркасский бульвар 44

М. Марьино: 537 м. [на карте](#)  
М. Борисово: 1468 м. [на карте](#)  
М. Братиславская: 1677 м. [на карте](#)

М. Алма-Атинская: 2 км [на карте](#)  
г. Москва (центр): 14 км [на карте](#)



### ЖК CITY PARK

Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выставочная

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения

Аналог 3

Продается коммерческая недвижимость, 1200 м<sup>2</sup>, Москва

117 100 000 ₽ цена за м<sup>2</sup>  
97 583 ₽

руб дол евро btc

г. Москва Текстильщики

полный адрес

Печатники

★ Добавить в избранное



14 ноября 26 (+1 за сегодня) Обновлено 21 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PC



Коммерческая недвижимость в продажу

Цена:	117 100 000 ₽	Общая площадь:	1200 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	97 583 ₽	Дата публикации:	14 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	21 декабря
Тип объекта:	коммерческая недвижимость	ID:	683-138-640-3
Тип объявления:	вторичка		

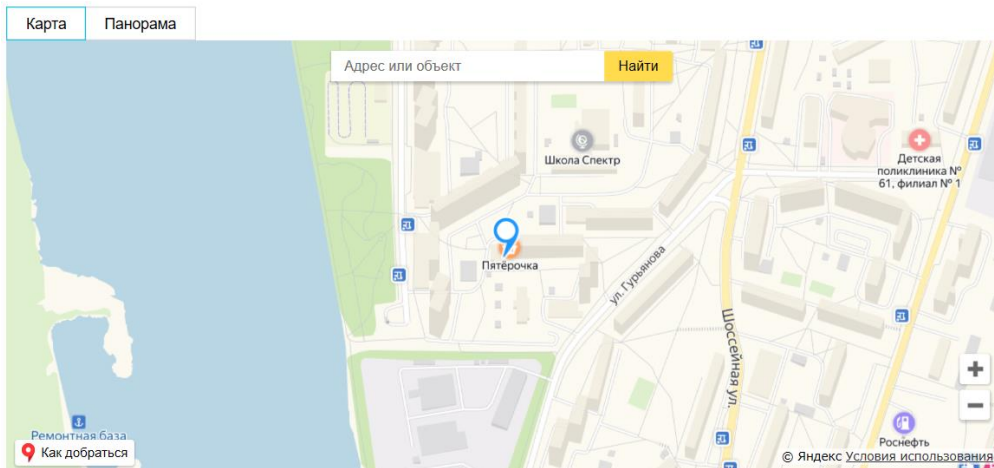
Описание

Лот 685. Продается торговое помещение во встроено-пристроенной части 16-ти этажного жилого дома в ЮВАО, по адресу: ул. Гурьянова, дом 79, стр. 4. Помещение имеет отдельный вход, зону погрузки-разгрузки, расположено в плотном жилом массиве на первой линии в 10 минутах транспортом до станции метро "Печатники". Коммерческие условия: Общая площадь - 1200 кв.м. (600 кв.м. первый этаж и 600 кв.м. подвал); Высота потолков - 3,5 м. первый этаж и 2,8 м. подвал; Электрическая мощность - 150 кВт.; Стоимость - 117 100 000 руб.

Расположение

Москва, Москва

м. Печатники:	1942 м. на карте	м. Братиславская:	3 км на карте
м. Люблино:	3 км на карте	г. Москва (центр):	11 км на карте
м. Волжская:	3 км на карте		



S5Development  
+7 (495) 134-XX-XX  
[Показать телефон](#)

WAFFIDEVELOPMENT  
РЕЗИДЕНЦИИ АРХИТЕКТОРОВ  
Офисы в ЦАО Москвы  
StreetRetail

ЖК "Резиденции Архитекторов"  
Street retail от 72 до 916 кв.м.  
USD 62.41 ₽ -0.12 ₽ ▼  
EUR 69.38 ₽ -0.21 ₽ ▼  
BITCOIN  
BTC 472441 ₽ 13323 P ▲



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ 215 000 РУБ./М<sup>2</sup>  
Аренда и продажа помещений в ЖК «Silver»  
Помещения от 215 000 руб./м<sup>2</sup>, площади от 81,3 м<sup>2</sup>. Первая линия, витринное остекление, потолки от 3,6 м. 7 мин.  
[+7 \(495\) 461-27-...](#)  
[Все спецпредложения](#)

## Аналог 4

https://move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_ploschadyu\_419\_kv\_moskva\_m\_marino\_moskva\_1-ya\_kuryanovskaya\_ulica\_201s1\_6830724906/

Продаю помещение свободного назначения, 419 м<sup>2</sup>, Москва

40 000 000 ₽ цена за м<sup>2</sup>  
95 465 ₽

руб [дол](#) [евро](#) [btc](#)

г. Москва [Марьино](#)

Москва, м. Марьино, Москва, 1-я Курьяновская улица, 20/1с1

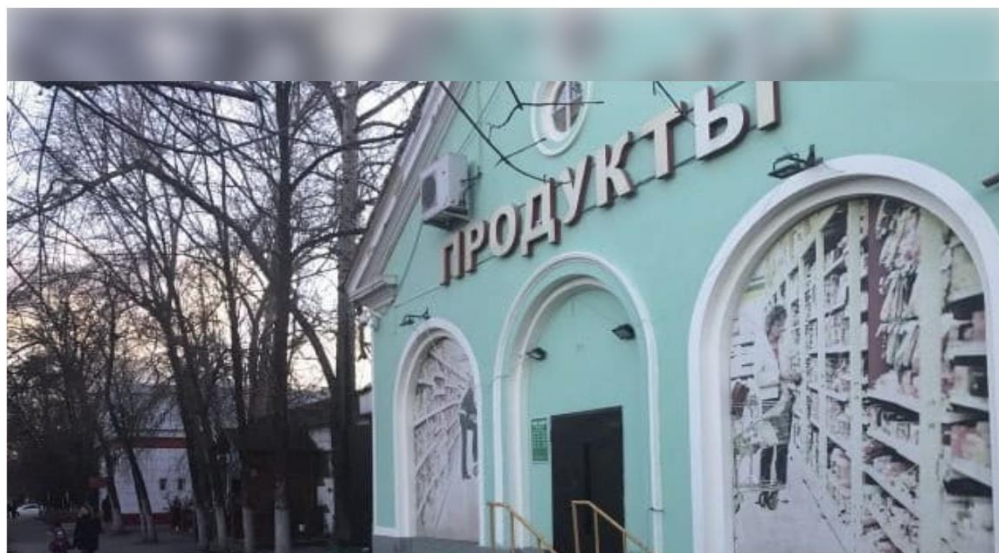
М [Марьино](#)

★ [Добавить в избран](#)



29 октября 52 (+1 за сегодня) Обновлено 21 декабря

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#)



## ПСН в продажу

Цена:	40 000 000 ₽	Общая площадь:	419 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	95 465 ₽	Дата публикации:	29 октября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	21 декабря
Тип объекта:	псн	ID:	683-072-490-6
Тип объявления:	вторичка		

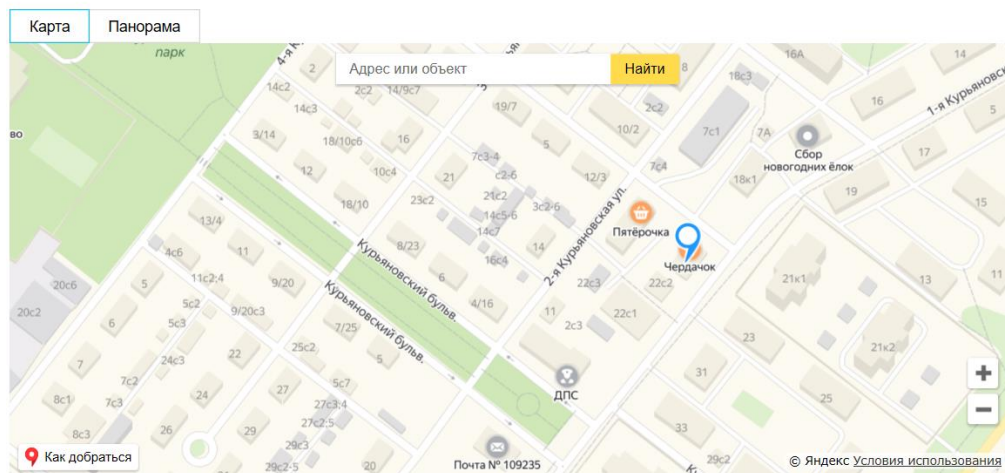
## Описание

Татьяна. ПРЯМАЯ продажа от собственника. Готовый арендный бизнес. ОТДЕЛЬНО-стоящее здание. На ПЕРВОМ этаже располагается магазин. ВТОРОЙ этаж кафе. Месячный арендный поток 535 000. Мощность 90 кВт. Земля в аренде до 2031 года. Проходное место. Отличные рекламные возможности. Продажа от юридического лица.

## Расположение

Москва, м. Марьино, Москва, 1-я Курьяновская улица, 20/1с1

М. Марьино:	41 мин, 13 км <a href="#">на карте</a>	М. Борисово:	3 км <a href="#">на карте</a>
М. Братиславская:	34 мин, 3.9 км <a href="#">на карте</a>	г. Москва (центр):	12 км <a href="#">на карте</a>
М. Каширская:	34 мин, 13 км <a href="#">на карте</a>		



Эксперт по недвижимости

+7 (958) 763-XX-XX

[Показать телефон](#)



[Аренда и продажа помещений в](#)

ЦБ РФ

USD 62.41 ₽ -0.12 P ▼  
EUR 69.38 ₽ -0.21 P ▼

BITCOIN

BTC 472441 ₽ 13323 P ▲



[ЖК CITY PARK](#)

Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выставочная

+7 (495) 127-65-...

[Все спецпредложения](#)

## Аналог 5

https://www.cian.ru/sale/commercial/223617328/

## Торговая площадь (С), 1 053 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 30 [На карте](#)

Марьино · 8 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

13 фото

1 053 м<sup>2</sup> 1 из 1 Свободно С

ID 16399. Готово к показу! Выполнена отделка помещений общего пользования. Железобетонные перекрытия. Класс С. Отдельный вход. Административное здание. Всего этажей: 1. Общая площадь здания 1053 кв. м. Площадь участка 0100 Га. Отдельно стоящее здание 1995 года постройки, находящееся на земельном участке 1236 кв. м в аренде до 2051 года, назначение торговля, общепит. Имеется парковка на 20 м/м. Четыре отдельных входа, два пандуса для разгрузки. Все коммуникации центральные. Электрическая мощность 150 кВт. Имеется возможность увеличения площади здания, за счёт надстройки 2-го этажа. Есть возможность разделить цоколь и первый этаж, на два отдельных кадастра. МАП 1,1 млн.

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 30

Марьино 8 мин. пешком

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

### 92 000 000 ₽

87 370 ₽ за м<sup>2</sup>

**PENNY LANE REALTY** Коммерческий отдел  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1993 года  
 Ещё 2 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Продажа помещений от 7,4 млн р 40,5 кв. м  
 Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%  
 +7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/ckidka-na-kommercheskuyu-ndvzhimost-sentprolongaciya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации + www.a101.ru

### 92 000 000 ₽

87 370 ₽ за м<sup>2</sup>

**PENNY LANE REALTY** Коммерческий отдел  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1993 года  
 Ещё 2 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**PENNY LANE REALTY** Коммерческий отдел  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1993 года  
 Ещё 2 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Продажа помещений от 7,4 млн р 40,5 кв. м  
 Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%  
 +7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/ckidka-na-kommercheskuyu-ndvzhimost-sentprolongaciya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации + www.a101.ru



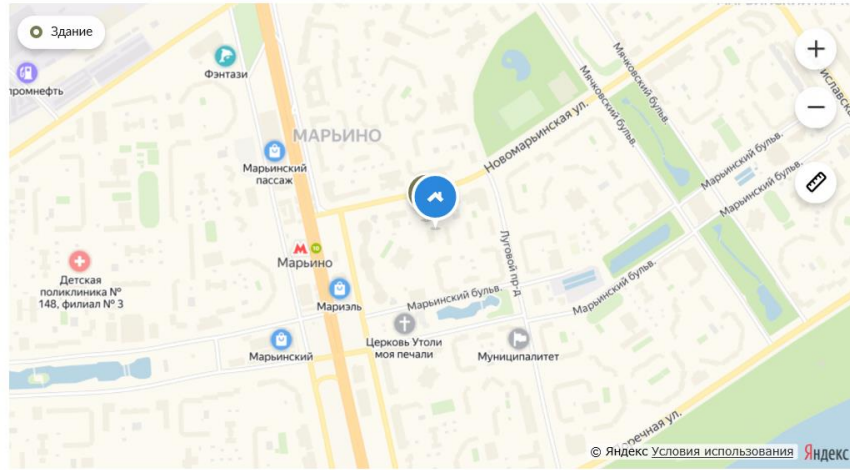


ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новомарьинская ул., 4К1

Марьино 5 мин. пешком    Братиславская 14 мин. пешком    Борисово 29 мин. пешком

Похожие рядом    Инфраструктура    Панорама



134 999 990 Р

77 453 Р за м<sup>2</sup>

PRO

Лидер

Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Ещё 29 объектов

Показать телефон



**ЖК «City Park»**  
Продажа коммерческой недвижии  
ЖК премиум-класса. Пресненский  
Звони сейчас!  
+7 (495) 106-04-71

Застройщик ООО «МонАрх-УКС». Проектная декларация на  
[www.citypark.moscow](http://www.citypark.moscow)

ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»  
 Предложения к продаже аналогов – земельных участков  
 Аналог 1

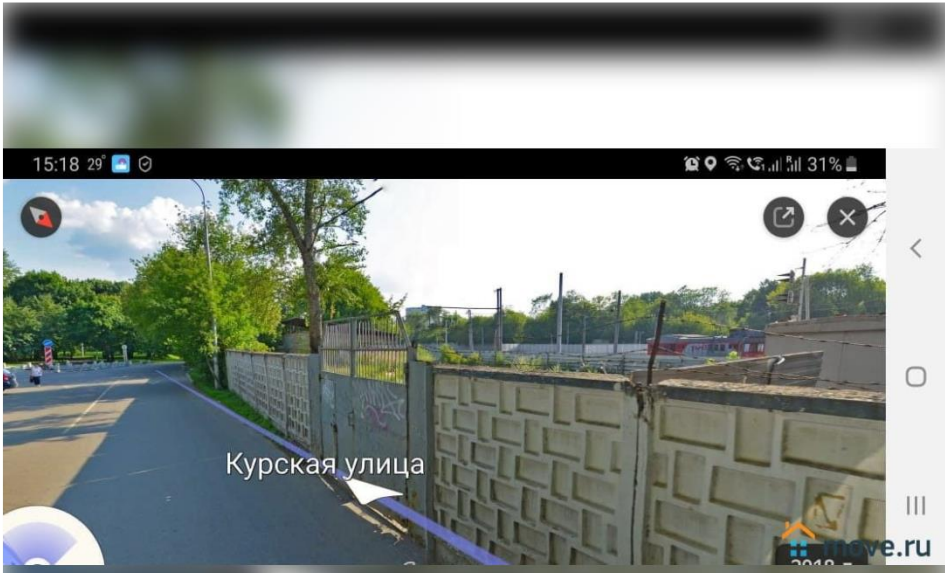
https://move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_55\_kv\_m\_ploschadyu\_5\_sotok\_moskva\_m\_pechatniki\_moskva\_kurskaya\_ulica\_6830219859/

## Продаем землю промышленного назначения, 5 соток, Москва

3 000 000 ₽ цена за сотку 600 000 ₽ г. Москва [Текстильщики](#) ★ [Добавить в избранное](#)

руб [дол](#) [евро](#) [btc](#) полный адрес [Печатники](#) 📧 [✉](#) [✎](#) [✈](#) [✉](#)

16 октября 👁 41 (+2 за сегодня) Обновлено 20 декабря 🚩 [Пожаловаться](#) 📌 [Заметка](#) 🖨 [Печать](#) 📄 [PDF](#)



**НОВОГОДНИЕ УСЛОВИЯ!  
ЗАКАЧАЕШЬСЯ!**

Ринат Талгатович  
Собственник  
+7 (977) 755-XX-XX  
[Показать телефон](#)

**BIG TIME!**

ВЫГОДА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА  
до **600 000** руб  
**BIG CITY!** 5 МИНУТ

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	3 000 000 ₽	Общая площадь:	5.5 м²
Цена за сотку:	600 000 ₽	Площадь участка:	5 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	16 октября
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	20 декабря
Тип объявления:	вторичка	ID:	683-021-985-9


**Описание**

Передача прав аренды на земельный участок 550м2 , территория идеально подходит [для организации Автмойки Самообслуживания ! \( есть фундамент и система слива \) , Автосервиса \( кирпичный гараж на 100 м2 \) . 2- е ворот . Торг либо обмен на авто премиум класса.](#)

реклама

**ДОМ НА ТИШИНКЕ**

ЗАСТРОЙЩИК АО «ДОН-СТРОЙ ИНВЕСТ» ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА WWW.DONSTROY.COM

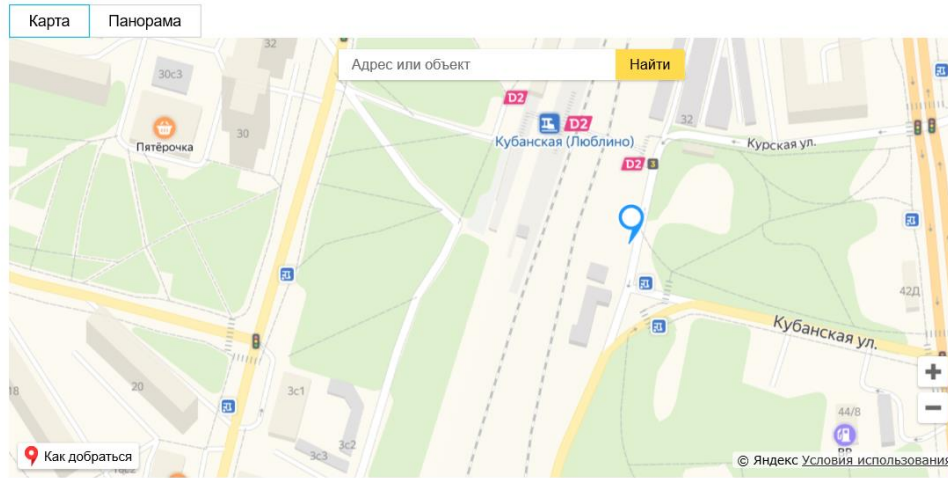


## Расположение

Москва, м. Печатники, Москва, Курская улица

- М. Печатники: 1033 м. [на карте](#)
- М. Волжская: 1415 м. [на карте](#)
- М. Люблино: 1946 м. [на карте](#)

- М. Текстильщики: 9 мин, 3.0 км [на карте](#)
- г. Москва (центр): 11 км [на карте](#)



Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	62.25 Р	-0.15 Р	▼
EUR	68.97 Р	-0.44 Р	▼
BITCOIN			
BTC	459118 Р	-1745 Р	▼



## Аналог 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/222777957/

### Коммерческая земля, 70 сот.

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Проектируемый № 4294 [На карте](#)  
 Марьино · 20 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

1 фото

**70 сот.** **Участок поселений**  
Площадь Категория

**70 сот.** **Участок поселений**  
Площадь Категория

г. Москва 1-й Курьяновский проезд, продается земельный участок 70 соток.  
 Категория земли: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов специального назначения. ВРИ по документу: участки размещения специальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств городских канализационных очистных сооружений, насосных станций и регулирующих резервуаров. Коммуникации: эл-во 40кВт., вода и канализация по границе.  
 Удобная транспортная доступность. Собственность.

**70 000 000 Р**  
1 000 000 Р за сот.

**Город Столиц**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 376 объектов

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**Андрей Иванов**  
Нет отзывов

**ДК «Симоновский»**  
Аренда помещений от 30 до 1000  
Круглосуточная охрана. Паркинг н.  
м/м. Звоните! Выгодные условия п  
+7 (495) 152-00-51

Выгодные условия действуют до 31.12.2019, подробности на сайте [www.simonovskiy.ru](http://www.simonovskiy.ru)

1 000 000 Р за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

**Город Столиц**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 376 объектов

Технические характеристики

Электричество Есть, на участке

70 000 000 ₽

1 000 000 ₽ за сот.

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Проектируемый № 4294

Марьино 20 мин. на транспорте

PRO

**Город Столиц**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 376 объектов



Показать телефон

Написать сообщение

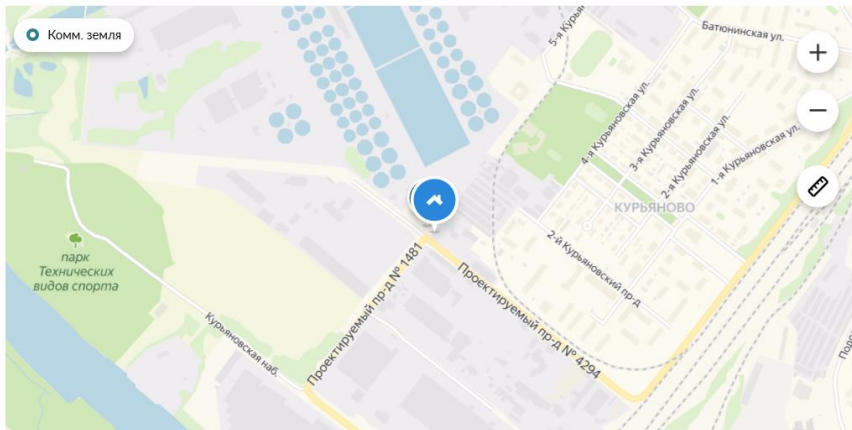
**Андрей Иванов**  
Нет отзывов



**ДК «Симоновский»**  
Аренда помещений от 30 до 1000  
Круглосуточная охрана. Паркинг н  
м/м. Звоните! Выгодные условия  
+7 (495) 152-00-51

Выгодные условия действуют до 31.12.2019, подробности на сайте  
www.simonovskiy.ru

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



Аналог 3

https://move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploshchadyu\_5\_kvм\_ploshchadyu\_5\_sotok\_moskva\_m\_pechatniki\_moskva\_kurskaya\_ulica\_6830219859/

Продаем землю промышленного назначения, 5 соток, Москва

3 000 000 ₽ цена за сотку 600 000 ₽

руб дол евро btc

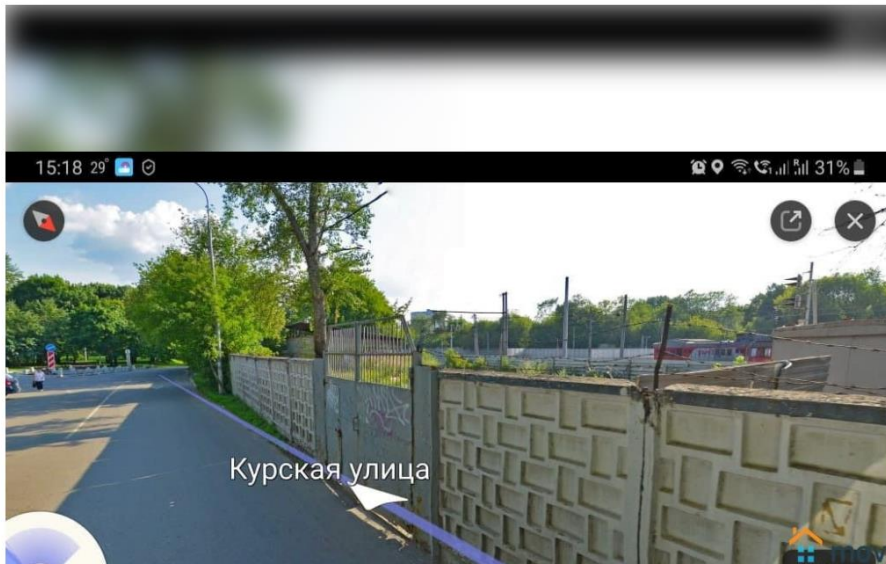
г. Москва Текстильщики  
полный адрес  
Печатники

Добавить в избранное



16 октября 41 (+2 за сегодня) Обновлено 20 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PDF



НОВОГОДНИЕ УСЛОВИЯ!  
ЗАКАЧАЕШЬСЯ!

Ринат Талгатович  
Собственник  
+7 (977) 755-XX-XX

Показать телефон

**BIG TIME!** ТЕКТА GROUP

ВЫГОДА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА до 600 000 ₽

**BIG CITY!** 5 МИНУТ

Промышленного назначения в продажу

Цена:	85 000 000 Р	Общая площадь:	75 м²
Цена за га:	113 333 333 Р	Площадь участка:	0.75 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	14 декабря
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	вчера в 01:35
Тип объявления:	вторичка	ID:	683-283-553-7

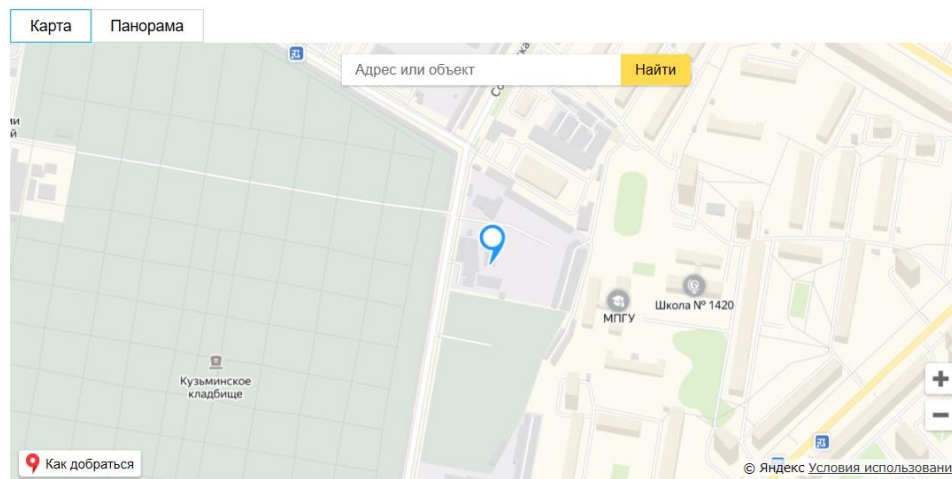
Описание

Лот №279524 Без Комиссии от Собственника! Продажа земельного участка пл. 0.75000000 м2 м. Выхино в ВАО. Продается земельный участок 0.75 Га (долгосрочная аренда до 2061 г), ЮВАО в шаговой доступности от метро Выхино-Жулебино, удобный подъезд авто. Участок промышленного назначения, идеально подойдет под **строительство складских и производственных помещений**. Собственник юр. лицо (ООО). Все коммуникации проведены на участок. Имеется разрешение на строительство площадью 7500 кв.м. и высотой 20 м. Есть возможность выкупа участка у города. Электрическая мощность 85 кВт увеличение по необходимости. Маленькая арендная ставка. Конт. лицо: Юрий Михайлович, доб. 305, ЛОТ №279524

Расположение

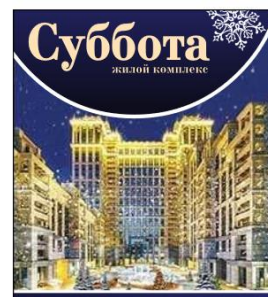
Москва, Москва

М. м. Выхино:	1480 м. <a href="#">на карте</a>	М. м. Лермонтовский проспект:	3 км <a href="#">на карте</a>
М. м. Рязанский проспект:	1720 м. <a href="#">на карте</a>	г. Москва (центр):	13 км <a href="#">на карте</a>
М. м. Кузьминки:	3 км <a href="#">на карте</a>		



Все спецпредложения

реклама



Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD 62.25 Р -0.15 Р ▼  
 EUR 68.97 Р -0.44 Р ▼

BITCOIN

BTC 459118 Р -1745 Р ▼



Предложения к сдаче в аренду аналогов  
Аналог 1


https://www.cian.ru/rent/commercial/217241436/
🔍 🏠 ☆

## Торговая площадь, 1 200 м<sup>2</sup>














Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 79С4 [На карте](#)

📍 Печатники · 26 мин. пешком
📍 Волжская · 41 мин. пешком
📍 Люблино · 42 мин. пешком

❤ В избранное
↶
✍
📄
🔗
⚠ Пожаловаться



📷 13 фото


### 1 002 000 ₽/мес. ⬆

10 020 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO


ID 755395

Показать телефон



**Бизнес-центр DM Tower**  
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Окупаемость 5 лет, доходность 17% +7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtow



**Технопарк Pererva**  
Продажа офисного здания рядом с Марьино. 100 000 руб./м2. Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 152-84-21

**1 200 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 1**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**Назначение:** магазин, фитнес, кафе/ресторан, клуб, бытовые услуги, общепит

Собственник предлагает в аренду помещение 1200 кв.м по адресу: ул. Гурьянова д.79 стр.4 (20 минут от м. Печатники). Жилой, густонаселенный район, хороший пешеходный и автомобильный трафик, отличные рекламные возможности. Помещение с отдельным входом, есть место для разгрузки, зальная планировка, 1 этаж+ подвал.

**Условия сделки**

Цена	1 002 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 020 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	36 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

Уточнить условия
⚠ Пожаловаться

Тип помещения	street-retail
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Мощность, кВт	110

https://www.cian.ru/rent/commercial/217241436/
🔍 🏠 ☆
❤ В избранное
↶
✍
📄
🔗
⚠ Пожаловаться



📷 13 фото















### 1 002 000 ₽/мес. ⬆

10 020 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO

ID 755395

Показать телефон



**Бизнес-центр DM Tower**  
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Окупаемость 5 лет, доходность 17% +7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtow



**Технопарк Pererva**  
Продажа офисного здания рядом с Марьино. 100 000 руб./м2. Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 152-84-21

**1 200 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 1**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**Условия сделки**

Цена	1 002 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 020 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	36 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

Уточнить условия
⚠ Пожаловаться

Тип помещения	street-retail
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Мощность, кВт	110

https://www.cian.ru/rent/commercial/217241436/
🔍 🏠 ☆
❤ В избранное
↶
✍
📄
🔗
⚠ Пожаловаться



📷 13 фото















### 1 002 000 ₽/мес. ⬆

10 020 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO

ID 755395

Показать телефон



**Бизнес-центр DM Tower**  
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Окупаемость 5 лет, доходность 17% +7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtow



**Технопарк Pererva**  
Продажа офисного здания рядом с Марьино. 100 000 руб./м2. Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 152-84-21

**1 200 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 1**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**Условия сделки**

Цена	1 002 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 020 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	36 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

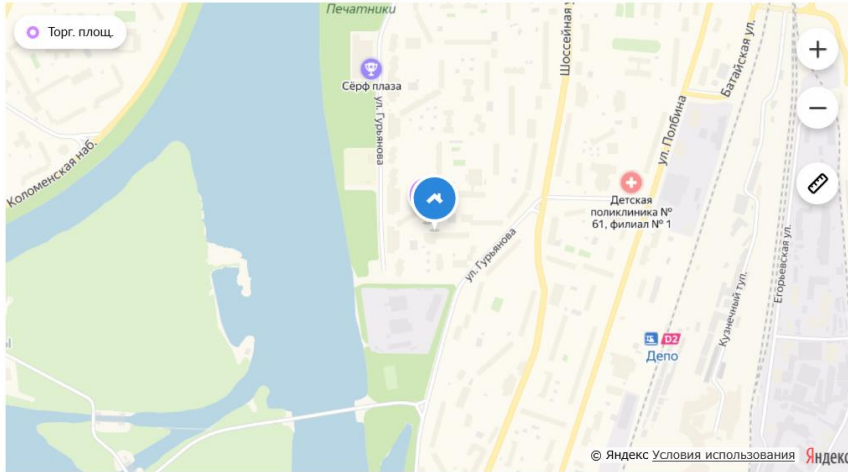
Уточнить условия
⚠ Пожаловаться

Тип помещения	street-retail
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Мощность, кВт	110

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 79С4

🟢 Печатники 26 мин. пешком 🟢 Волжская 41 мин. пешком 🟢 Люблино 42 мин. пешком

🏠 Похожие рядом 🏠 Инфраструктура 🏠 Панорама



1 002 000 ₪/мес. ⬆️

10 020 ₪ за м² в год

📧 Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

PRO

ID 755395

Показать телефон



**Бизнес-центр DM Tower**

Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Окупаемость 5 лет, доходность 17% +7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmto.ru



**Технопарк Pererva**

Продажа офисного здания рядом с Марьино. 100 000 руб./м². Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 152-84-21

## Аналог 2

https://move.ru/objects/sdaetsya\_psn\_ploschadyu\_2000\_kv\_m\_moskva\_m\_marino\_rossiya\_moskva\_moskva\_marino\_novocherkasskiy\_bulvar\_20k5\_6830267195/

## Аренда помещения свободного назначения, 2000 м², Марьино

2 000 000 ₪ цена за м²  
1 000 ₪

руб дол евро btc в месяц

📍 Новая Москва п. Филимонковское д. Марьино Марьино

Москва, м. Марьино, Россия, Москва, Москва, Марьино, Новочеркасский бульвар, 20к5

🟢 Марьино

★ Добавить в избранно



🕒 17 октября

👁️ 59 (+1 за сегодня)

🔄 Обновлено 21 декабря

👍 Пожаловаться

📌 Заметка

🖨️ Печать

📄 PDF



Бондаренко Семен

+7 (919) 720-XX-XX

Показать телефон

Премиум-объявление



Сдаю коммерческую недвижимость

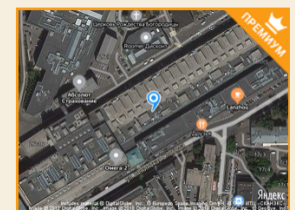
751 250 ₪ в месяц

EUR 69.38 ₪ -0.21 ₪ ⬇️

BITCOIN

BTC 472441 ₪ 13323 ₪ ⬆️

Премиум-объявление



Сдаю коммерческую недвижимость

### ПСН в аренду

Цена:	2 000 000 ₪ в месяц	Общая площадь:	2000 м²
Цена за м²:	1 000 ₪	Дата публикации:	17 октября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	21 декабря
Тип объекта:	псн	ID:	683-026-719-5
Тип объявления:	вторичка		

### Описание

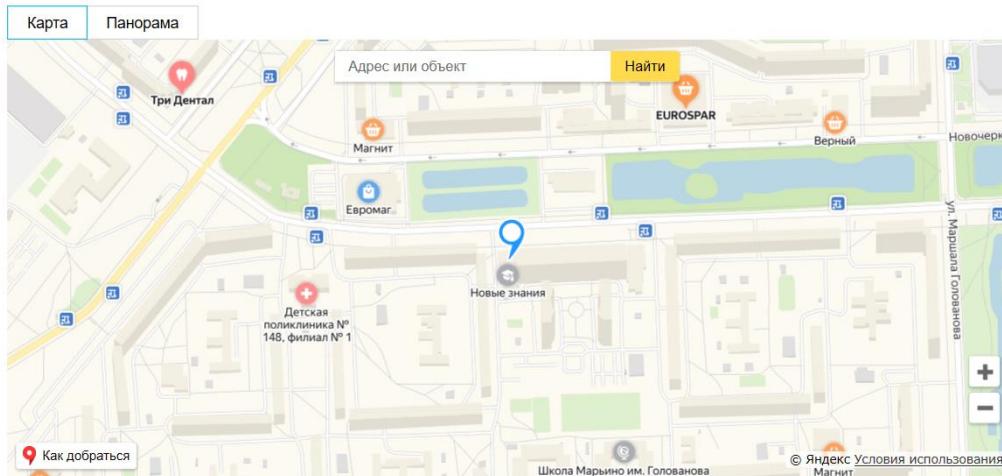
Сдается помещение свободного назначения. Помещения в торговом центре с отдельным входом (отдельно — стоящее административное здание), расположено по адресу : г. Москва, Новочеркасский бульвар, 20, к5. Сдаются помещения: Цокольный этаж — 200 м2, 2й этаж 198 м2 (с перспективой до 1500м2), 3-й этаж — помещение 65 м2 3-й этаж — помещение из двух комнат с сан.узлом. 65 м2 На первом этаже торгового центра расположен супермаркет «Перекресток», Аптека, магазины промтоваров. В пяти минутах не дороге Кафе с бизнес-ланч. Густонаселенный район, 1-я линия домов, активный пешеходный и автомобильный трафик, большая парковка. Стоимость в месяц 1000 р. за 1 кв.м + коммуналка. Прямой договор с собственником. Льгота на обустройство и ремонт.



## Расположение

Москва, м. Марьино, Россия, Москва, Москва, Марьино, Новочеркасский бульвар, 20к5

М. Марьино:	15 мин, 2.4 км <a href="#">на карте</a>	г. Дзержинский:	8 км <a href="#">на карте</a>
М. Борисово:	22 мин, 4.5 км <a href="#">на карте</a>	г. Котельники:	9 км <a href="#">на карте</a>
М. Братиславская:	21 мин, 3.7 км <a href="#">на карте</a>	г. Видное:	11 км <a href="#">на карте</a>
М. Шипиловская:	3 км <a href="#">на карте</a>		



## Премиум-объявление



Сдаю коммерческую недвижимость

40 953 ₽ в месяц

Аренда офиса, 29.2 м², Москва, улица Ленинская Слобода, 26

+7 (495) 151-XX-XX

[Показать телефон](#)

## Аналог 3

https://www.cian.ru/rent/commercial/218283704/

### Торговая площадь, от 442 до 1 050 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 30 [На карте](#)

Марьино · 11 мин. пешком    Братиславская · 14 мин. пешком    Борисово · 35 мин. пешком

[В избранное](#)    [Поделиться](#)    [Пожаловаться](#)

6 фото

**от 486 200**  
**до 1 155 000 ₽/мес.**

13 200 ₽ за м² в год

PRO  
**Андрей Артемов**  
Ещё 29 объектов

[Показать телефон](#)

Технопарк Pererva  
Продажа офисного здания рядом с Марьино. 100 000 руб./м2. Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 152-84-21

от 442 до 1 050 м²  
Площадь

1 из 1  
Этаж

Свободно  
Помещение

## ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

Сдам ОСЗ под магазин/услуги/ресторан. Площадь 1050 кв.м. В том числе: 1 этаж 608 кв.м.(высота потолка 2,85-3,35 м); подвал 442 кв.м.(высота потолка 2,6м); летняя веранда, парковка на 20 м/мест. Центральные коммуникации, 150 кВт. 1-я линия улицы Перерва. Ставка аренды - 1,155,000 рублей в месяц. УСН. Долгосрок. Отдельно 1-й этаж - 1500 руб. м2/месяц, Подвал 488 м2 - 580,000 руб./месяц. Возможна продажа объекта.

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

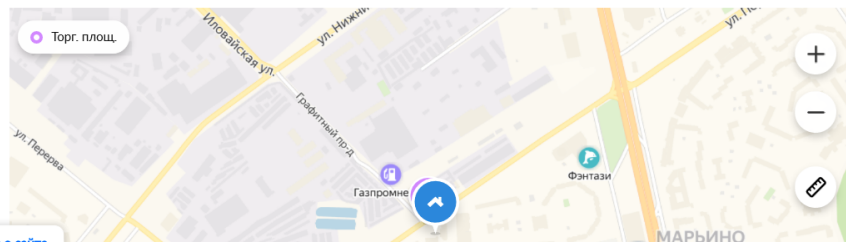
### Условия сделки

Цена	от 486 200 до 1 155 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	13 200 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	1 155 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		
Тип помещения	street-retail		
Высота потолков	3,35 м		
Витринные окна	Есть		
Вход	Отдельный с улицы		
Состояние	Типовой ремонт		
Мебель	Нет		
Мощность, кВт	150		

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 30

Марьино 11 мин. пешком Братиславская 14 мин. пешком Борисово 35 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



[ув о сайте](#)

от **486 200**

до **1 155 000 Р/мес.**

13 200 Р за м² в год

PRO

**Андрей Артемов**

Ещё 29 объектов

[Показать телефон](#)



Технопарк Pererva

Продажа офисного здания рядом с Марьино. 100 000 руб./м2. Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 152-84-21

от **486 200**

до **1 155 000 Р/мес.**

13 200 Р за м² в год

PRO

**Андрей Артемов**

Ещё 29 объектов

[Показать телефон](#)



Технопарк Pererva


Продажа офисного здания рядом с Марьино. 100 000 руб./м2. Инфраструктура, паркинг. +7 (495) 152-84-21

https://www.cian.ru/rent/commercial/223235062/
🔍 🏠 ⭐


## Свободное назначение, 585 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, ул. Верхние Поля, 11К2 [На карте](#)  
🌳 Братиславская · 10 мин. пешком

❤ В избранное   
 ↔   
 ✂   
 📄   
 📷   
 ⚠ Пожаловаться



7 фото



585 м<sup>2</sup>
1 из 2
Свободно

ID 55645 Предлагаю в аренду ПСН площадью 585 м2, расположенное в нежилом здании по ул. Верхние поля. Первый этаж - 240 м2, зальной планировки, высота потолков 4,05 м., цокольный этаж - 200 м2 и второй этаж 145 м2 кабинетной планировки. Два отдельных входа. Все коммуникации в наличии. Возможна аренда под мини-гостиницу. Здание расположено в 12ти минутах пешком от станции метро Братиславская, окружение- жилые массивы, рядом остановка общественного транспорта.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	699 953 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	14 358 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		


699 953 Р/мес. ▾
14 358 Р за м<sup>2</sup> в год

✓ PRO

**Chase Estate**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Ещё 423 объекта

Показать телефон

👤 **Юлия Хакунова**  
1.0 ★★★★★ 1 отзыв



**Бизнес-центр DM Tower**  
 Выгодные инвестиции в коммерче недвижимость на этапе строитель  
 Окупаемость 5 лет, доходность 17  
 +7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtow


699 953 Р/мес. ▾
14 358 Р за м<sup>2</sup> в год

✓ PRO

**Chase Estate**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Ещё 423 объекта

Показать телефон

👤 **Юлия Хакунова**  
1.0 ★★★★★ 1 отзыв



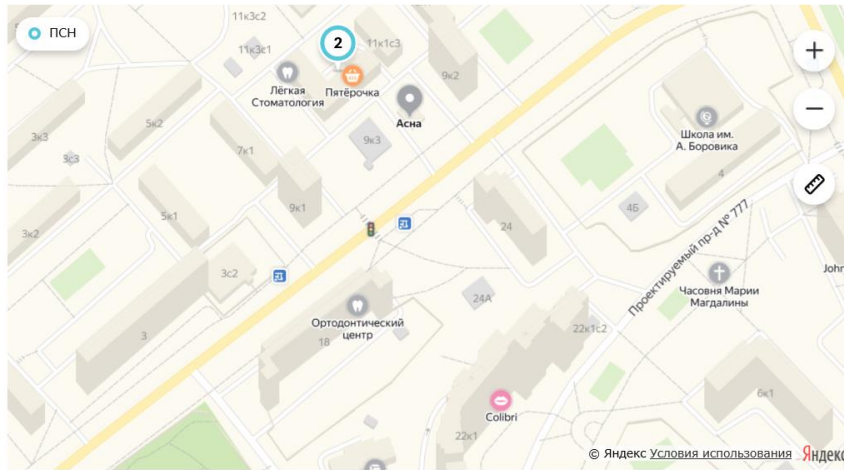
**Бизнес-центр DM Tower**  
 Выгодные инвестиции в коммерче недвижимость на этапе строите  
 Окупаемость 5 лет, доходность 1  
 +7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtow

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, ул. Верхние Поля, 11К2

Братиславская 10 мин. пешком

Похожие рядом    Инфраструктура    Панорама



699 953 ₽/мес.

14 358 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO

**Chase Estate**

Агентство недвижимости

На рынке с 2010 года

Ещё 423 объекта

[Показать телефон](#)

**Юлия Хакунова**

1,0 ★★★★★ 1 отзыв



**Бизнес-центр DM Tower**

Выгодные инвестиции в коммерческой недвижимости на этапе строительства. Окупаемость 5 лет, доходность 17% +7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtow

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ И ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
24.09.2018 №	77/100/098/2018-3659		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:00:0000000:16149	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "С-ГЕНИЙ", ИНН: 7719165580, ОГРН: 1037739562310		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-04/136/2012-534 от 29.11.2012		
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
10.12.2012			
номер государственной регистрации:			
77-77-04/136/2012-765			
4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	30.07.2015		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Общество с ограниченной ответственностью "Балк "МБА-МОСКВА", ИНН: 7744001828, ОГРН: 1027739877857			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке от 30.11.2012 №12/11-107-2			
вид:			
Аренда, г.Москва, бульв.Мячковский, д.13, часть объекта: подвал пом. 1 ком. 1-7 площадью 704, 3 кв.м.			
дата государственной регистрации:			
27.05.2013			
номер государственной регистрации:			
77-77-04/231/2013-089			
4.1.2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 7 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110, ОГРН: 1027700034493			
основание государственной регистрации:			
Договор аренды от 23.03.2013 №3140, дата регистрации 27.05.2013, №77-77-04/231/2013-089			
Ведущий инженер		Адресова Е. Г.	
(полное наименование должности)		(подпись, печать)	



ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
24.09.2018 №	77/100/098/2018-3659		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:00:0000000:16149	
Номер кадастрового квартала:		77:00:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.10.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 2710704	
Адрес:	109451 Москва, р-н Марьино, б-р Мячковский, д 13		
Площадь, м²:	2894.3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2012		
Год завершения строительства:	2012		
Кадастровая стоимость, руб.:	333321741.13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0004025:1001		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:00:0000000:28045, 77:00:0000000:28046, 77:00:0000000:28047, 77:00:0000000:28048, 77:00:0000000:28049		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Прошоскин Дмитрий Юрьевич		
Ведущий инженер		Адресова Е. Г.	
(полное наименование должности)		(подпись, печать)	



ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

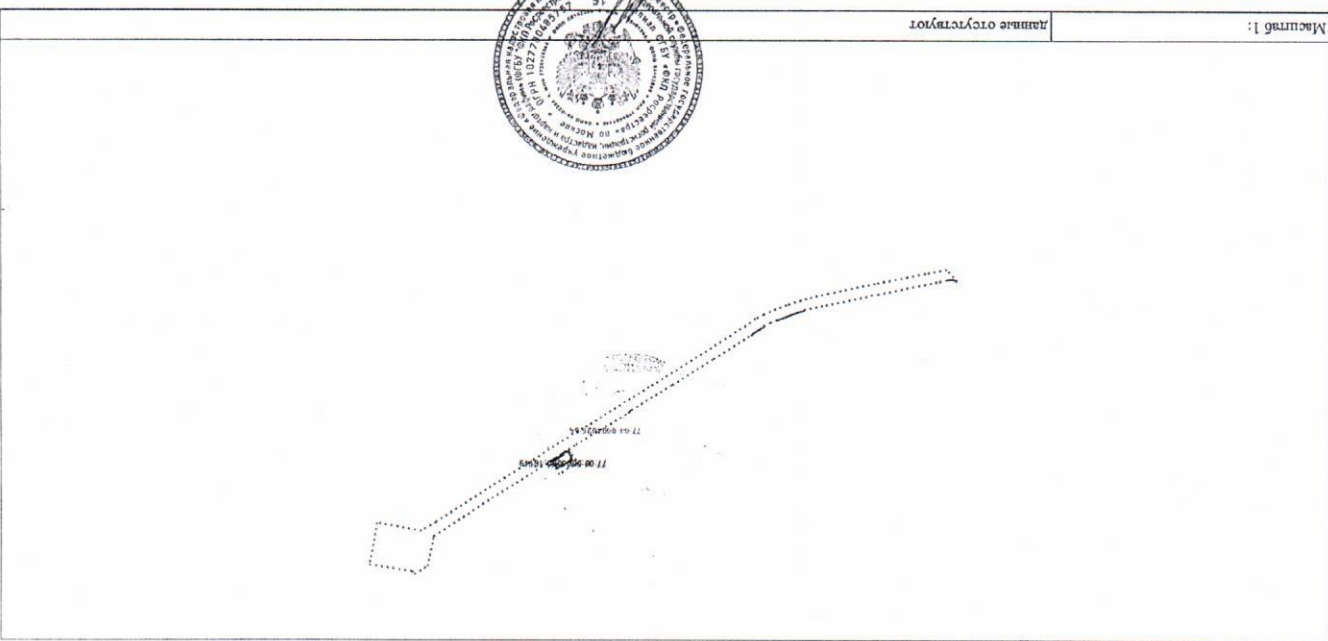
Здание			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
24.09.2018 № 77/100/098/2018-3659			
Кадастровый номер:		77:00:0000000:16149	

4.1.3	вид:	Аренда, г.Москва, бульв.Мячковский, д.13, часть объекта площадью 1475, 6 кв.м. этаж 2 пом. IV, ком. 1-3, этаж 3 пом. V ком. 1-3
	дата государственной регистрации:	26.09.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-11/007/2014-661
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.04.2014 по 31.03.2019
5	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Биз Групп 313М", ИНН: 7723833945, ОГРН: 1127746270684
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 01.04.2014 №01-04/14, дата регистрации 26.09.2014, №77-77-11/007/2014-661
6	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Ведущий инженер	Адресова Е. Г.
-----------------	----------------



Ведущий инженер	Адресова Е. Г.
-----------------	----------------



Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
24.09.2018 № 77/100/098/2018-3659			
Кадастровый номер:		77:00:0000000:16149	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Описание местоположения объекта недвижимости.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	кадастровый	государственной регистрации	количество, шт	стоимость, руб. коп.	количество, шт	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое здание, площадью: 2894,3 кв. м, расположенное по адресу: 109451, г. Москва, район Марьино, бульвар Мячковский, д.13	-	-	-	16.11.2012	-	77.00.0000000:16149	77-77-04/136/2012-534	1	333 321 741,13	1	333 321 741,13
Итого									1	333 321 741,13	1	333 321 741,13

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров 1 (один)  
(прописью)

б) общее количество единиц фактически 1 (один)  
(прописью)

в) на сумму фактически 333 321 741 (Триста тридцать три миллиона триста двадцать одна тысяча семьсот сорок один рубль тринадцать копеек)  
(прописью) руб. 13 коп.

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Форма по ОКУД	Код
	0317001
	47275566
Вид деятельности	68.20
номер	1-И
дата	29.07.2019
Дата начала инвентаризации	29.07.2019
Дата окончания инвентаризации	23.10.2019
Вид операции	

Акционерное общество "АМ-Девелопмент"  
(организация)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение  
(неужное зачеркнуть)

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**  
основных средств

Номер документа	Дата составления
ИНВ-1-2	23.10.2019

Основные средства Здания

находящиеся в собственности организации (в залоге у ЗАО НКО «Аграркредит»)  
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение 109451, г. Москва, район Марьино, бульвар Мячковский, д.13

Арендодатель \*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.



3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ 1 (один)  
(подпись) (расшифровка подписи)

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ 1 (один)  
(подпись) (расшифровка подписи)

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ 333 321 741 (Триста тридцать три миллиона триста двадцать одна тысяча семьсот сорок один рубль  
(подпись) (расшифровка подписи) руб. 13 коп.  
 тринадцать копеек)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ Пронюшкин Д.Ю.  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: \_\_\_\_\_ Малахов А.А.  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ Суркова Д.В.  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

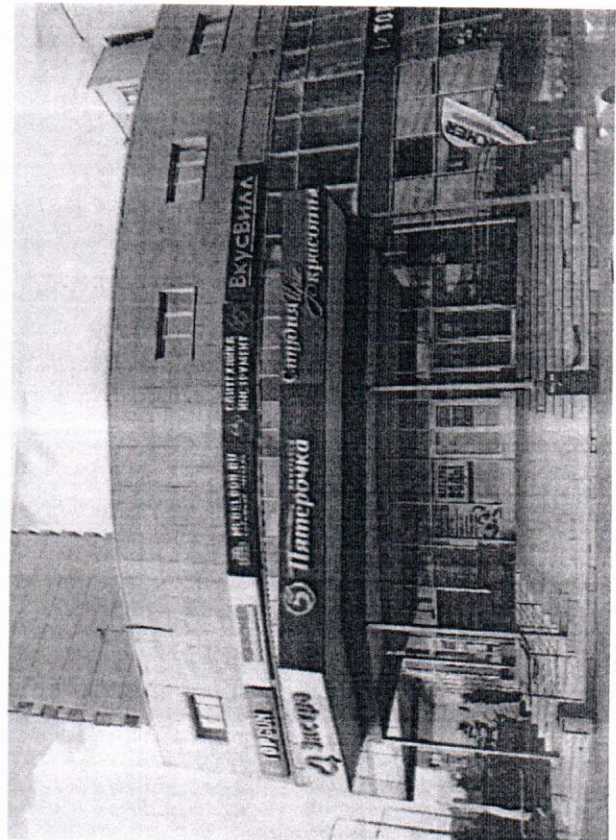
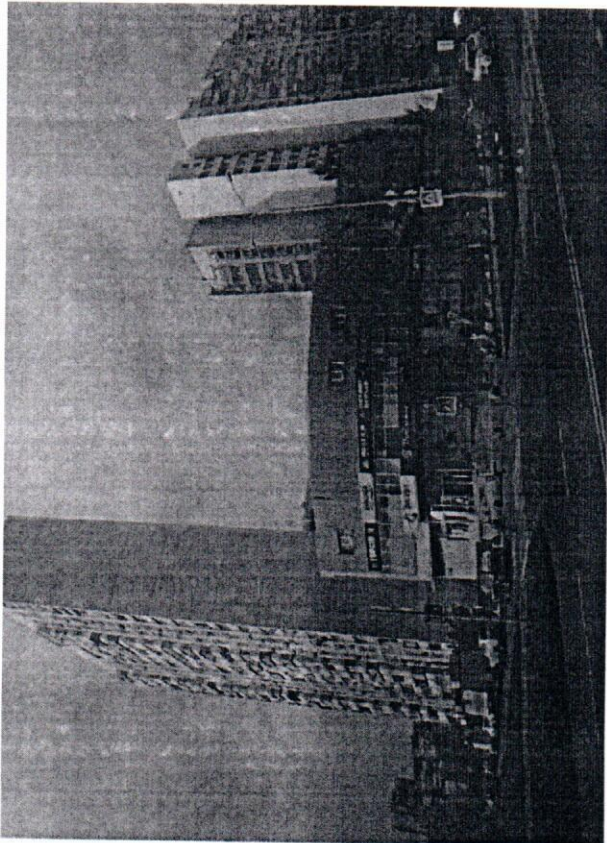
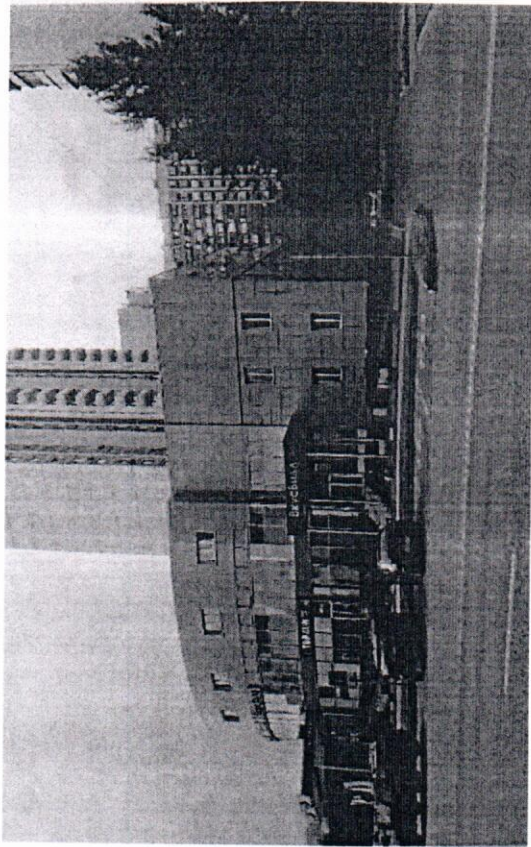
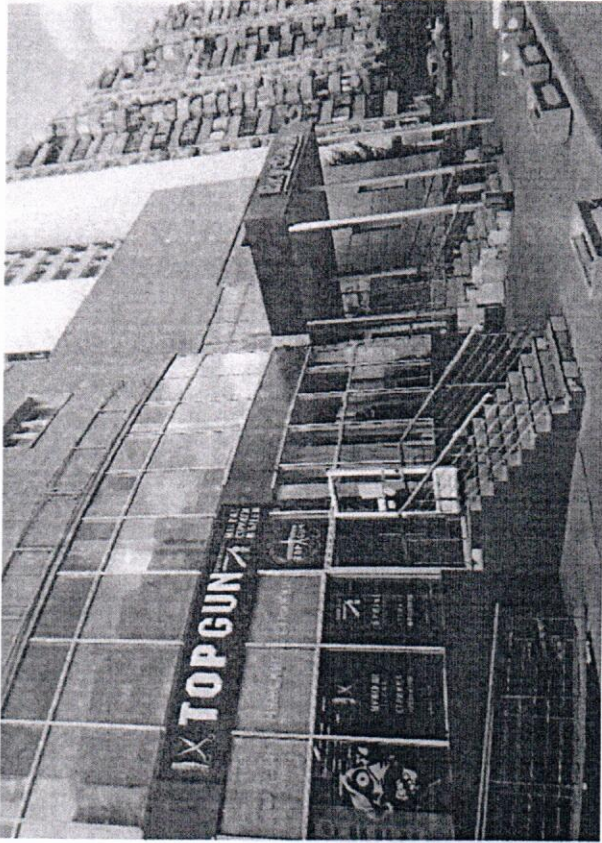
\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

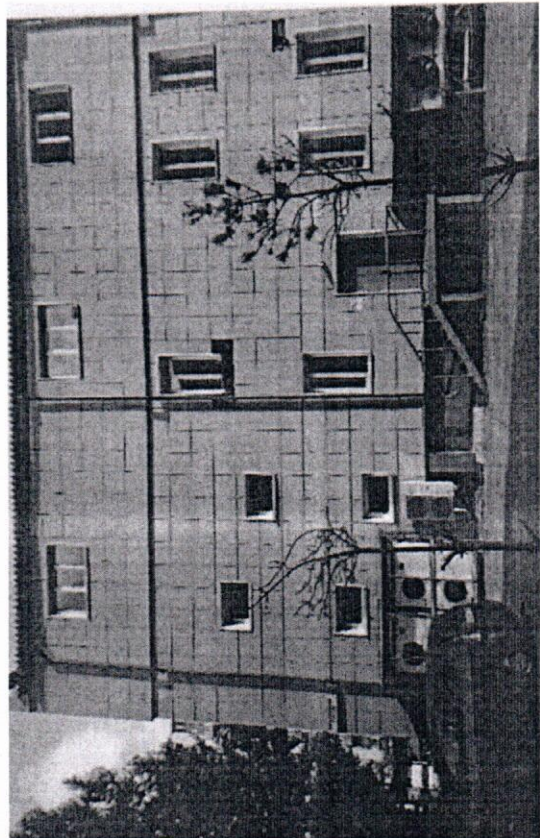
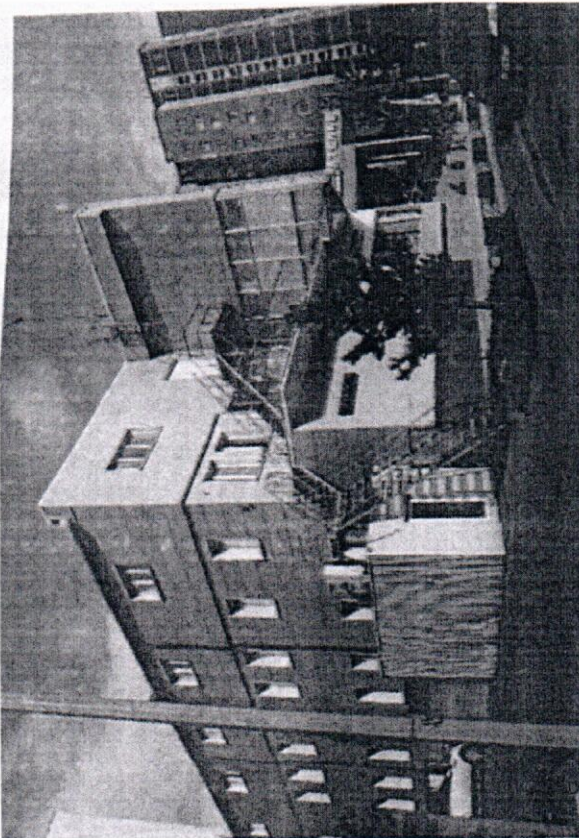
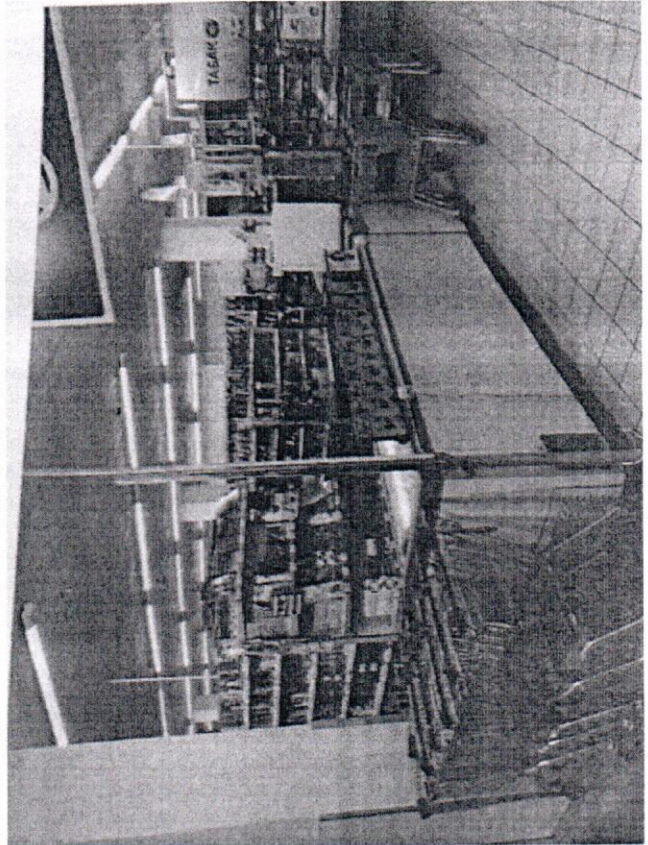
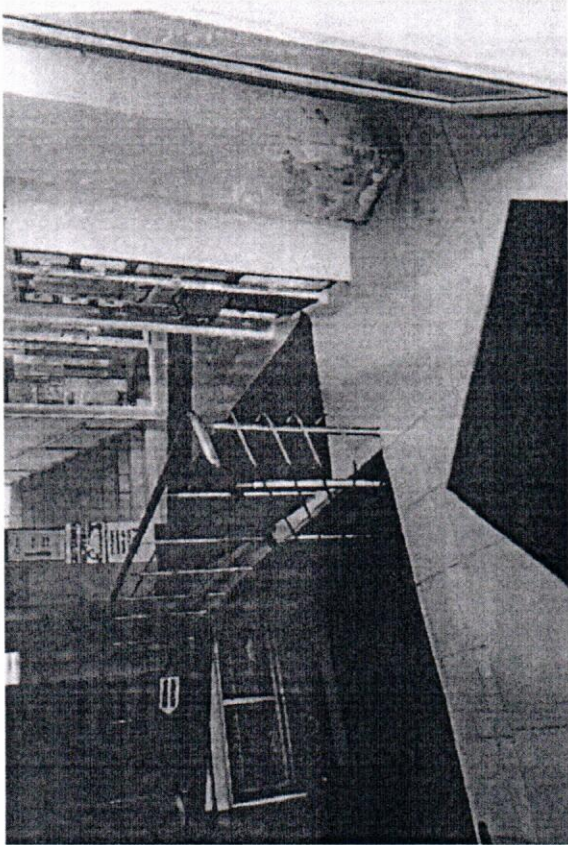
Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил: \_\_\_\_\_ Пронюшкин Д.Ю.  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

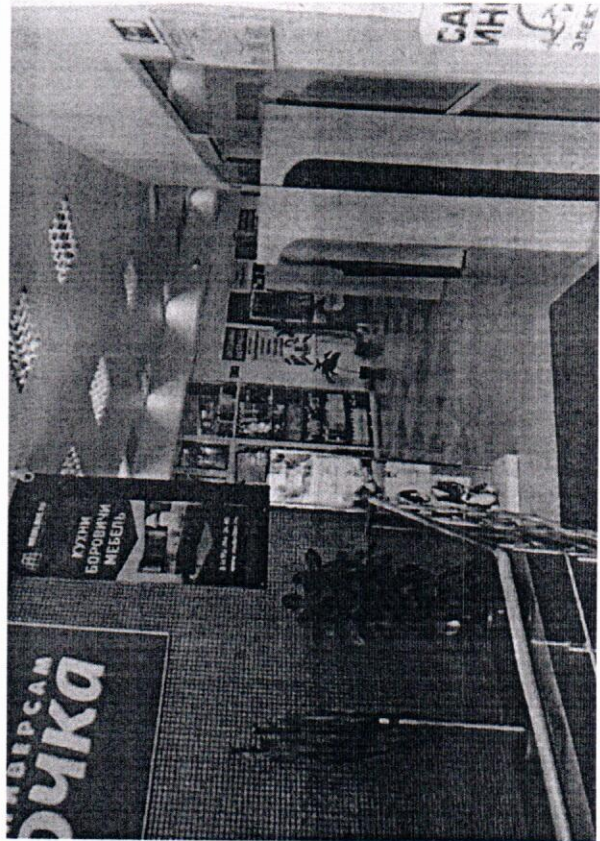
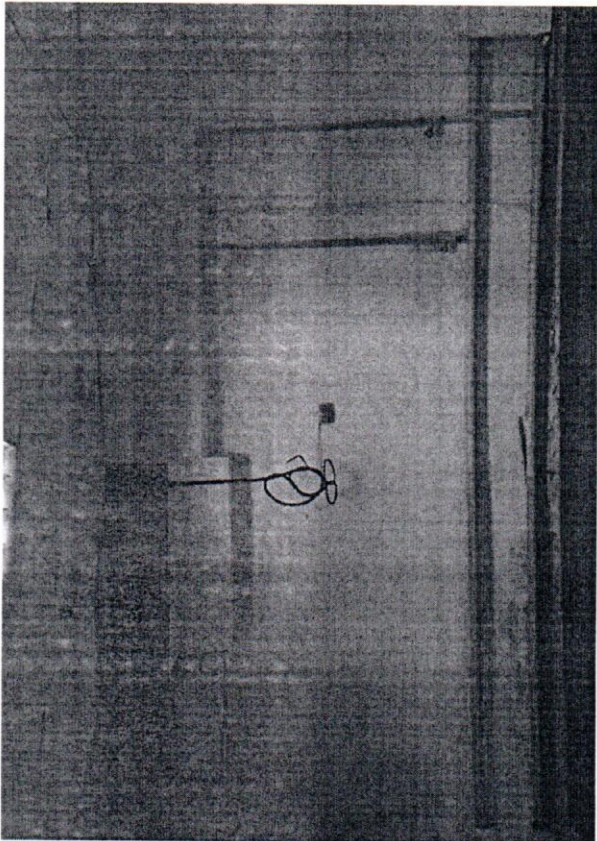
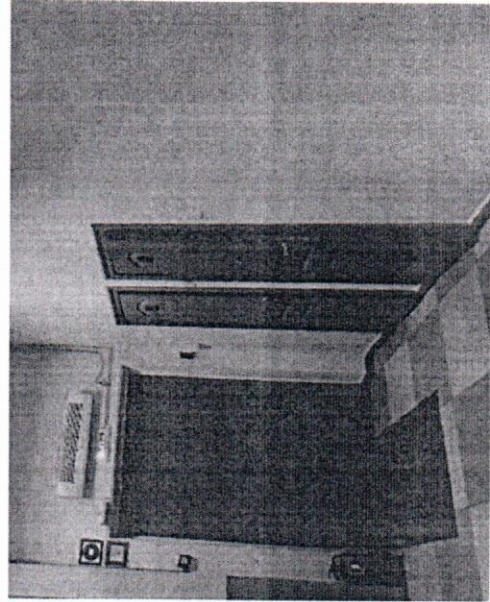
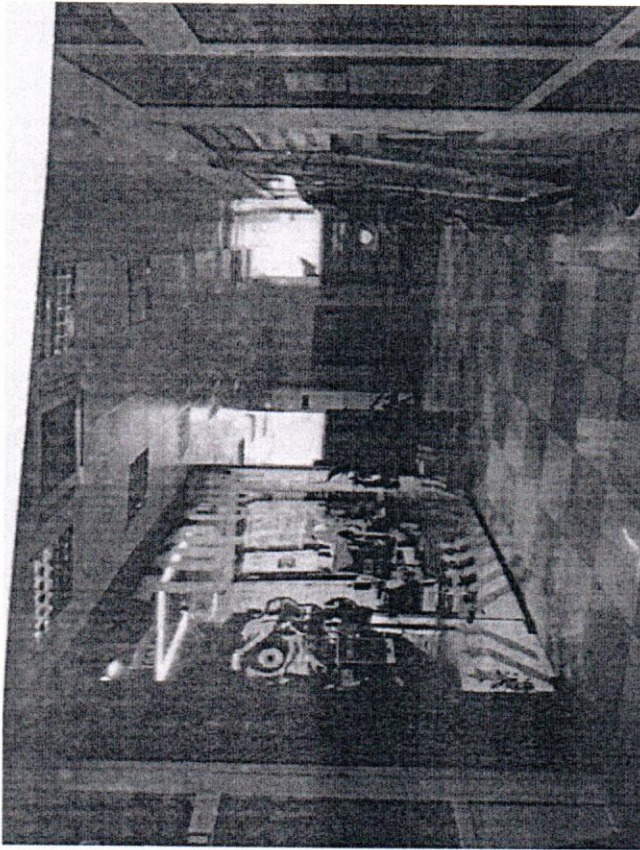
« 23 » октября 2019 г.

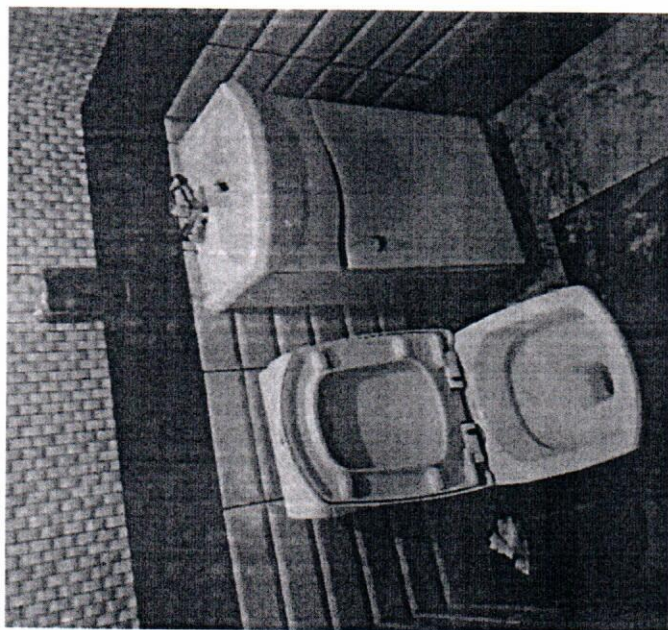
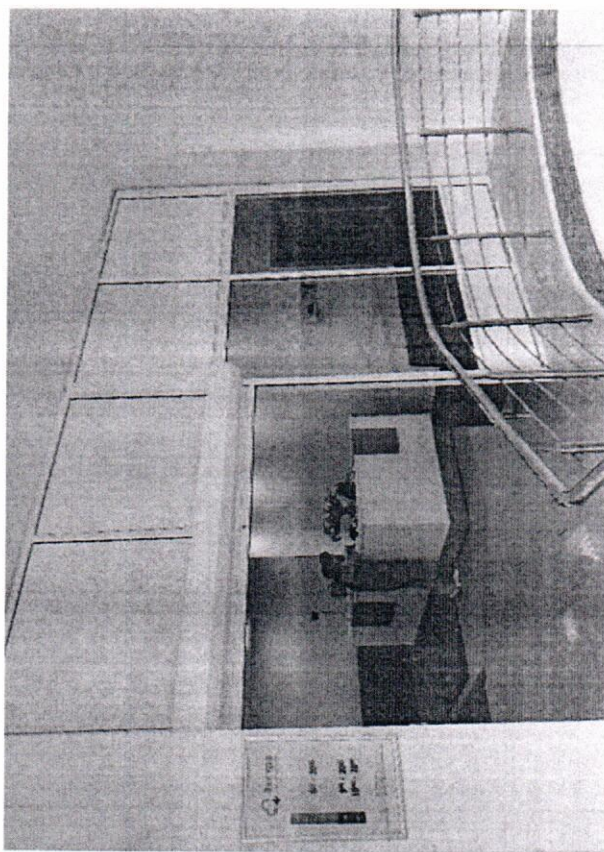
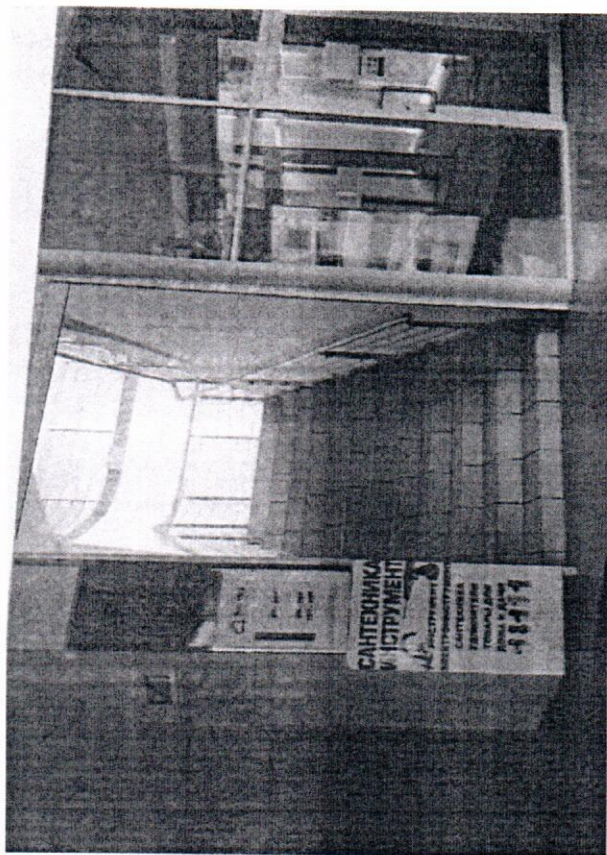
ПРИЛОЖЕНИЕ 3

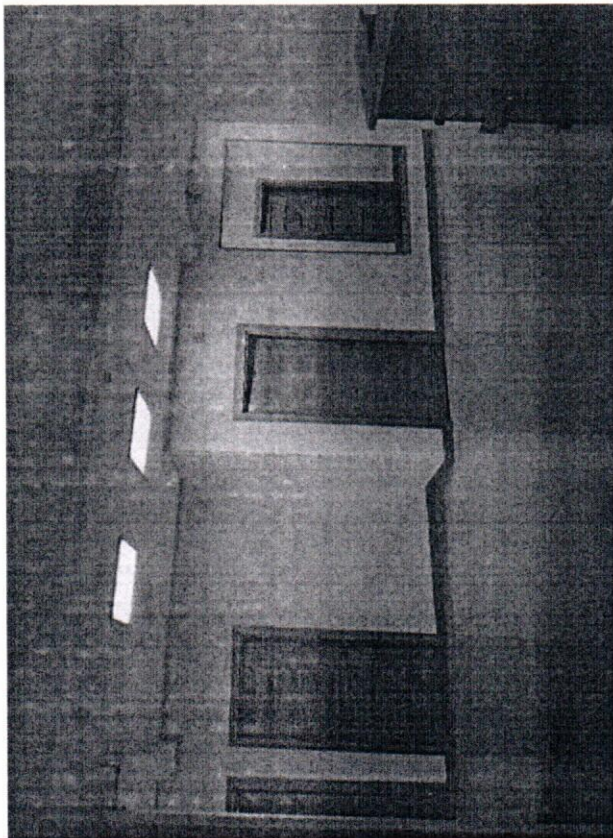
МАТЕРИАЛЫ ФОТООСМОТРА











ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ПЫЛАЙКОВ**  
**Андрей Игоревич**  
ИНН 332902981970

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 8 февраля 2007 года №20-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00661

Дата выдачи 13 февраля 2008 года

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010745-1 от « 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Пылайкову Андрею Игоревичу**

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

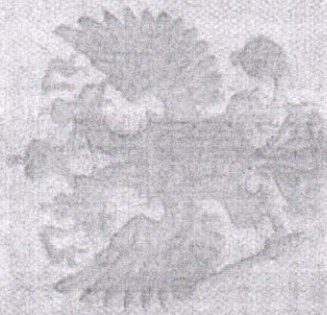
от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » апреля 20 21 г.

006518 - КЛ1

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 015



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 346904

Настоящий диплом выдан

*Андрею Игоревичу Юмашеву*  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "1" октября 2003 по 5 апреля 2003

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Московский институт*  
международных отношений имени Ю.В. Андреева

*информационных, коммуникационных и правовых*  
технологий, управления (направление) государственного профессионального образования

по *учебным программам*  
специализации

*менеджмента*  
(направление подготовки) государственного профессионального образования

" *Русско-американский менторинг (бизнес)*

Государственная аттестационная комиссия решением от 5 апреля 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Юмашева*  
(фамилия, имя, отчество)

*Андрея Игоревича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*  
предметной

*отраслей менторинга (бизнеса)*

Председатель государственной  
аттестационной комиссии

М.П. *А.И. Юмашев*  
Ректор (директор)

Город *Москва* год *2003*

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 4091R/776/00032/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4091R/776/00032/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «Информационно – консалтинговое предприятие «Экспертиза и оценка»  
Местонахождение: 600007 г. Владимир ул. Северная д. 4  
ИНН 3327820208

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

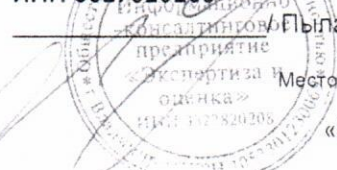
Договор страхования вступает в силу с «29» августа 2019г. и действует до «28» августа 2020г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»  
ИНН 7713056834

 /Павлов А.В./

**Страхователь:**  
ООО «Информационно консалтинговое  
предприятие «Экспертиза и оценка»  
ИНН 3327820208

 Пылайков А.И./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Владимир  
«22» августа 2019 г.

Полис № 4091R/776/00032/9

Страховщик

Страхователь

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 4091R/776/00017/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4091R/776/00017/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: оценщик **Пылайков Андрей Игоревич**  
Местонахождение: город Владимир, улица Безыменского, 12-91.  
ИНН 332902981970

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

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «06» мая 2019г. и действует до «05» мая 2020г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

Лавлов А.В.

0022/01

**Страхователь:**  
Пылайков А.И.

Пылайков А.И.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Владимир «06» мая 2019 г.

Полис № 4091R/776/00017/9

Страховщик

Страхователь